

تعليم ريت

صندوق استثمائي عقاري متداول

التقرير السنوي ٢٠٢٠



تعليم
TALEEM
REIT ريت



المحتوى

٣	نظرة عامة
٤	أداء الصندوق
٦	تحليل ونظرة الإدارة
٧	لمحة عامة عن الأصول العقارية
١٠	تقرير تقييم المخاطر
١٣	حوكمة الصندوق والإفصاحات الأخرى
١٦	القوائم المالية

نظرة عامة عن صندوق تعليم ريت

الجوهريّة التي حدث خلال ٢٠٢٠م:

• الاستحواذ على مدارس الغد الأهلية مقابل ٩٢ مليون ريال سعودي، والتي تم تمويلها من خلال التسهيلات التمويلية الحالية للصندوق مع البنك السعودي الفرنسي.

تتم إدارة صندوق تعليم ريت من قبل السعودي الفرنسي كإبتال («مدير الصندوق»)، وهي واحدة من الشركات الرائدة في المملكة العربية السعودية في توفير الخدمات المصرفية الاستثمارية، إدارة الأصول، الأبحاث والمشورة، خدمات المؤسسات المالية، والوساطة المحلية والعالمية. شركة السعودي الفرنسي كإبتال هي الذراع الاستثماري للبنك السعودي الفرنسي، حيث تأسست برأس مال يبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي كشركة مساهمة مغلقة في المملكة العربية السعودية، مرخصة من قبل هيئة السوق المالية برقم ٢٧-١١١٥٣ لممارسة نطاق واسع من الأنشطة الاستثمارية التي تشمل نشاطات التعامل، والترتيب، والإدارة، وتقديم المشورة، وحفظ الأوراق المالية.

استراتيجية الصندوق

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



صندوق تعليم ريت («الصندوق») هو صندوق استثماري عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه وطرحه وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، والصادرة من قبل هيئة السوق المالية السعودية.

يعتبر صندوق تعليم ريت أول صندوق متخصص في المملكة العربية السعودية والذي تم تأسيسه وإدراجه في منتصف عام ٢٠١٧م، يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية في المجال التعليمي والذي يعتبر من المجالات الأساسية والمستقرة. اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م كانت نسبة الإشغال لأصول الصندوق (٣ عقارات) هي ١٠٠٪ وطبيعة تملك العقار لهذه الأصول هو تملك حر ولا يوجد أي من الأصول مستأجر أو استثمار.

حيث أن الصندوق تم تأسيسه بالاستحواذ على الأصل العقاري لمدارس التربية الإسلامية والتي تعتبر من أقدم المدارس في مدينة الرياض وذات سمعة جيدة، كما أن المشغل للأصل العقاري مرتبط مع الصندوق بعقد طويل المدى مما يعطي استقراره للصندوق على المدى الطويل، واستمراراً لتطبيق استراتيجية الصندوق- تم الاستحواذ على الأصل العقاري المستأجر من قبل مدارس الرواد العالمية -والذي يمتد عقد إيجاره لأكثر من ٣٠ سنة (اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٢م) بموجب عقد إيجار ملزم وتعتبر مدارس الرواد العالمية من المدارس المرموقة على مستوى المملكة. بالإضافة إلى ذلك، خلال منتصف عام ٢٠٢٠م، استحوذ الصندوق على الأصول العقارية لمدارس الغد الأهلية الواقعة في حي الملك عبد الله بالرياض. هذه المدرسة مملوكة بالكامل وتديرها الشركة الوطنية للتربية والتعليم. تم تأجير العقار للمدرسة لمدة ١٠ سنوات، والتي سيتم تجديدها تلقائياً لثلاث فترات إضافية مدتها خمس سنوات (إجمالي مدة الإيجار ٢٥ عاماً)؛ ما لم يختار المستأجر عدم التجديد من خلال تقديم إشعار مسبق مدتها ٥ سنوات للمؤجر.

تحتوي الثلاث عقود إيجار طويلة الأجل على شروط تصعيد دورية وبسبب طبيعتها طويلة الأجل فإنها توفر اليقين والشفافية والقدرة على التنبؤ فيما يتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية مما يعزز استراتيجية الصندوق والتدفقات التأجيرية والتي بناءً عليها يستطيع مدير الصندوق توزيع أرباح بشكل مستقر وثابت على مستوى السنوات القادمة. كما يتميز صندوق تعليم ريت بتوزيع أرباح ربع سنوية منذ تأسيسه وحتى الآن والتي ساعدت في نظرة المستثمرين والسوق السعودي لسعر الوحدة في السوق بشكل إيجابي مما أدى إلى استقرار سعر الوحدة في السوق. وفيما يلي ملخص للتطورات

أداء الصندوق

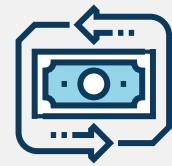
الأداء المالي للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م



إجمالي الربح
٣٧.٣ مليون ر.س



مجموع المصروفات
١٣.٢ مليون ر.س



مجموع الإيرادات
٤٨.٨ مليون ر.س



أداء سعر الوحدة
١٢.٦٦ – ١٢.٨٨ ر.س



إجمالي توزيعات الأرباح
٣٢.٦ مليون ر.س



صافي الدخل
٣٥.٥ مليون ر.س



عائد التوزيعات لسعر الوحدة
٪٤.٩٧



صافي قيمة الأصول
٥٣٣.٧ مليون ر.س



نسبة التشغيل
٪١٠٠

أداء الصندوق خلال آخر (٣) سنوات مالية أو منذ التأسيس (ريال سعودي)

٢٠١٧	٢٠١٩	٢٠٢٠*	
٥٢٦,٦١٤,٤٦٤	٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠	٥٣٣,٧٠٨,١٨٢	صافي قيمة الأصول في نهاية السنة (ريال سعودي)
١٠,٤٣٥٦	١٠,٥٦٥٤	١٠,٦٧٠١	نهاية السنة
١٠,٤٣٥٦	١٠,٥٦٥٤	١٠,٦٧٠١	صافي القيمة العادلة للوحدة (ريال سعودي)
١٠,٣٥٣٧	١٠,٥٤٥٧	١٠,٥٧٤٩	أدنى
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	عدد الوحدات
٠,٦١٧٥	٠,٦٤٠٠	٠,٦٤٠٠	الأرباح المدفوعة لكل وحدة (ريال سعودي)
%٠,٦٤٣	%١,١٩	%١,٥٦	نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية
%٧,٢٤	%٧,٣٧	%٧,٠٥	العائد على الوحدة
%١١,٨٢	%١٩,١٩	%٢٧,١٨	العائد التراكمي على الوحدة (منذ التأسيس)

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

الأداء السابق
للصندوق

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

منذ التأسيس	٣ سنوات	١ سنة	
%٢٧,١٨	%٢١,٩٢	%٧,٠٥	العائد الإجمالي السنوي

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

أو منذ التأسيس	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
%٢٧,١٨	%٤,٥٨	%٧,٢٤	%٧,٣٧	%٧,٠٥	العائد الإجمالي السنوي

ملاحظة: تم تأسيس الصندوق خلال عام ٢٠١٧.

