

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

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مع تقرير المراجع المستقل

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

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة	فهرس
٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٨	قائمة التفقدات النقدية
٢٨-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة مالكي الوحدات المحترمين
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 ٢٠٢٠، 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 ٢٠٢٠ 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 وملائمة 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:

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

الأمر الرئيسية للمراجعة - (تتمة)

وصف الأمر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
<p>تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية ٥٦٠,٨٤ مليون ريال سعودي.</p> <p>تم إثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا خسائر الهبوط في القيمة ان وجد (راجع الايضاح ٥ للاطلاع على السياسات المحاسبية ذات الصلة). تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وتأثيرها على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في إيضاح ٢٠.</p> <p>يستخدم مدير الصندوق مقيمين مستقلين مرخصة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقيم) لتقييم قيمة العقار في تاريخ التقرير.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا امرا رئيسيا للمراجعة حيث أن التقييم العادل للاستثمارات العقارية يتطلب 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 العناصر الاستثمارية</p> <p>قد ينتج عن ذلك خطأ جوهري في القوائم المالية إما من خلال عدم وجود الاعتراف بهبوط قيمة الاستثمار الممتلكات أو من خلال الإفصاح غير الدقيق للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية</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 المعيّنين من قبل الصندوق في تقييم الاستثمارات العقارية. • فحص القيمة القابلة للاسترداد الواردة ضمن تقارير التقييم المعدة من مقيمين خارجيين وتقييم النموذج والافتراضات والتقديرات المستخدمة في استنباط القيم القابلة للاسترداد. • تم تنفيذ إجراءات للتحقق من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين من قبل مدير الصندوق.

معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٠م إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير عام ٢٠٢٠م 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، 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 ما لم تكن هناك نية لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، وليس 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 المراجع 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 وملائمة 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 كابيتال)

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 (٢٢٥)



١٥ شعبان ١٤٤٢ هـ (٢٨ مارس ٢٠٢١ م)
الرياض، المملكة العربية السعودية

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٤,٦٢٢	٥,٦٣٣,٠٨٣	٧	الموجودات نقدية وشبه نقدية
٩,٥٣٦,٩٩٧	-	٨	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٤,٨٣٨,٢٧٨	٣٤,٦٧٩,٠٦٣	٩	صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
١٩,٢٤٢,٨٩٤	٣٢,٨٩١,٢٦٦	١٠	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٤٧١,٨٧١,٤٨٠	٥٦٠,٨٣٩,٦٦٠	١١	استثمارات عقارية
٥٣٥,٥٠٤,٢٧١	٦٣٤,٠٤٣,٠٧٢		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٢,٨٨١,٨٤٩	١,١٠٥,٧٠٢	١٣	أنعاب إدارية مستحقة
٢٤٥,٥٢٦	٣,١٦٢,٠٥٣	١٢	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٥٢٩,٨٠٦	١,٧٤٨,٥١١	١٨	مخصص الزكاة
-	٩٤,٣١٨,٦٢٤	١٥	قروض بنكية
٤,٦٥٧,١٨١	١٠٠,٣٣٤,٨٩٠		إجمالي المطلوبات
٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠	٥٣٣,٧٠٨,١٨٢		صافي الأصول العائدة لحاملين الوحدات
			الوحدات المصدرة - أرقام
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	١٤	صافي قيمة الأصول لكل وحدة - القيمة الدفترية
١٠,٤٠٨٨	١٠,٤٦٤٩		صافي قيمة الأصول لكل وحدة - القيمة العادلة
١٠,٥٦٥٤	١٠,٦٧٠١	٢٠	

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	ايضاح	
			الدخل
٤٣,٠٧٤,٢٦٥	٤٦,٢٨٦,٦٨١	١٦	دخل من استثمارات عقارية
٢,٤٢٣,٧٢٤	٢,٤١٩,٧٢٩	٩	دخل عقود إيجار تمويلي
٢٢١,١٥٦	٧٢,٤١٥		ربح من الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٠٠٠	٧,٣٨٨		إيرادات أخرى
٤٥,٧٢٤,١٤٥	٤٨,٧٨٦,٢١٣		إجمالي الدخل
			المصاريف
(٣,٨٢٤,٩٩٩)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	١٣	أتعاب إدارة الصندوق
(١٣٦,٨٧٦)	(١٨٨,١٧٥)		أتعاب حفظ
(٨٥٧,٠٢٢)	(٩٥٥,٧٩١)		مصاريف أخرى
-	(١,١٩٥,٣٤٨)		تكاليف تمويل
(٤,٨١٨,٨٩٧)	(٦,١٦٤,٣١٤)		إجمالي المصاريف
(٢,٥٠٢,٨١٦)	(٣,١٨٠,٣١٤)	١١	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
-	(٢,١٩١,٩٨٢)	١١	هبوط في العقارات الاستثمارية
٣٨,٤٠٢,٤٣٢	٣٧,٢٤٩,٦٠٣		صافي دخل السنة قبل الزكاة
(١,٥٢٩,٨٠٦)	(١,٧٤٨,٥١١)	١٨	مخصص الزكاة
٣٦,٨٧٢,٦٢٦	٣٥,٥٠١,٠٩٢		صافي دخل السنة بعد الزكاة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٣٦,٨٧٢,٦٢٦	٣٥,٥٠١,٠٩٢		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربح الوحدة
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	١٤	المتوسط المرجح للوحدات المصدرة
٠.٧٢٣٠	٠.٦٩٦١		ربح الوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
٥٢٦,٦١٤,٤٦٤	٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية السنة
		التغيرات من العمليات
٣٦,٨٧٢,٦٢٦	٣٥,٥٠١,٠٩٢	صافي دخل السنة
٣٦,٨٧٢,٦٢٦	٣٥,٥٠١,٠٩٢	الدخل الشامل الآخر
(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح خلال السنة (إيضاح ١٧)
(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	
٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠	٥٣٣,٧٠٨,١٨٢	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في نهاية السنة
		معاملات الوحدات
		فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات خلال السنة:
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وحدات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وحدات	
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية و نهاية السنة

