

صندوق تعليم ريت

(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
مع تقرير فحص المراجع المستقل

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

البيانات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

المحتويات	الصفحة
تقرير فحص المراجع المستقل	١
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة	٢
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة	٣
قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة	٤
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة	٥
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة	٦-١٨

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون
عضو كرو الدولية
ترخيص رقم: ١٤٨/١١/٣٢٣
صندوق بريد ١٠٥٠٤ الرياض ١١٤٤٣
المملكة العربية السعودية
تليفون: +٩٦٦ ١١ ٢١٧ ٥٠٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٧ ١٠٠٠
Email: ch@crowe.sa
www.crowe.com/sa

تقرير فحص المراجع المستقل حول المعلومات المالية الأولية الموجزة

إلى / السادة مالكي الوحدات المحترمين
صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

مقدمة:

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق تعليم ريت ("الصندوق") المدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، والقوائم الأولية الموجزة للدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية لفترة السنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات المرفقة بالمعلومات المالية الأولية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة والايضاحات التفسيرية الأخرى، إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والأصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء إستنتاج عن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص:

لقد قمنا بالفحص طبقاً للمعيار الدولي لإرتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة من اجراء استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية المراجعة. وعليه، فأنا لا نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج:

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم يتم إلى علمنا ما يدعو إلى اعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة لا تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية المركز المالي للصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وادائها المالي وتدفقاتها النقدية لفترة السنة الأشهر المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والأصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٣٣٥)



٠٩ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢١)
الرياض، المملكة العربية السعودية

مراجعة / خبراء ضرائب / استشارات

عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٣٣٥)

مصعب عبدالرحمن آل الشيخ
ترخيص رقم (١٥٨)

سلمان بندر السديري
ترخيص رقم (٢٨٣)

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مدققه) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مدققة) ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
٥,٦٣٣,٠٨٣	١,٧٧٨,٧٨٥	٧	النقد وما في حكمه
٣٤,٦٧٩,٠٦٣	٣٤,٨٠٥,٥١٧	٨	صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
٣٢,٨٩١,٢٦٦	٤٧,١٩٦,١٥١	٩	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥٦٠,٨٣٩,٦٦٠	٥٥٧,١٩٢,٠٩١	١٠	العقارات الاستثمارية
			إجمالي الموجودات
٦٣٤,٠٤٣,٠٧٢	٦٤٠,٩٧٢,٥٤٤		
			المطلوبات
١,١٠٥,٧٠٢	٣,٢٨٧,٠٠٣	١١	أتعاب إدارية مستحقة
٣,١٦٢,٠٥٣	٢٥١,٥٠٩		مطلوبات أخرى
١,٧٤٨,٥١١	٨٧٤,٧٤٧	١٥	مخصص الزكاة
٩٤,٣١٨,٦٢٤	٩٤,٣٠٠,٠٠٠	١٢	الاقتراض من البنك
			إجمالي المطلوبات
١٠٠,٣٣٤,٨٩٠	٩٨,٧١٣,٢٥٩		
			صافي الموجودات العائدة لحاملين الأسهم
٥٣٣,٧٠٨,١٨٢	٥٤٢,٢٥٩,٢٨٥		
			الوحدات المصدرة
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠		
			صافي قيمة الموجودات لكل وحدة - القيمة الدفترية
١٠,٤٦٤٩	١٠,٦٣٢٥		
			صافي قيمة الأصول لكل وحدة - القيمة العادلة
١٠,٦٧٠١	١٠,٧١٦٩	١٧	

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح	
			الدخل
٢١,٥٣٧,١٣٤	٢٣,٧٢٦,٥٤٢	١٣	دخل من استثمارات عقارية
١,٢٠٤,٦١١	١,١٦١,١٢٢	٨	دخل عقود إيجار تمويلي
٥٥,٥٥٦	--		ربح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٢,٧٩٧,٣٠١	٢٤,٨٨٧,٦٦٤		إجمالي الدخل
			المصاريف
(١,٩٠٢,٠٤٦)	(١,٨٩٦,٧٨٤)	١١	أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٢,١١٢)	(١٠٠,١٥٧)		أتعاب الحافظ الأمين
(٤٠٢,٠١٨)	(٥٦٨,١٧١)		مصاريف أخرى
(١٣,٤٩٤)	(١,٠٨٧,١٦٨)		تكاليف التمويل
(٢,٤١٩,٦٧٠)	(٣,٦٥٢,٢٨٠)		إجمالي المصاريف
(١,٢٥٨,٩٦٠)	(١,٩٢٢,٠٥٠)	١٠	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
(٣,١٢٠,٩٢٦)	(١,٧٢٥,٥١٩)	١٠	هبوط في الاستثمارات العقارية
١٥,٩٩٧,٧٤٥	١٧,٥٨٧,٨١٥		صافي دخل الفترة قبل الزكاة
(٧٦٥,٠٠٠)	(٨٧٦,٧١٢)	١٥	مخصص الزكاة
١٥,٢٣٢,٧٤٥	١٦,٧١١,١٠٣		صافي دخل الفترة بعد الزكاة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١٥,٢٣٢,٧٤٥	١٦,٧١١,١٠٣		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠		ربح الوحدة
			المتوسط المرجح للوحدات المصدرة
٠,٢٩٨٧	٠,٣٢٧٧		ربح الوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الأصول الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	
٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠	٥٣٣,٧٠٨,١٨٢	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية الفترة
		التغيرات من العمليات
١٥,٢٣٢,٧٤٥	١٦,٧١١,١٠٣	صافي دخل الفترة
١٥,٢٣٢,٧٤٥	١٦,٧١١,١٠٣	الدخل الشامل الآخر
(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	(٨,١٦٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح خلال الفترة (إيضاح ١٤)
(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	(٨,١٦٠,٠٠٠)	
٥٢٩,٧٥٩,٨٣٥	٥٤٢,٢٥٩,٢٨٥	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في نهاية الفترة
		معاملات الوحدات
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات خلال الفترة:
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية و نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