تغييرات جوهرية حدثت خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق

استحوذ الصندوق خلال منتصف عام ٢٠٢٠م على عقارات مدارس الغد الأهلية. تم الاستحواذ على العقار مقابل ٩٢ مليون ريال سعودي وتم تأجيله للمدرسة بموجب عقد إيجار ملزم لمدة ١٠ سنوات اعتباراً من ١ يوليو ٢٠٢٠م، مع دفع إيجار سنوي قدره ٩٥,٥ مليون ريال سعودي وزيادة بنسبة ١٠٪ في العام الخامس، تليها زيادة بنسبة ١٠٪ كل مرة. السنة الخامسة (بما في ذلك فترات التجديد). علاوة على ذلك، يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً لثلاث فترات إضافية مدتها خمس سنوات (إجمالي مدة الإيجار ٢٥ عاماً)؛ ما لم يختار المستأجر عدم التجديد من خلال تقديم فترة إشعار مسبق مدتها ٥ سنوات للمؤجر.

تحليل ونظرة الإدارة

استراتيجية الصندوق

مراجعة عمليات الصندوق

حقق تعليم ريت إجمالي الإيرادات ٤٨,٨ مليون ريال سعودي وصافي ربح قدره ٢٥,٥ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠م. بلغ إجمالي المصروفات (التشغيلية وغير التشغيلية) للصندوق ١٢,٢ مليون ريال سعودي، منها ٥,٤ مليون ريال سعودي تتعلق بمصاريف الاستهلاك والانخفاض في القيمة ٢,٨ مليون ريال سعودي تتعلق برسوم الإدارة، ١,٧ مليون ريال سعودي لمصروف الزكاة ١,٢ مليون ريال رسوم التمويل ١,٢ مليون ريال سعودي للمصروفات الأخرى المتعلقة بالصندوق.

نتيجة للنمو المستقر والطبيعي لأصول الصندوق، فقد تم توزيع إجمالي أرباح بلغت ٢٢,٦ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات خلال عام ٢٠٢٠م.

في تقييمنا، بدأت المخاطر العامة على النمو الاقتصادي والقطاع العقاري في انحسار ومن المتوقع أن يعود النشاط إلى طبيعته خلال السنوات القليلة المقبلة.

الأحداث اللاحقة

بعد نهاية العام، وقعت الأحداث التالية:

• مع الأخذ في الاعتبار التأثير المحتمل لوباء (كوفيد-١٩)، قام مدير الصندوق بتعليق تصعيد الإيجار لمدة عام واحد، والتي كانت مستحقة في عام ٢٠٢١م وستتأثر الآن في عام ٢٠٢٢م

• رهناً 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. اعتباراً من تاريخ تقرير تدقيق الصندوق لعام ٢٠٢٠م، أظهر اثنان من المستأجرين استعداداً للتعاون مع مستشار مالي مستقل لتقييم الأثر المالي الناجم عن جائحة (كوفيد-١٩).

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

بدأ عام ٢٠٢٠م بشكل إيجابي، حيث بدأ الاقتصاد العالمي بداية جيدة، واستعدت العديد من دول مجلس التعاون الخليجي بما في ذلك المملكة العربية السعودية لسنة رائعة. ومع ذلك، في أعقاب إعلان منظمة الصحة العالمية عن (كوفيد-١٩) باعتباره وباءً عالمياً في مارس ٢٠٢٠م والتدابير الاحترازية اللاحقة التي قدمتها حكومة المملكة العربية السعودية، اضطرت العديد من الشركات إلى إغلاق أو تقليل ساعات عملها خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٠م. كل هذه الأحداث أدت إلى انكماش الاقتصاد العالمي بنسبة ٢,٥٪، بينما انكمش الاقتصاد السعودي بنسبة ٢,٧٪ في عام ٢٠٢٠م.

بالنسبة لقطاع التعليم، من أجل احتواء انتشار (كوفيد-١٩) ومن أجل سلامة الطلاب وموظفي التعليم في قطاع التعليم، علقت وزارة التربية والتعليم جميع صفوف التعليم والتعليم العالي والتدريب الفني. وفقاً لذلك، انتقلت مدارس تعليم ريت بسرعة إلى التعليم عبر الإنترنت. على الرغم من هذه التحديات، قام صندوق تعليم ريت بإدارة عملية تحصيل الإيجارات بشكل استراتيجي خلال الوباء من خلال جمع ١٠٠٪ من الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، تمكن الصندوق خلال منتصف عام ٢٠٢٠م من الاستحواذ على عقار تعليمي جديد، والذي يتم تأجيره حالياً من قبل مدارس الغد الأهلية الواقعة في حي الملك عبد الله بالرياض. مدارس الغد الأهلية مملوكة بالكامل وتديرها الشركة الوطنية للتربية والتعليم.

نعتقد أن هذه أزمة غير مسبوقة ستؤدي بلا شك إلى اضطراب مؤقت. ومع ذلك، على المدى الطويل يود مجلس إدارة صندوق تعليم ريت أن يؤكد لجميع أصحاب المصلحة أنهم يحتفظون بأقصى قدر من الثقة والتناؤل في كل من الاقتصاد السعودي ومكانة وجوده مدارس صندوق تعليم ريت.

التغييرات التنظيمية

خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٠م، تم إدخال ضريبة المعاملات العقارية في المملكة العربية السعودية. تنطبق هذه الضريبة على جميع مبيعات الأراضي والممتلكات (والحقوق المتعلقة بها) والتخصيصات والتحويلات وما شابه ذلك التي تحدث في المملكة العربية السعودية. هذه ضريبة جديدة في المملكة العربية السعودية وسيكون لها تأثير بعيد المدى على الشركات والمؤسسات (المشاركة في أي عقار) بما في ذلك صندوق تعليم ريت أثناء القيام باستثمارات عقارية جديدة في المستقبل القريب.