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	
٣٨,٤٠٢,٤٣٢	٣٧,٢٤٩,٦٠٣		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			صافي دخل السنة قبل الزكاة
			التعديلات لـ:
(١٦٦,٣١٠)	-	٨	خسارة / (ربح) غير محقق من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٥٠٢,٨١٦	٣,١٨٠,٣١٤	١١	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
-	٢,١٩١,٩٨٢	١١	هبوط في العقارات الاستثمارية
-	١,١٩٥,٣٤٨		تكاليف تمويل
٤٠,٧٣٨,٩٣٨	٤٣,٨١٧,٢٤٧		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٠,٣٩٦,٩٢٥)	(١٠,٩٣٨,٩٥٩)		موجودات أخرى
١,٨٩٤,٦٢٣	(١,٧٧٦,١٤٧)		أتعاب إدارة مستحقة
(٥,٢٢٧,٨٥٨)	٢,٨٩٦,٩٤٦		مطلوبات أخرى
-	(١,٥٢٩,٨٠٦)		زكاة مدفوعة
٢٧,٠٠٨,٧٧٨	٣٢,٤٦٩,٢٨١		صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١٥٥,٢٢٤	١٥٩,٢١٥		استرداد صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي، صافي شراء استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٨,٠٠٠,٠٠٠)	(٥,٨٠٠,٠٠٠)	٨	بيع استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، صافي
٤,٤٩٥,١٥٤	١٢,٦٢٧,٥٨٤	٨	شراء عقار استثماري
-	(٩٤,٣٤٠,٤٧٦)	١١	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(٣,٣٤٩,٦٢٢)	(٨٧,٣٥٣,٦٧٧)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	(٣٢,٦٢٠,٤١٩)	١٧	توزيعات الأرباح المدفوعة، صافي الأرباح غير المطالب بها
-	٩٨,٩٠٠,٠٠٠	١٥	قروض بنكية
-	(٤,٦٠٠,٠٠٠)		سداد قروض بنكية
-	(١,١٧٦,٧٢٤)		تكاليف تمويلية مدفوعة
(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	٦٠,٥٠٢,٨٥٧		صافي النقد المحصل من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٨,٩٨٠,٨٤٤)	٥,٦١٨,٤٦١		صافي الزيادة / (النقص) في النقدية وشبه النقدية
٨,٩٩٥,٤٦٦	١٤,٦٢٢		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
١٤,٦٢٢	٥,٦٣٣,٠٨٣		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 ٤ رمضان ١٤٣٨ هـ (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 يقتصر 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 السوق المالية بتاريخ ١٢ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ مايو ٢٠١٧). خلال السنة، تم تحديث الشروط والأحكام في ٠٩ ذو القعدة ١٤٤١ هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٠) و ٢٢ ذو القعدة ١٤٤١ هـ (الموافق ١٣ يوليو ٢٠٢٠).

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 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 (٢١) 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 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.

٣-٣ 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 (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية، مطابقة للسياسات والافصاحات التي تم تطبيقها على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
النقدية وشبه النقدية
يتضمن النقد وما في حكمه أرصدة لدى السعودي الفرنسي كابيتال والبنك السعودي الفرنسي.

الأدوات المالية

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

الإثبات الأولي

يقوم الصندوق بتسجيل الموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي وذلك فقط عندما يصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.
عند الإثبات الأولي، تقاس الموجودات المالية أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة لها. ويتم إثبات تكاليف المعاملات المتعلقة بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصاريف في الربح أو الخسارة. وفي حالة الموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن القيمة العادلة لها ناقصا تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالاستحواذ على الموجودات المالية والمطلوبات المالية أو إصدارها تمثل مبلغ الإثبات الأولي.

التصنيف

يقوم الصندوق بتصنيف الموجودات المالية الخاصة به ضمن الفئات التالية:

- بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
- بالتكلفة المطفأة.

تتم هذه التصنيفات بناء على نموذج العمل الخاص بالصندوق لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

يقوم الصندوق بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة وذلك عندما تقع ضمن نموذج العمل الخاص باقتناء الموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وعندما ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية تمثل فقط عمليات سداد أصل المبلغ والعمولة على أصل المبلغ القائم.

وبالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، فإنه سيتم إثبات الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الأخر. وبالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، فإن ذلك يعتمد على ما إذا قد قام الصندوق بوضع خيار غير قابل للإلغاء عند الإثبات الأولي للمحاسبة عن استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

يقوم الصندوق بتصنيف كافة المطلوبات المالية المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي، فيما عدا المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

المبلغ غير المخصوم للمطلوبات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي يقارب قيمها الدفترية في تاريخ التقرير بسبب قصر المدة باستثناء القروض من البنك ، والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة.

التوقف عن اثبات الأدوات المالية

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي (أو جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متشابهة، حيثما ينطبق ذلك) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير جوهري وفق "ترتيبات فورية" وإذا ما (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم يقم الصندوق بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

وفي الحالات التي يقوم فيها الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو إبرام اتفاقية ترتيبات فورية، فإنه يجب عليه تقويم فيما إذا ولاي مدى قام بالاحتفاظ بالمنافع والمخاطر المصاحبة للملكية.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

التوقف عن اثبات الأدوات المالية (تتمه)

وفي الحالات التي لا يتم فيها تحويل أو الإبقاء على معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأصل، يستمر الصندوق في إثبات الأصل بقدر ارتباط الصندوق المستمر به. وفي تلك الحالة، يقوم الصندوق أيضاً بإثبات المطلوبات المصاحبة لها. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المصاحبة لها وفق نفس الأساس الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أبقى عليها الصندوق.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والحد الأقصى للمبلغ الذي قد يطلب من الصندوق سداؤه، أيهما أقل.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم تصريف الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقترض بشروط مختلفة اختلافاً جوهرياً، أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، يتم التعامل مع هذا التبادل أو التعديل على أنه عدم الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد. يتم الاعتراف بالفرق في المبالغ المدرجة المعنية في الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة 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 لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

هبوط في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق، على أساس مستقبلي، بإجراء تقويم لخسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة للموجودات المالية المفيدة بالتكلفة المطفأة أو المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، ويتم تحديد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً أو مدى العمر. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً الحصة من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن حالات التعثر بشأن أداة مالية ما والمحتملة خلال الـ ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية. لكن عندما تكون هناك زيادة جوهرياً في مخاطر الائتمان المتوقعة منذ نشوؤها يتم تحديد المخصص على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. لا يمتلك الصندوق أي استثمارات مصنفة على أنها مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

قياس القيمة العادلة

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

● في السوق الرئيس للموجودات أو المطلوبات، أو

● في حالة عدم وجود السوق الرئيس، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.

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 (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

● المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

قياس القيمة العادلة (تتمه)

● المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى- الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق.

كما يقوم الصندوق بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل أصل أو مطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة للتأكد فيما إذا كان التغيير معقولاً.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (١٩).

العقارات الاستثمارية

يتم عرض العقارات المحفوظ بها بغرض زيادة رأس المال و / أو عائدات الإيجار كعقار استثماري.

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد. يتم حساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها. يتم استهلاك أي مصروفات رأسمالية متكبدة بعد الاستحواذ على العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى عمرها الإنتاجي المقدر.

تتم مراجعة القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذا المؤشر وحيث تتجاوز القيم الدفترية المبلغ المقدر القابل للاسترداد، يتم تخفيض الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تكون أعلى من قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام.

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

يشمل صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي إجمالي الاستثمار في التأجير التمويلي والدخل غير المكتسب.

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

هبوط 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 متصله 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.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

أتعاب إدارة الصندوق

يتم دفع أتعاب إدارة الصندوق بسعر متفق عليه مع مدير الصندوق. يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٧٥٪ من صافي القيمة الدفترية السنوية المتراكمة شهرياً ويتم خصمها كل نصف سنة. خلال عام ٢٠١٨، قرر مجلس إدارة الصندوق تحميل أتعاب الإدارة على أساس القاعدة الرأسمالية للصندوق (٥١٠ مليون ريال سعودي) بدلاً من صافي أصول الصندوق طالما أن صافي أصول الصندوق أعلى من قاعدة رأس المال.

اتعاب امين الحفظ

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يتقاضى امين الحفظ رسوم الحفظ المحسوبة بمعدل سنوي يصل إلى ٠,٣٧٥٪ على الأصول تحت الحفظ. يتم استحقاقها شهرياً ويتم دفعها على أساس نصف سنوي.

المخصصات

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

صافي قيمة الأصول لكل وحدة

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

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 بالإيراد

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 (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- 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 لصادفي الأصول المعترف بها وغير المعترف بها للصندوق على مدى عمر الاداة 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 لصادفي الأصول المعترف بها وغير المعترف بها للصندوق؛ و
• أثر تقييد 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 كعمليات 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.

توزيع الأرباح

وفقاً للوائح، يجب ألا تقل الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات عن (٩٠٪) من صافي أرباح الصندوق السنوية. وعليه، يقوم الصندوق بتوزيع أرباح على أساس ربع سنوي.

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

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم لاحقاً قياس القروض بالتكلفة المطفأة.