أصول الصندوق

مدارس التربية الإسلامية (ملكية)

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

معلومات الاصل

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



مدارس الرواد العالمية

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

معلومات الاصل

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



مدارس الغد الأهلية

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

معلومات الاصل

اسم العقار	مدارس الغد الأهلية
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض، حي الملك عبد الله
مساحة الارض	١١،٢٨٢،٥٨ م ^٢
مساحة البناء	١٧،٩٠٨،٢٨ م ^٢
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	١٤٤١ هجري الموافق ٢٠١٩ ميلادي
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	١٠٠٪
قيمة شراء الاصل	٩٢،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي



تقرير تقويم المخاطر

وفرص الصندوق. وعلى وجه الخصوص، قد تتسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن الزيادة في التكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة للحد من الخطر يتم النظر في قيمة ومبلغ التمويل مما يقلل بشكل كبير من مخاطر سعر الفائدة.

مخاطر طبيعة الاستثمار

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

مخاطر الاستثمارات العقارية

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

مخاطر الانخفاض في قيمة العقار

تشهد قيمة العقارات تقلبات وتغيرات. وقد يؤدي التغير في مؤشرات الاقتصاد السعودي إلى انخفاض القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق مما قد يقود بدوره إلى تقلص عوائد الصندوق أو تصفية الصندوق دون نجاح في تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية. بالإضافة إلى ذلك تتعرض الاستثمارات في العقارات التجارية والسكنية للمخاطر التي تؤثر في القطاع العقاري التجاري والسكني بشكل

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

مخاطر عدم وجود ضمان ربحية الاستثمار في الصندوق

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

مخاطر عدم الوفاء بالأنظمة ذات العلاقة

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

مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة

إن التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب الفائدة ومعدلات التضخم، من شأنها أن تؤثر بشكل سلبي على أعمال

المشغل في إدارة المتعهدين بالكفاءة المطلوبة سيكون من شأنه التأثير المباشر وبشكل سلبي في أداء الصندوق ووضعته المالي وبالتالي سعر الوحدة للحد من الخطر يختار الصندوق بعناية الشركات المختصة لتفادي التقصير. وستكون على أساس حصري ليعتمد على خبراتهم لتشغيل وتأجير العقارات.

مخاطر التطوير العقاري

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

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

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

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

عام بما في ذلك التغيرات الموسمية ورغبة المشتري في شراء عقار معين والتغيرات في الظروف الاقتصادية والثقة في الأعمال التجارية للحد من الخطر تقييم أصول الصندوق الذي يجريه اثنان من المثمنين المستقلين قد يستخدم مدير الصندوق عمليات تقييم داخلية لأغراض مختلفة. منها اخذ الحيطة والحذر ومعرفة ظروف السوق جيداً لتفادي الخسارة.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

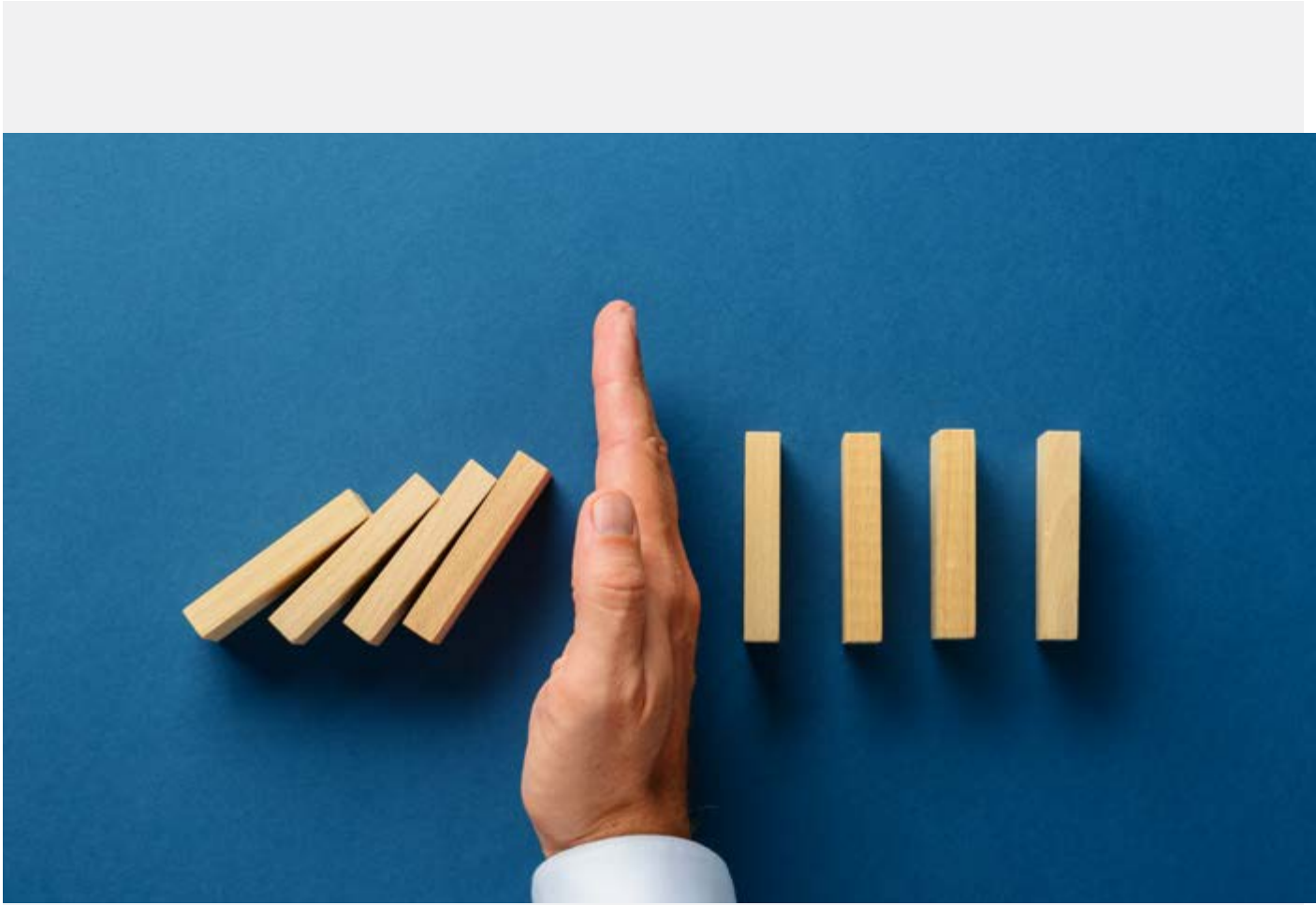
إن الأصول العقارية مؤجرة من قبل عدة مستأجرين. وبالتالي يكون الصندوق معرضاً للمخاطر بشكل كبير في حال إخلال أحد المستأجرين عن الوفاء بالتزاماته. ففي تخلف أحد المستأجرين عن سداد الدفعات المستحقة عن عقار واحد أو أكثر من الأصول العقارية، قد يحد ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو تأجيرها بشروط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

مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة

عندما تصبح أي من الوحدات العقارية شاغرة لفترات طويلة كنتيجة لانتهاء عقد التأجير دون تجديده، أو تنصل المستأجر من إكمال عقد التأجير بشكل قانوني أو غير قانوني، أو إعلان المستأجر إفلاسه، أو إلغاء أو عدم تجديد العقد أو غير ذلك من الأسباب، فإن الصندوق قد يعاني من انخفاض في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين للحد من الخطر يجب المحافظة على نسب الاشغال عالية وتدار العقارات المتبقية من قبل مدير الاملاك المسؤول عن تأجير المتاح من الوحدات كما يتم تقديم اشعار مسبق من قبل اي من الطرفين قبل إنهاء العقد. لتمكن مدير الصندوق من إيجاد بديل.

مخاطر الشركات المشغلة أو الشركات المختصة بإدارة الأملاك

سوف يستخدم الصندوق شركة أو شركات مختصة بتشغيل وإدارة الأصول العقارية. وعليه فإن أي تقصير أو خلل في مستوى الخدمة المقدمة من المشغل أو من المتعهدين لأي سبب من الأسباب أو إخفاق



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

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

مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل

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

مخاطر الاستثمار في القطاع التعليمي

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

حوكمة الصندوق

تماشياً مع قواعد ولوائح هيئة السوق المالية، يشرف مجلس إدارة صندوق تعليم ريت ويراقب تقدم أداء الصندوق بما يتماشى مع أحكام وشروط الصندوق. عقد مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠٢٠م (٢) اجتماعات. خلال هذه الاجتماعات، تمت مناقشة أداء الصندوق إلى جانب أي مسائل تنظيمية أو مسائل متعلقة بالامتثال على النحو الواجب.

التاريخ	ملخص اجتماعات مجلس الإدارة عام ٢٠٢٠م
٢٨ يونيو ٢٠٢٠م	الاجتماع الأول
٢٥ أغسطس ٢٠٢٠م	الاجتماع الثاني
٨ ديسمبر ٢٠٢٠م	الاجتماع الثالث

ملخص القرارات الرئيسية	
الموافقة على القوائم المالية لعام ٢٠١٩م	١
الموافقة على الاستحواذ على مدارس الغد الأهلية وشروط عقود الإيجار الرئيسية	٢
المصادقة على البيانات المالية الأولية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م.	٣
الموافقة على توزيعات الأرباح (أربعة موافقات خلال السنة المالية).	٤

الخدمات والعمولات والأتعاب والمصاريف المحملة على الصندوق على مدار العام

لم تكن هناك حالات قام خلالها مدير الصندوق بالتنازل عن أي رسوم أو تخفيضها. لم يتلق مدير الصندوق أي عمولات ميسرة خلال العام.

جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك.

٢,٨٢٥,٠٠٠	رسوم إدارة الصندوق
٤٠٠,٠٠٠	رسوم التسجيل (تداول)
١١٢,٠٦٤	الرسوم الادراج
١٨٨,١٧٥	رسوم الحفظ
٦٠,٠٠٠	أتعاب المحاسب القانوني
١٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق
٧,٥٠٠	الرسوم الرقابية هيئة السوق المالية
١,٧٤٨,٥١١	رسوم الزكاة
٣٦٦,٢٢٩	مصروفات أخرى
%١.٥٦	نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية

مدير الصندوق

السعودي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital



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

أمين الحفظ

كسب المالية | كساب
KASB Capital

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

المحاسب القانوني

 Crowe

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

العظم والسديري محاسبون قانونيون واستشاريون (عضو كرو الدولية)
٣١٧٤ طريق الأمير محمد بن عبد العزيز
ص.ب. ١١ الرياض ١٠٥٠٤ - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٧٤١ ٩٢٠٠٠ - فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٧ ٥٠٠٠

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

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

القوائم المالية

العظيم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون
عضو كبرو الدولية
ترخيص رقم: ١٤٨/١١/٢٢٣
صندوق بريد: ١٠٥٠٤ الرياض ١١٤٤٢
المملكة العربية السعودية
تليفون: +٩٦٦ ١١ ٢١٧ ٥٠٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٧ ٦٠٠٠
Email: ch@crowe.sa
www.crowe.com/sa



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 وملانة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

مراجعة / خبراء ضرائب / استشارات

عبدالله محمد العظيم
ترخيص رقم (٢٣٥)

مصعب عبدالرحمن آل الشيخ
ترخيص رقم (١٥٨)

سلمان بنذر السديري
ترخيص رقم (١٨٣)



تقرير المراجع المستقل - (تتمة)
صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
الأموال 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 ناقصا 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 ان 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 حكما هاما 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 الاعتراف بهبوط قيمة الاستثمار الممتلكات أو من خلال الإفصاح غير الدقيق للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية</p>	<p>تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية ٥٦٠,٨٤ مليون ريال سعودي.</p> <ul style="list-style-type: none"> تقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعينين من قبل الصندوق في تقييم الاستثمارات العقارية. فحص القيمة القابلة للاسترداد الواردة ضمن تقارير التقييم المعدة من مقيمين خارجيين وتقييم النموذج والافتراضات والتقديرات المستخدمة في استنباط القيم القابلة للاسترداد. تم تنفيذ إجراءات للتحقق من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين من قبل مدير الصندوق.