٥- 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

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 جوهري 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 جوهري 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

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

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 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.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتوصيات لجنة معايير التقييم الدولية. خلص مدير الصندوق إلى أن نماذج التقييم المستخدمة من قبل الصندوق تتفق مع مبادئ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٣. وتشمل هذه النماذج طريقة الأرض زائد التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار باستخدام افتراضات صريحة فيما يتعلق بفوائد والتزامات الملكية على مدى عمر الأصل بما في ذلك دخل الإيجار التقديري والمخرج أو القيمة النهائية. يتضمن ذلك توقع سلسلة من التدفقات النقدية التي يتم فيها تطبيق معدل خصم مناسب مشتق من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمه)

القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تحدد إدارة الريت القيمة المتبقية المقدره والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد النظر في الاستخدام المتوقع للأصول أو الاستهلاك المادي. ستقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة. يتراوح العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية، باستثناء الأراضي (العمر الإنتاجي غير المحدود)، من ٤٠ إلى ٥٥ سنة. علاوة على ذلك، تقدر القيمة المتبقية المقدره للاستثمارات العقارية (بناء) بمبلغ لا شيء في نهاية العمر الإنتاجي.

٦- المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

المعايير الدولية للتقرير المالي 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. عندما تصبح سارية.

٧- نقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٤,٦٢٢	٥,٦٠٧,٩٧١	أرصدة لدى السعودي الفرنسي كابيتال
-	٢٥,١١٢	أرصدة بنكية
١٤,٦٢٢	٥,٦٣٣,٠٨٣	

لا توجد عمولة خاصة مستحقة على هذا الرصيد (إيضاح ١٣).

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 هبوط كبيرة مقابل القيمة الدفترية للأرصدة البنكية.

٨- الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

تتكون الاستثمارات كما في تاريخ التقرير من الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٥٣٦,٩٩٧	-	موجودات مالية مقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
		صندوق البدر للمرابحة

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨- الاستثمارات المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة (تتمه)

فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
٥,٨٦٥,٨٤١	٩,٥٣٦,٩٩٧	القيمة الدفترية:
٨,٠٠٠,٠٠٠	٥,٨٠٠,٠٠٠	في بداية السنة
(٤,٤٩٥,١٥٤)	(١٥,٣٣٦,٩٩٧)	إضافات خلال السنة
٩,٣٧٠,٦٨٧	-	مباع خلال السنة
١٦٦,٣١٠	-	في نهاية السنة
٩,٥٣٦,٩٩٧	-	التغير في القيمة العادلة:
		التغير في القيمة العادلة خلال السنة
		صافي الاستثمارات في نهاية السنة

٩- صافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
٧٤,٧٧٠,١١٦	٧٢,١٩١,١٦٩	أ) يتكون صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي مما يلي:
(٣٩,٩٣١,٨٣٨)	(٣٧,٥١٢,١٠٦)	إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي (أنظر (ب) أدناه)
٣٤,٨٣٨,٢٧٨	٣٤,٦٧٩,٠٦٣	ناقصاً: إيرادات تمويلية غير مكتسبة (أنظر (ج) أدناه)
٢,٥٧٨,٩٤٧	٢,٧٠٧,٨٩٥	ب) يتكون الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المقرر استلامها مما يلي:
١٠,٩٦٦,٩٧٤	١١,١٠٢,٣٦٨	خلال سنة
٦١,٢٢٤,١٩٥	٥٨,٣٨٠,٩٠٦	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٧٤,٧٧٠,١١٦	٧٢,١٩١,١٦٩	خمس سنوات فأكثر
(٢,٤١٩,٧٢٩)	(٢,٣٩٧,٩٢١)	ج) فيما يلي فترة استحقاق الإيرادات التمويلية غير المكتسبة:
(٩,٤٥٦,٠٦٨)	(٩,٣٤٤,٨٨٣)	خلال سنة
(٢٨,٠٥٦,٠٤١)	(٢٥,٧٦٩,٣٠٢)	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
(٣٩,٩٣١,٨٣٨)	(٣٧,٥١٢,١٠٦)	خمس سنوات فأكثر

يمثل عقد الإيجار التمويلي بناء مدرسة التربية الإسلامية (راجع الملاحظة (١١)).

بلغ الدخل التمويلي المكتسب من عقد الإيجار التمويلي خلال العام ٢٠١٩: ٢,٤٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢,٤٢ مليون ريال سعودي).

بلغت الإيرادات التمويلية المكتسبة الناتجة عن عقد الإيجار التمويلي خلال السنة ٢٠١٩: ٢,٤٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢,٤٢ مليون ريال سعودي).

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٩- صافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي (تتمه)

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.

١٠- مصاريف مدفوعه مقدما ومجودات اخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٨,٧١٢,٢٩٥	٢٩,٠٥٨,٤٧١	إيراد ايجارات مستحقة*
٥٢٥,٠٠٠	-	ايجارات مستحقة من المستأجر
-	٢,٧٠٩,٤١٣	ربح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٥٩٩	٤٠٢,٣٥٣	ضريبة القيمة المضافة - مدينة
-	٤٥٨,٥٢٩	المصاريف المدفوعه مقدما
-	٢٦٢,٥٠٠	موجودات اخرى
١٩,٢٤٢,٨٩٤	٣٢,٨٩١,٢٦٦	

(أ) 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.