تقرير المراجع المستقل - (تتمة)

صندوق تعليم ريت

(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابييتال)

معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٠ م إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير عام ٢٠٢٠ م السنوي للصندوق، بخلاف القوائم المالية وتقديرنا 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، أو ليس هناك خيار بديل بخلاف ذلك.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير 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 وتعد 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 تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما استنتجنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، يتعين علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.



تقرير المراجع المستقل - (تتمة)

صندوق تعليم ريت
مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابييتال)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)
• تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون

عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٢٥)



١٥ شعبان ١٤٤٢ هـ (٢٨ مارس ٢٠٢١ م)

الرياض، المملكة العربية السعودية

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة المركز المالي
كما في 31 ديسمبر 2020

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
14,622	5,633,083	7	تقديمية وشبه تقديمية
9,536,997	-	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
34,838,278	34,679,063	9	صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
19,242,894	32,891,266	10	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
471,871,480	560,839,660	11	استثمارات عقارية
<u>535,504,271</u>	<u>634,043,072</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
2,881,849	1,105,702	13	أتعاب إدارية مستحقة
245,526	3,162,053	12	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
1,529,806	1,748,511	18	مخصص الزكاة
-	94,318,624	15	قروض بنكية
<u>4,657,181</u>	<u>100,334,890</u>		إجمالي المطلوبات
<u>530,847,090</u>	<u>533,708,182</u>		صافي الأصول العائدة لحاملين الوحدات
			الوحدات المصدرة - أرقام
51,000,000	51,000,000	14	صافي قيمة الأصول لكل وحدة - القيمة الدفترية
<u>10,4088</u>	<u>10.4649</u>		صافي قيمة الأصول لكل وحدة - القيمة العادلة
<u>10,5654</u>	<u>10,6701</u>	20	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	ايضاح	
			الدخل
43,074,265	46,286,681	16	دخل من استثمارات عقارية
2,423,724	2,419,729	9	دخل عقود إيجار تمويلي
			ربح من الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من
221,156	72,415		خلال الربح أو الخسارة
5,000	7,388		إيرادات أخرى
<u>45,724,145</u>	<u>48,786,213</u>		إجمالي الدخل
			المصاريف
(3,824,999)	(3,825,000)	13	أتعاب إدارة الصندوق
(136,876)	(188,175)		أتعاب حفظ
(857,022)	(955,791)		مصاريف أخرى
-	(1,195,348)		تكاليف تمويل
<u>(4,818,897)</u>	<u>(6,164,314)</u>		إجمالي المصاريف
(2,502,816)	(3,180,314)	11	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
-	(2,191,982)	11	هبوط في العقارات الاستثمارية
<u>38,402,432</u>	<u>37,249,603</u>		صافي دخل السنة قبل الزكاة
(1,529,806)	(1,748,511)	18	مخصص الزكاة
<u>36,872,626</u>	<u>35,501,092</u>		صافي دخل السنة بعد الزكاة
-	-		الدخل الشامل الأخر
<u>36,872,626</u>	<u>35,501,092</u>		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربح الوحدة
<u>51,000,000</u>	51,000,000	14	المتوسط المرجح للوحدات المصدرة
0.7230	0.6961		ربح الوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	
526,614,464	530,847,090	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية السنة
36,872,626	35,501,092	التغيرات من العمليات
36,872,626	35,501,092	صافي دخل السنة
		الدخل الشامل الأخر
(32,640,000)	(32,640,000)	توزيعات الأرباح خلال السنة (إيضاح 17)
(32,640,000)	(32,640,000)	
530,847,090	533,708,182	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في نهاية السنة
		معاملات الوحدات
		فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات خلال السنة:
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وحدات	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وحدات	
51,000,000	51,000,000	الوحدات في بداية و نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	إيضاح	
38,402,432	37,249,603		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			صافي دخل السنة قبل الزكاة
			التعديلات لـ:
(166,310)	-	8	خسارة / (ربح) غير محقق من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
2,502,816	3,180,314	11	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
-	2,191,982	11	هبوط في العقارات الاستثمارية
-	1,195,348		تكاليف تمويل
40,738,938	43,817,247		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
			التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(10,396,925)	(10,938,959)		موجودات أخرى
1,894,623	(1,776,147)		أتعاب إدارة مستحقة
(5,227,858)	2,896,946		مطلوبات أخرى
-	(1,529,806)		زكاة مدفوعة
27,008,778	32,469,281		صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
155,224	159,215		استرداد صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي، صافي شراء استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(8,000,000)	(5,800,000)	8	بيع استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، صافي
4,495,154	12,627,584	8	شراء عقار استثماري
-	(94,340,476)	11	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(3,349,622)	(87,353,677)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(32,640,000)	(32,620,419)	17	توزيعات الأرباح المدفوعة، صافي الأرباح غير المطالب بها
-	98,900,000	15	قروض بنكية
-	(4,600,000)		سداد قروض بنكية
-	(1,176,724)		تكاليف تمويلية مدفوعة
(32,640,000)	60,502,857		صافي النقد المحصل من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(8,980,844)	5,618,461		صافي الزيادة / (النقص) في النقدية وشبه النقدية
8,995,466	14,622		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
14,622	5,633,083		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

1 - الصندوق وأنشطته

صندوق تعليم ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول منقل 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 4 رمضان 1438 هـ (30 مايو 2017) ("تاريخ البدء") والذي يعتبر أول يوم لإدراج صندوق تعليم ريت في سوق الأسهم السعودية ("تداول"). إن عنوان إدارة الصندوق كما يلي:

السعودي الفرنسي كابيتال

ص ب 23454

الرياض 11426

المملكة العربية السعودية

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

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

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قِبَل هيئة السوق المالية بتاريخ 12 شعبان 1438 هـ (الموافق 8 مايو 2017). خلال السنة، تم تحديث الشروط والأحكام في 09 ذو القعدة 1441 هـ (الموافق 30 يونيو 2020) و 22 ذو القعدة 1441 هـ (الموافق 13 يوليو 2020).

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

2 - اللوائح النظامية

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

3 - أسس الإعداد

1-3 بيان الالتزام

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

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

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

2-3 أسس القياس

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

3-3 العملة الوظيفية وعملة العرض

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

صندوق تعليم ريت (مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

4- السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية، مطابقة للسياسات والإفصاحات التي تم تطبيقها على القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 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 الأولى

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

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 الأولى 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 إثبات الأدوات المالية

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي (أو جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متشابهة، حيثما ينطبق ذلك) (أي استيعاده 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 يتم 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 ولأي مدى قام بالاحتفاظ بالمنافع والمخاطر المصاحبة للملكية.