بعد نهاية السنة، قام مدير الصندوق بتعليق تصعيد (تصعيد) الإيجار لمدة عام واحد، والذي كان من المقرر أن يكون مستحقاً في عام ٢٠٢١ وسيتأثر الآن في عام ٢٠٢٢ كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح ٢٥.

(ب) خلال السنة، خضع الصندوق لتدقيق ضريبة القيمة المضافة لعامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩. قامت الهيئة العامة للزكاة والدخل بتقييم مبلغ ٢٦٢,٥٠٠ ريال سعودي. سدد الصندوق مبلغ الربط المذكور خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٠، وبعد نهاية السنة قدم مدير الصندوق استثناءً بهذا الشأن.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١١- الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
		التكلفة:
		في بداية السنة
٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	
-	٩٤,٣٤٠,٤٧٦	الإضافات
٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم:
		في بداية السنة
٦٢٥,٧٠٤	(٣,١٢٨,٥٢٠)	
٢,٥٠٢,٨١٦	(٣,١٨٠,٣١٤)	محمل خلال السنة
٣,١٢٨,٥٢٠	(٦,٣٠٨,٨٣٤)	في نهاية السنة
-	(٢,١٩١,٩٨٢)	هبوط في القيمة خلال السنة
٤٧١,٨٧١,٤٨٠	٥٦٠,٨٣٩,٦٦٠	صافي القيمة الدفترية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، سجل الصندوق خسارة هبوط في القيمة بلغت ٢,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: لا شيء). يتم تحديد هبوط قيمة هذا العقار الاستثماري على أساس التقييم من قبل اثنين من المقيمين المستقلين (راجع إيضاح ٢٠)، تمثل العقارات الاستثمارية العقارات المقترنة التالية:

(أ) استحوذ الصندوق خلال العام على الأرض والمبنى المؤجر لمدرسة الغد الوطنية مقابل ٩٢ مليون ريال سعودي (باستثناء تكلفة المعاملة) بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠٢٠ الموافق ٠٨ ذو القعدة ١٤٤١. هذا العقار مملوك باسم "شركة ربوة تعليم العقارية" المملوكة لكسب كابيتال ("أمين الصندوق"). تحتفظ شركة ربوة تعليم العقارية بالعقار باسمها لملكية الانتفاع للصندوق ولا تمتلك 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 قدرها ١٧,٩٠٨,٢٨ مترًا مربعًا. قام الصندوق بتصنيف الأرض والمباني كعقار استثماري. يتم تمويل عملية الاستحواذ من خلال تسهيلات تمويلية من البنك السعودي الفرنسي (طرف ذو علاقة).

(ب) 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 ١٤٤٠هـ. 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. قام الصندوق بتصنيف الأرض والمباني كعقار استثماري.

(ج) خلال ٢٠١٧، قام الصندوق بشراء الأرض والمبنى المؤجر على "مدارس التربية الإسلامية" بعوض قدره ٢٨٥ مليون ريال سعودي، ١٠ ريال سعودي للوحدة، وذلك بتاريخ ٢٩ شعبان ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٥ مايو ٢٠١٧). إن العقار المذكور مسجل باسم شركة ربوى التعليم العقارية والتي هي مملوكة من قبل شركة كسب المالية (أمين حفظ الصندوق). تحتفظ شركة ربوى 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.

١٢- مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي
-	٢,٩٥٠,٥٤٨

إيجارات مؤجلة / غير مكتسبة

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مصروفات مستحقة وأخرى

٢٤٥,٥٢٦	٢١١,٥٠٥
٢٤٥,٥٢٦	٣,١٦٢,٠٥٣

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) 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.

فيما يلي المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

الرصيد		مبالغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
مدين (دانان)					
٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر		
٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
(٢,٨٨١,٨٤٩)	(١,١٠٥,٧٠٢)	(٣,٨٢٤,٩٩٩)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	أتعاب إدارة (إيضاح "أ" أدناه) المصروفات تم دفعها من مدير الصندوق نيابة عن الصندوق ذمم مدينة مقابل استبعاد استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	مدير الصندوق
(٦٩,٢٥٠)	-	-	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
١١,٠٣٩,٠٢٤	١٤,٧١٧,٩٦٣	٢٢,٠٩٩,٩٩٦	٢٢,٠٩٩,٩٩٦	دخل إيجار	مالكي الوحدات
-	-	٢,٤٢٣,٧٢٤	٢,٤١٩,٧٢٩	دخل عقد إيجار تمويلي مستحق من الأيجارات	
٥٢٥,٠٠٠	-	-	-	الاقتراض من البنك	البنك السعودي الفرنسي
-	(٩٤,٣٠٠,٠٠٠)	-	٩٨,٩٠٠,٠٠٠	سداد الاقتراض	
-	-	-	(٤,٦٠٠,٠٠٠)	رسوم الإدارة على تسهيل القرض	البنك السعودي الفرنسي
-	٤٥٨,٥٢٩	-	(٤٩٤,٥٠٠)	رسوم الاقتراض / رسوم التجديد على تسهيلات القرض	
-	-	-	(٤,٧١٥)	رسوم توزيع الأرباح	
(٢,٣٦٨)	(٣,٤١٦)	-	(٩,٣٣٨)	تكاليف التمويل	
-	(١٨,٦٢٤)	-	(١,١٩٥,٣٤٨)		

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٣- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمه)

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- الراعي المالك الوحيد للصندوق: شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة هي أيضاً مساهمون في الشركة التي تمتلك مدرسة الطربية الإسلامية. وبناءً عليه، تم الإفصاح عن الدخل والأصول ذات الصلة بدلاً من عقد الإيجار مع مدرسة الطربية الإسلامية بموجب معاملات مع أطراف ذات صلة.