صندوق تعليم ريت (مدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

4- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

التوقف عن إثبات 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 سداه، 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 المقرض 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 المحففة في الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج 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 تقييم لخسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة للموجودات المالية المقيدة بالتكلفة المطفأة أو المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ويتم تحديد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً أو مدى العمر. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً الحصاة من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن حالات التعثر بشأن أداة مالية ما والمحتملة خلال الـ 12 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 الآخر.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداه 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 تقييم 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 الإلصاح 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 تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
4- 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 (19).

العقارات الاستثمارية

يتم عرض العقارات المحتفظ 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 قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
4- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

أتعاب إدارة الصندوق

يتم دفع أتعاب إدارة الصندوق بسعر متفق عليه مع مدير الصندوق. يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة 0,75% من صافي القيمة الدفترية السنوية المتراكمة شهرياً ويتم خصمها كل نصف سنة. خلال عام 2018، قرر مجلس إدارة الصندوق تحميل أتعاب الإدارة على أساس القاعدة الرأسمالية للصندوق (510 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 0,0375% 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 قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
4- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

رأس المال

يتم تصنيف الوحدات في الصندوق كأدوات حقوق ملكية عندما:

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

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

- إجمالي التدفقات النقدية القائمة بشكل كبير على الربح أو الخسارة أو التغير في صافي الأصول المعترف بها أو التغير في القيمة العادلة لصافي الأصول المعترف بها وغير المعترف بها للصندوق؛ و
- أثر 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، فيقوم 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، فيقوم 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 يتكدها 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 (90%) من صافي أرباح الصندوق السنوية. وعليه، يقوم الصندوق بتوزيع أرباح على أساس ربح 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.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

5- 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 يؤثر 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 المشئان مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

يحدث الهبوط في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنفد عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنفد 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 المحار الدولي لإعداد التقارير المالية 13. 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 قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

5- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمه)

القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تحدد إدارة الريت القيمة المتبقية المقدرة 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 تحتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة. يتراوح العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية، باستثناء الأراضي (العمر الإنتاجي غير المحدود)، من 40 إلى 55 سنة. علاوة على ذلك، تقدر القيمة المتبقية المقدرة للاستثمارات العقارية (بناء) بمبلغ لا شيء في نهاية العمر الإنتاجي.

6- 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. يعتزم الصندوق اعتماد هذه المعايير، إن وجدت. عندما تصبح سارية.

7- نقدية وشبه النقدية

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
ريال سعودي	ريال سعودي	
14,622	5,607,971	أرصدة لدى السعودي الفرنسي كابيتال
-	25,112	أرصدة بنكية
14,622	5,633,083	

لا توجد عمولة خاصة مستحقة على هذا الرصيد (إيضاح 13).

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

8- الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة تتكون الاستثمارات كمالى تاريخ التقرير من الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية:

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
ريال سعودي	ريال سعودي	
9,536,997	-	موجودات مالية مقننة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: صندوق البدر للمرابحة

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات خلال السنة:

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		القيمة الافتراضية:
5,865,841	9,536,997	في بداية السنة
8,000,000	5,800,000	إضافات خلال السنة
(4,495,154)	(15,336,997)	مباع خلال السنة
9,370,687	-	في نهاية السنة
		التغير في القيمة العادلة:
166,310	-	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
9,536,997	-	صافي الاستثمارات في نهاية السنة

9- صافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		أ) يتكون صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي مما يلي:
74,770,116	72,191,169	إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي (أنظر (ب) أدناه)
(39,931,838)	(37,512,106)	ناقصاً: إيرادات تمويلية غير مكتسبة (أنظر (ج) أدناه)
34,838,278	34,679,063	
		ب) يتكون الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المقرر استلامها مما يلي:
2,578,947	2,707,895	خلال سنة
10,966,974	11,102,368	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
61,224,195	58,380,906	خمس سنوات فأكثر
74,770,116	72,191,169	
		ج) فيما يلي فترة استحقاق الإيرادات التمويلية غير المكتسبة:
(2,419,729)	(2,397,921)	خلال سنة
(9,456,068)	(9,344,883)	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
(28,056,041)	(25,769,302)	خمس سنوات فأكثر
(39,931,838)	(37,512,106)	

يمثل عقد الإيجار التمويلي بناء مدرسة التربية الإسلامية (راجع الملاحظة 11).

بلغ الدخل التمويلي المكتسب من عقد الإيجار التمويلي خلال العام 2,42 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 2,42 مليون ريال سعودي).

بلغت الإيرادات التمويلية المكتسبة الناتجة عن عقد الإيجار التمويلي خلال السنة 2,42 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 2.42 مليون ريال سعودي).

صندوق تعليم ريت (مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

9- صافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي (تتمه)

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

10- مصاريف مدفوعه مقدما ومجودات اخرى

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
ريال سعودي	ريال سعودي	
18,712,295	29,058,471	إيراد ايجارات مستحقة*
525,000	-	ايجارات ستحقة من المستأجر
-	2,709,413	ربح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
5,599	402,353	ضريبة القيمة المضافة - مدينة
-	458,529	المصاريف المدفوعه مقدما
-	262,500	موجودات اخرى
19,242,894	32,891,266	

(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 2021 وسيؤثر الآن في عام 2022 كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 25.

(ب) خلال السنة، خضع الصندوق لتدقيق ضريبة القيمة المضافة لعامي 2018 و 2019. قامت الهيئة العامة للزكاة والدخل بتقييم مبلغ 262,500 ريال سعودي. سدد الصندوق مبلغ الربط المذكور خلال شهر ديسمبر 2020، وبعد نهاية السنة قدم مدير الصندوق استئنافاً بهذا الشأن.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	11- الاستثمارات العقارية
		التكلفة:
475,000,000	475,000,000	في بداية السنة
-	94,340,476	الإضافات
475,000,000	569,340,476	في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم:
625,704	(3,128,520)	في بداية السنة
2,502,816	(3,180,314)	محمل خلال السنة
3,128,520	(6,308,834)	في نهاية السنة
-	(2,191,982)	هبوط في القيمة خلال السنة
471,871,480	560,839,660	صافي القيمة الدفترية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، سجل الصندوق خسارة هبوط في القيمة بلغت 2,2 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: لا شيء). يتم تحديد هبوط قيمة هذا العقار الاستثماري على أساس التقييم من قبل اثنين من المقيمين المستقلين (راجع إيضاح 20)، تمثل العقارات الاستثمارية العقارات المقنتاة التالية:

(أ) استحوذ الصندوق خلال العام على الأرض والمبنى المؤجر لمدرسة الغذ الوطنية مقابل 92 مليون ريال سعودي (باستثناء تكلفة المعاملة) بتاريخ 29 يونيو 2020 الموافق 08 ذو القعدة 1441 هـ. 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 الغذ الوطنية في حي الملك عبدالله بمدينة الرياض على شارع العروبة على مساحة إجمالية تبلغ 11282,58 مترًا مربعًا ، بمساحة بناء إجمالية قدرها 17,908,28 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 2018 قام الصندوق بشراء الأرض والمبنى المؤجر على "مدرسة الرواد العالمية" مقابل عوض قدره 225 مليون ريال سعودي قيمة وحدات الصندوق بسعر 10 ريال سعودي للوحدة في 26 سبتمبر 2018 الموافق 16 محرم 1440 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 30,000 متر مربع. قام الصندوق بتصنيف الأرض والمباني كعقار استثماري.

(ج) خلال 2017، قام الصندوق بشراء الأرض والمبنى المؤجر على "مدارس التربية الإسلامية" بعوض قدره 285 مليون ريال سعودي، 10 ريال سعودي للوحدة، وذلك بتاريخ 29 شعبان 1438 هـ (الموافق 25 مايو 2017). 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 45,666.94 متر مربع في شارع التخصصي. المالك السابق للعقار (شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة) تمتلك الآن حصة في الصندوق تبلغ 39,11% (31 ديسمبر 2018: 39,11%) من إجمالي الوحدات في الصندوق.

12- مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	إيجارات مؤجلة / غير مكتسبة مصروفات مستحقة وأخرى
-	2,950,548	
245,526	211,505	
245,526	3,162,053	

صندوق تعليم ريت (مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

13- 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 مدين (دانن)		مبالغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
(2,881,849)	(1,105,702)	(3,824,999)	(3,825,000)	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
(69,250)	-	-	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
-	2,709,413	-	-	دخل إيجار	مالكي الوحدات
(15,000)	-	(10,000)	(10,000)	دخل عقد إيجار تمويلي مستحق من الأيجارات	البنك السعودي الفرنسي
11,039,024	14,717,963	22,099,996	22,099,996	الإقتراض من البنك	
-	-	2,423,724	2,419,729	سداد الإقتراض	
525,000	-	-	-	رسوم الإدارة على تسهيل القرض	البنك السعودي الفرنسي
-	(94,300,00)	-	98,900,000	رسوم الإقتراض / رسوم التجديد على تسهيلات القرض	
-	-	-	(4,600,000)	رسوم توزيع الأرباح	
-	458,529	-	(494,500)	تكاليف التمويل	
-	-	-	(4,715)		
(2,368)	(3,416)	-	(9,338)		
-	(18,624)	-	(1,195,348)		

صندوق تعليم ريت (مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

13- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمه)

أ- وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يقوم مدير الصندوق بتحصيل أتعاب إدارة يتم احتسابها بمعدل سنوي قدره 0,75% من صافي القيمة الدفترية. تستحق هذه الأتعاب يومياً وتدفع على أساس نصف سنوي.

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

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

يحتفظ الصندوق بالنقد لدى السعودي الفرنسي كابيتال بمبلغ 5,607,971 ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 14,622 ريال سعودي) والبنك السعودي الفرنسي بمبلغ 25,112 ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: لا شيء).

يملك الصندوق لا شيء (31 ديسمبر 2019: 613,991 وحدة) من الاستثمارات في صندوق البدر للمرابحة الذي يديره مدير الصندوق. كما في نهاية السنة، بلغت القيمة العادلة للاستثمارات لا شيء ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 9,536,997 ريال سعودي).

خلال السنة، اكتتب الصندوق 370,167 وحدة (2019: 524,673 وحدة) من صندوق البدر للمرابحة بمبلغ 5,8 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 8 مليون ريال سعودي).

خلال السنة، استرد الصندوق 984,158 وحدة (2019: 296,618 وحدة) من صندوق البدر للمرابحة بمبلغ 15,41 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 4,5 مليون ريال سعودي).

14- رأس المال

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

15- الافتراض 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 30 يونيو 2027. تم الحصول على القرض باسم شركة ريوه تعليم العقارية (لصندوق).

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

صندوق تعليم ريت (مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

16- الدخل من الاستثمارات العقارية

للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020
ريال سعودي	ريال سعودي
43,074,265	46,286,681

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 23,2 سنة (31 ديسمبر 2019: 24,2 سنة) ، 21,25 سنة (31 ديسمبر 2019: 22,25 سنة) و 9,5 سنة (31 ديسمبر 2019: 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:

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020
ريال سعودي	ريال سعودي
32,941,053	41,264,105
143,820,726	171,375,032
826,417,764	815,373,853
1,003,179,543	1,028,012,990

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

17- توزيعات الأرباح

خلال السنة، قام الصندوق بدفع توزيعات أرباح قدرها 32,62 مليون ريال سعودي صافي الأرباح غير المطالب فيها (31 ديسمبر 2019: 32,64 مليون ريال سعودي). بلغت توزيعات الأرباح للوحدة 0,64 ريال سعودي للوحدة (31 ديسمبر 2019: 0,64 ريال سعودي للوحدة).

الأحداث اللاحقة بعد نهاية السنة، قام مجلس إدارة الصندوق باعتماد، وإعلان ودفع توزيعات أرباح قدرها 8,16 مليون ريال سعودي (0,16 ريال سعودي للوحدة) (31 ديسمبر 2019: 8,16 مليون ريال سعودي (0,16 ريال سعودي للوحدة)).

18- الزكاة

أ) أساس الزكاة:

تدفع الزكاة بنسبة 2,5٪ من الزيادة في قاعدة الزكاة التقريبية وصافي الدخل المعدل الخاص بالكي الوحدات السعوديين
قام الصندوق بحساب مخصص الزكاة على أساس قاعدة الزكاة.