يحتفظ الصندوق بالنقد لدى السعودي الفرنسي كابيتال بمبلغ ٥,٦٠٧,٩٧١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٤,٦٢٢ ريال سعودي) والبنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٥,١١٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: لا شيء).

يملك الصندوق لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٦١٣,٩٩١ وحدة) من الاستثمارات في صندوق البدر للمرابحة الذي يديره مدير الصندوق. كما في نهاية السنة، بلغت القيمة العادلة للاستثمارات لا شيء ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٩,٥٣٦,٩٩٧ ريال سعودي).

خلال السنة، اكتتب الصندوق ٣٧٠,١٦٧ وحدة (٢٠١٩: ٥٢٤,٦٧٣ وحدة) من صندوق البدر للمرابحة بمبلغ ٥,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٨ مليون ريال سعودي)

خلال السنة، استرد الصندوق ٩٨٤,١٥٨ وحدة (٢٠١٩: ٢٩٦,٦١٨ وحدة) من صندوق البدر للمرابحة بمبلغ ١٥,٤١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤,٥ مليون ريال سعودي).

١٤- رأس المال

يبلغ رأس مال الصندوق ٥١٠ ملايين ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٥١٠ مليون ريال سعودي) مقسمة إلى ٥١ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٥١ مليون) بقيمة اسمية ١٠ 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.

١٥- الاقتراض من البنك

يمثل هذا النمط الإسلامي للتمويل الذي تم الحصول عليه من بنك محلي (البنك السعودي الفرنسي) يستخدم لتمويل شراء عقار "مدرسة الغد الوطنية". يشمل التمويل الإسلامي بيع وشراء السلع مع البنك وفقاً للشروط المتفق عليها بشكل متبادل. حصل الصندوق على تمويل بمتوسط معدل العائد لسعر عرض السايبر (بالإضافة إلى عمولة البنك). سيقوم الصندوق بسداد أصل القرض دفعة واحدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٧. تم الحصول على القرض باسم شركة ربوة تعليم العقارية (لصندوق).

تم رهن صك ملكية مدرسة رواد الدولية ويتم الاحتفاظ بها كضمان ضد البنك

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٦- الدخل من الاستثمارات العقارية

للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٣,٠٧٤,٢٦٥	٤٦,٢٨٦,٦٨١	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 ٢٣,٢ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٤,٢ سنة) ، ٢١,٢٥ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٢,٢٥ سنة) و ٩,٥ سنة (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 السنة بموجب عقد الإيجار التشغيلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٢,٩٤١,٠٥٣	٤١,٢٦٤,١٠٥	أقل من سنة
١٤٣,٨٢٠,٧٢٦	١٧١,٣٧٥,٠٣٢	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٨٢٦,٤١٧,٧٦٤	٨١٥,٣٧٣,٨٥٣	أكثر من خمس سنوات
١,٠٠٣,١٧٩,٥٤٣	١,٠٢٨,٠١٢,٩٩٠	

١٧- توزيعات الأرباح

خلال السنة، قام الصندوق بدفع توزيعات أرباح قدرها ٣٢,٦٢ مليون ريال سعودي صافي الأرباح غير المطالب فيها (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٣٢,٦٤ مليون ريال سعودي). بلغت توزيعات الأرباح للوحدة ٠,٦٤ ريال سعودي للوحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٠,٦٤ ريال سعودي للوحدة).

الأحداث اللاحقة بعد نهاية السنة، قام مجلس إدارة الصندوق باعتماد، وإعلان ودفع توزيعات أرباح قدرها ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٨,١٦ مليون ريال سعودي) (٠,١٦ ريال سعودي للوحدة).

١٨- الزكاة

أ) أساس الزكاة:

تدفع الزكاة بنسبة ٢,٥٪ من الزيادة في قاعدة الزكاة التقريبية وصافي الدخل المعدل الخاص بالمالكي الوحدات السعوديين قام الصندوق بحساب مخصص الزكاة على أساس قاعدة الزكاة.

ب) حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١,٥٢٩,٨٠٦	الرصيد عند افتتاح السنة
١,٥٢٩,٨٠٦	١,٧٤٨,٥١١	مخصص السنة
-	(١,٥٢٩,٨٠٦)	المدفوعات خلال السنة
١,٥٢٩,٨٠٦	١,٧٤٨,٥١١	الرصيد في نهاية السنة

ج) حالة العائد السنوي والاشتراكات:

يقوم الصندوق بتقديم إقرارات الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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 (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩- 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 وذات 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 المقننة 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

٣١ ديسمبر ٢٠١٩
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 السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ لم يكن هنالك أي تحويل من المستويين الأول و الثاني لقياس القيمة العادلة، كما لم يكن هنالك تحويل إلى أو خارج المستوى الثالث.
سيقوم الصندوق بمراقبة القيمة العادلة بصورة منتظمة وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.

٢٠- 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. عليه، تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات 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 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.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠- أثر صافي قيمة الموجودات في حالة قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمه)

فيما يلي تحليل العقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
٤٧٩,٨٥٨,٢٠٩ (٤٧١,٨٧١,٤٨٠)	٥٧١,٣٠٣,١١٦ (٥٦٠,٨٣٩,٦٦٠)	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٧,٩٨٦,٧٢٩	١٠,٤٦٣,٤٥٦	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (عدد)
٠.١٥٦٦	٠.٢٠٥٢	قيمة الوحدة المتعلقة بالزيادة في القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات
٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠	٥٣٣,٧٠٨,١٨٢	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية
٧,٩٨٦,٧٢٩	١٠,٤٦٣,٤٥٦	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٥٣٨,٨٣٣,٨١٩	٥٤٤,١٧١,٦٣٨	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٠,٤٠٨٨	١٠,٤٦٤٩	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
٠.١٥٦٦	٠.٢٠٥٢	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية
١٠,٥٦٥٤	١٠,٦٧٠١	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 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 العملة السائدة في السوق. كما بتاريخ إعداد القوائم المالية، فإن القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي تقارب القيمة العادلة.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابييتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢١- 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
			الموجودات
٥,٦٣٣,٠٨٣	-	٥,٦٣٣,٠٨٣	نقدية وشبه نقدية
-	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٤,٦٧٩,٠٦٣	٣٤,٣٦٩,٠٨٩	٣٠٩,٩٧٤	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
٣٢,٨٩١,٢٦٦	٢٩,٠٥٨,٤٧١	٣,٨٣٢,٧٩٥	مصاريف مدفوعة مقدماً و موجودات أخرى
٥٦٠,٨٣٩,٦٦٠	٥٦٠,٨٣٩,٦٦٠	-	استثمارات عقارية
٦٣٤,٠٤٣,٠٧٢	٦٢٤,٢٦٧,٢٢٠	٩,٧٧٥,٨٥٢	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١,١٠٥,٧٠٢	-	١,١٠٥,٧٠٢	أتعاب إدارية مستحقة
٣,١٦٢,٠٥٣	-	٣,١٦٢,٠٥٣	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٧٤٨,٥١١	-	١,٧٤٨,٥١١	مخصص الزكاة
٩٤,٣١٨,٦٢٤	٩٤,٣٠٠,٠٠٠	١٨,٦٢٤	قروض بنكيه
١٠٠,٣٣٤,٨٩٠	٩٤,٣٠٠,٠٠٠	٦,٠٣٤,٨٩٠	إجمالي المطلوبات
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
			الموجودات
١٤,٦٢٢	-	١٤,٦٢٢	نقدية وشبه نقدية
٩,٥٣٦,٩٩٧	-	٩,٥٣٦,٩٩٧	موجودات مالية مدرجة 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	مصاريف مدفوعة مقدماً و موجودات أخرى
٤٧١,٨٧١,٤٨٠	٤٧١,٨٧١,٤٨٠	-	استثمارات عقارية
٥٣٥,٥٠٤,٢٧١	٥٢٥,٢٦٢,٨٣٥	١٠,٢٤١,٤٣٦	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٢,٨٨١,٨٤٩	-	٢,٨٨١,٨٤٩	أتعاب إدارية مستحقة
٢٤٥,٥٢٦	-	٢٤٥,٥٢٦	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٥٢٩,٨٠٦	-	١,٥٢٩,٨٠٦	مخصص زكاة
٤,٦٥٧,١٨١	-	٤,٦٥٧,١٨١	إجمالي المطلوبات

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٢- 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.

٢٣- الأهداف والسياسات المالية وإدارة المخاطر

إدارة المخاطر

يعتبر مدير الاستثمار في الصندوق مسؤولاً بشكل أساسي عن تحديد المخاطر والسيطرة عليها.

قياس المخاطر ومنظومة التقارير

تم إعداد مراقبة المخاطر والتحكم فيها بشكل أساسي على أساس الحدود المحددة في اللوائح. بالإضافة إلى ذلك، تراقب إدارة الامتثال في مدير الصندوق التعرضات مقابل الحدود المحددة في اللوائح.

تقليل المخاطر

تحدد المبادئ التوجيهية للاستثمار للصندوق على النحو المحدد في الشروط والأحكام وبيان الحقائق استراتيجيات العمل الشاملة، وتحمله للمخاطر وفلسفته العامة لإدارة المخاطر.

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 بالالتزامات 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 معاً. 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. نظراً لاستثمار الصندوق في العقارات في المملكة العربية السعودية، هناك تركيز من المخاطر الجغرافية.

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:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٤,٦٢٢	٥,٦٣٣,٠٨٣	شبه النقدية
٣٤,٨٣٨,٢٧٨	٣٤,٦٧٩,٠٦٣	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
١٩,٢٣٧,٢٩٥	٣٢,٠٣٠,٣٨٤	موجودات أخرى
٥٤,٠٩٠,١٩٥	٧٢,٣٤٢,٥٣٠	

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٣- الأهداف والسياسات المالية وإدارة المخاطر (تتمه)

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 التقرير للالتزامات المالية للصندوق التي تتكون من رسوم الإدارة المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى خلال ١٢ شهرًا. إن القيمة غير المخضومة لهذه الخصوم المالية تقارب قيمها الدفترية في تاريخ التقرير.