ب) حركة مخصص الزكاة:

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020
ريال سعودي	ريال سعودي
-	1,529,806
1,529,806	1,748,511
-	(1,529,806)
1,529,806	1,748,511

الرصيد عند افتتاح السنة

مخصص السنة

المدفوعات خلال السنة

الرصيد في نهاية السنة

ج) حالة العائد السنوي والاشتراكات:

يقوم الصندوق بتقديم إقرارات الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ضمن الحدود الزمنية المنصوص عليها في لوائح الزكاة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل (الهيئة العامة للزكاة والدخل).

صندوق تعليم ريت (مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

19- القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

تتكون الموجودات المالية الخاصة بالصندوق من الرصيد لدى البنك والاستثمارات المكتتة 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 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
31 ديسمبر 2020				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
31 ديسمبر 2019				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
9,536,997	9,536,997	-	-	9,536,997
9,536,997	9,536,997	-	-	9,536,997

يعتقد مدير الصندوق بأن القيمة العادلة لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي تعادل تقريباً القيمة الدفترية. يعتقد مدير الصندوق، أيضاً، بأن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تعادل تقريباً القيمة الدفترية. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 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.

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

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

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

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

فيما يلي تحليل العقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
ريال سعودي	ريال سعودي	
479,858,209	571,303,116	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(471,871,480)	(560,839,660)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
7,986,729	10,463,456	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
51,000,000	51,000,000	الوحدات المصدرة (عدد)
0.1566	0.2052	قيمة الوحدة المتعلقة بالزيادة في القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	صافي قيمة الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي	
530,847,090	533,708,182	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية
7,986,729	10,463,456	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
538,833,819	544,171,638	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
10,4088	10,4649	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية
0.1566	0.2052	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
10,5654	10,6701	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

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

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

الإجمالي ريال سعودي	بعد 12 شهر ريال سعودي	خلال 12 شهر ريال سعودي	كما في 31 ديسمبر 2020
			الموجودات
5,633,083	-	5,633,083	نقدية وشبه نقدية
-	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
34,679,063	34,369,089	309,974	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
32,891,266	29,058,471	3,832,795	مصاريف مدفوعة مقدماً و موجودات أخرى
560,839,660	560,839,660	-	استثمارات عقارية
<u>634,043,072</u>	<u>624,267,220</u>	<u>9,775,852</u>	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
1,105,702	-	1,105,702	أتعاب إدارية مستحقة
3,162,053	-	3,162,053	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
1,748,511	-	1,748,511	مخصص الزكاة
94,318,624	94,300,000	18,624	قروض بنكية
<u>100,334,890</u>	<u>94,300,000</u>	<u>6,034,890</u>	إجمالي المطلوبات
			كما في 31 ديسمبر 2019
			الموجودات
14,622	-	14,622	نقدية وشبه نقدية
9,536,997	-	9,536,997	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
34,838,278	34,679,060	159,218	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
19,242,894	18,712,295	530,599	مصاريف مدفوعة مقدماً و موجودات أخرى
471,871,480	471,871,480	-	استثمارات عقارية
<u>535,504,271</u>	<u>525,262,835</u>	<u>10,241,436</u>	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
2,881,849	-	2,881,849	أتعاب إدارية مستحقة
245,526	-	245,526	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
1,529,806	-	1,529,806	مخصص زكاة
<u>4,657,181</u>	<u>-</u>	<u>4,657,181</u>	إجمالي المطلوبات

صندوق تعليم ريت (مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

22- 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.

23- الأهداف والسياسات المالية وإدارة المخاطر

إدارة المخاطر

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

قياس المخاطر ومنظومة والتقارير

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:

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
ريال سعودي	ريال سعودي	
14,622	5,633,083	شبه النقدية
34,838,278	34,679,063	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
19,237,295	32,030,384	موجودات أخرى
54,090,195	72,342,530	

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)
 إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

23- 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 12 شهراً. إن القيمة غير المخصومة 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 معسراً 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.

24- آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019).

صندوق تعليم ريت (مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

25- الأحداث بعد نهاية فترة التقرير.

بعد تاريخ قائمة المركز المالي، وقعت الأحداث التالية:

- مع مراعاة التأثير المحتمل لوباء كوفيد-19، قام مدير الصندوق بتطبيق تصعيد (تصعيد) الإيجار لمدة عام واحد، والذي كان من المقرر أن يكون مستحقاً في عام 2021 وسيؤثر الآن في عام 2022؛ و

- مشروط بقبول المستأجر، سيقوم مدير الصندوق بتعيين مستشار مالي مستقل لتقييم الضغط المالي الناجم عن جائحة كوفيد-19 على مستأجري الصندوق. أي تمديد لتدابير الدعم المالي للمستأجرين من قِبَل 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-19.

قام المستأجر الثالث والأخير بإرسال طلب إلى مدير الصندوق لتعديل الإيجار للسنة المالية 2020 والتفاوض بشأن الإيجار للسنة المالية 2021 بدلاً من القرار الصادر من المحكمة العليا في المملكة العربية السعودية. (القرار رقم 45 / م بتاريخ 08/08/1442 هـ الموافق 23 ديسمبر 2020 م). يحتوي هذا القرار على مبادئ توجيهية ومبادئ قضائية تطبقها المحاكم السعودية للبت في الأمور المتعلقة بوباء كوفيد-19. 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.

26- تأثير جائحة كارونا (كوفيد-19)

في 11 مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية ("WHO") تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) 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 والإغلاق وحظر التجوال في جميع أنحاء البلاد. في وقت لاحق، تحسن الوضع مع تخفيف قيود الإغلاق.

استجابة لانتشار فيروس كوفيد-19، قام مدير الصندوق بشكل استباقي بتقييم أثاره على عمليات الصندوق واتخاذ سلسلة من الإجراءات الوقائية والاستباقية لضمان صحة وسلامة موظفيه.

بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لا يوجد تأثير كبير لفيروس كوفيد-19 على عمليات الصندوق. علاوة على ذلك، تم الإفصاح عن الأحداث اللاحقة لتاريخ بيان المركز المالي فيما يتعلق بفيروس كوفيد-19 تحت الملاحظة 25.

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

27- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قِبَل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 15 شعبان 1442 هـ (28 مارس 2021).