مخاطر السوق

يخضع 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 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.

مخاطر أسعار العمولات الخاصة

مخاطر أسعار العمولات الخاصة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار العمولات الخاصة في السوق. يخضع الصندوق لمخاطر أسعار العمولة الخاصة أو المخاطر المستقبلية على الأصول التي تحمل عمولات خاصة بما في ذلك صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي. لا يراعي الصندوق أي عمولات خاصة ذات معدل ثابت تحمل أصولاً مالية بالقيمة العادلة، وبالتالي، لن يكون للتغيير في أسعار العمولات الخاصة في تاريخ التقرير أي تأثير على البيانات المالية.

٢٤- آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩).

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٥- الأحداث بعد نهاية فترة التقرير

بعد تاريخ قائمة المركز المالي، وقعت الأحداث التالية:

- مع مراعاة التأثير المحتمل لوباء كوفيد-١٩، قام مدير الصندوق بتعليق تصعيد (تصعيد) الإيجار لمدة عام واحد، والذي كان من المقرر أن يكون مستحقاً في عام ٢٠٢١ وسيتأثر الآن في عام ٢٠٢٢؛ و

- مشروط بقبول المستأجر، سيقوم مدير الصندوق بتعيين مستشار مالي مستقل لتقييم الضغط المالي الناجم عن جائحة كوفيد-١٩ على مستأجري الصندوق. أي تمديد لتدابير الدعم المالي للمستأجرين من قبل الصندوق سوف يستند إلى تقرير المستشار المالي المستقل.

في هذا الصدد، أبدى اثنان من المستأجرين استعداداً للتعاون مع مستشار مالي مستقل لتقييم الأثر المالي الناجم عن جائحة كوفيد-١٩.

قام المستأجر الثالث والأخير بإرسال طلب إلى مدير الصندوق لتعديل الإيجار للسنة المالية ٢٠٢٠ والتفاوض بشأن الإيجار للسنة المالية ٢٠٢١ بدلاً من القرار الصادر من المحكمة العليا في المملكة العربية السعودية. (القرار رقم ٤٥ / م بتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٠٨ هـ الموافق ٢٣ ديسمبر ٢٠٢٠ م). يحتوي هذا القرار على مبادئ توجيهية ومبادئ قضائية تطبقها المحاكم السعودية للبت في الأمور المتعلقة بوباء كوفيد-١٩. علاوة على ذلك، أبدى هذا المستأجر تحفظاً في تقديم المعلومات المالية المطلوبة للمستشار المالي المستقل لإجراء تقييم دقيق بالكامل.

يجري مدير الصندوق مناقشات مستمرة مع جميع المستأجرين من أجل الحفاظ على العلاقات التعاقدية الاستراتيجية التي ستكون في مصلحة جميع أصحاب المصلحة.

يقوم مدير الصندوق حالياً بتقييم تأثير الأحداث المذكورة أعلاه وسيواصل إعادة تقييم وضعه والأثر المرتبط به بشكل منتظم. علاوة على ذلك، سيتابع مدير الصندوق الأحداث ويرصد أي تطورات جوهرية مستقبلية.

٢٦- تأثير جائحة كارونا (كوفيد-١٩)

في ١١ مارس ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية ("WHO") تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩) باعتباره وباءً تقديراً لانتشاره السريع في جميع أنحاء العالم. وقد أثر هذا الفاشي أيضاً على منطقة مجلس التعاون الخليجي بما في ذلك المملكة العربية السعودية. اتخذت الحكومات في جميع أنحاء العالم خطوات لاحتواء انتشار الفيروس. نفذت المملكة العربية السعودية على وجه الخصوص إغلاق الحدود، وأصدرت مبادئ توجيهية للمسافة الاجتماعية والاغلاق وحظر التجوال في جميع أنحاء البلاد. في وقت لاحق، تحسن الوضع مع تخفيف قيود الإغلاق.

استجابة لانتشار فيروس كوفيد-١٩، قام مدير الصندوق بشكل استباقي بتقييم آثاره على عمليات الصندوق واتخاذ سلسلة من الإجراءات الوقائية والاستباقية لضمان صحة وسلامة موظفيه.

بالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لا يوجد تأثير كبير لفيروس كوفيد-١٩ على عمليات الصندوق. علاوة على ذلك، تم الإفصاح عن الأحداث اللاحقة لتاريخ بيان المركز المالي فيما يتعلق بفيروس كوفيد-١٩ تحت الملاحظة ٢٥.

يواصل مدير الصندوق مراقبة تطورات الوضع بعناية وسيأخذ الإجراءات المطلوبة. علاوة على ذلك، سيواصل الصندوق أتياع سياسات الحكومة ونصائحها، وبالتوازي مع ذلك، سيبدل قسارى جهده لمواصلة عمليات الصندوق بأفضل وأسلم طريقة ممكنة دون تعريض صحة الموظفين للخطر.

٢٧- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٥ شعبان ١٤٤٢ هـ (٢٨ مارس ٢٠٢١).