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

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
١٥,٩٩٧,٧٤٥	١٧,٥٨٧,٨١٥	صافي دخل للفترة قبل الزكاة للفترة
٦٤,٨٥٦	--	التعديلات لـ: خسائر غير محققة من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٢٥٨,٩٦٠	١,٩٢٢,٠٥٠	١٠ مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
٣,١٢٠,٩٢٦	١,٧٢٥,٥١٩	١٠ هبوط في الاستثمارات العقارية
١٣,٤٩٤	١,٠٨٧,١٦٨	تكاليف التمويل
٢٠,٤٥٥,٩٨١	٢٢,٣٢٢,٥٥٢	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٢٣,٦٧٠,٣٦٠)	(١٤,٣٠٤,٨٨٥)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٩٧٩,٨٠٣)	٢,١٨١,٣٠١	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١٣,٦٢٧,٦٠٢	(٢,٩٢٤,٢٨٧)	أتعاب إدارة مستحقة
--	(١,٧٥٠,٤٧٦)	مطلوبات أخرى
٩,٤٣٣,٤٢٠	٥,٥٢٤,٢٠٥	الزكاة المدفوع
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية		
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
٨٤,٨٦٣	(١٢٦,٤٥٤)	استرداد صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
٤,٠٧٩,٥٨٨	--	١٠ بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٩٤,٣٤٠,٤٧٦)	--	شراء استثمارات عقارية
(٩٠,١٧٦,٠٢٥)	(١٢٦,٤٥٤)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	(٨,١٤٦,٢٥٧)	١٤ توزيعات أرباح مدفوعة
٩٨,٩٠٠,٠٠٠	--	١٢ الاقتراض من البنك
--	(١,١٠٥,٧٩٢)	
٨٢,٥٨٠,٠٠٠	(٩,٢٥٢,٠٤٩)	صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية
١,٨٣٧,٣٩٥	(٣,٨٥٤,٢٩٨)	صافي (النقص) الزيادة في النقدية وشبه النقدية
١٤,٦٢٢	٥,٦٣٣,٠٨٣	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
١,٨٥٢,٠١٧	١,٧٧٨,٧٨٥	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١ - عام

صندوق تعليم ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية محتفظ به بالريال السعودي بناءً على اتفاقية مبرمة بين السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") والمستثمرين (مالكي الوحدات). بدأ الصندوق عملياته في ٣٠ مايو ٢٠١٧ (٤ رمضان ١٤٣٨هـ) 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 كنوزيعات أرباح إلى مالكي الوحدات. ويمكن للصندوق أن يقتض الأموال بشكل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وذلك بحد أقصى ٥٠٪ من إجمالي قيمة الموجودات الخاصة به.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ مايو ٢٠١٧). خلال الفترة، تم تحديث الشروط والأحكام في ١٩ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٠٣ مارس ٢٠٢١) و ٢٤ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٠٨ مارس ٢٠٢١).

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

٢ - اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صندوق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ الموافق ٢٠٠٦/٧/١٥ المعدلة من قبل مجلس إدارة سوق رأس المال. الهيئة بتاريخ ١٢/٧/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠٢١/٢/٢٤ م تسري من ١٩/٩/١٤٤٢ هـ (الموافق ١/٥/٢٠٢١) اللائحة الجديدة ("اللوائح المعدلة") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٧/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٣/١) توضح المتطلبات التفصيلية لجميع أنواع الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

٣ - أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

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

لا تتضمن هذه القوائم المالية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية السنوية، وبالتالي، ينبغي قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية السنوية المدققة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

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

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) يبين الإيضاح (١٨).

٢-٣ أسس القياس

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

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة 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 الأولية الموجزة (تتمه)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٤- السياسات المحاسبية الهامة وسياسات إدارة المخاطر

تتوافق السياسات المحاسبية وإدارة المخاطر الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٥- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة

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

وفيما يلي النواحي الهامة التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات والافتراضات أو التي مارست فيها الأحكام:

مبدأ الاستمرارية

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

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

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

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

تقييم الاستثمارات العقارية

يتم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل شركة أولات للتقييم العقاري وشركة فاليو ستار 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 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 تشتمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

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 الأولية الموجزة (تتمه)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٥- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمه)

القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تحدد إدارة REIT 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 سنوياً وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

تراوح العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية باستثناء الأراضي (العمر الإنتاجي غير المحدود)، من ٤٠ إلى ٥٥ سنة. علاوة على ذلك، تقدر القيمة المتبقية المقدرة للاستثمارات العقارية (بناء) بمبلغ لا شيء في نهاية العمر الإنتاجي.

٦- المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

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

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

٧- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي
٥,٦٠٧,٩٧١	٢٦٠
٢٥,١١٢	١,٧٧٨,٥٢٥
٥,٦٣٣,٠٨٣	١,٧٧٨,٧٨٥

أرصدة لدى السعودي الفرنسي كابيتال

رصيد لدى البنوك

لا يوجد عمولة خاصة مستحقة على هذا الرصيد. (ملاحظة ١١)

أجرت الإدارة مراجعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ وبناءً على مثل هذا التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة لأي خسارة انخفاض قيمة كبيرة مقابل القيمة الدفترية للأرصدة البنكية.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمه)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٨- صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي
٧٢,١٩١,١٦٩ (٣٧,٥١٢,١٠٦)	٧٠,٥١٧,٩٤٣ (٣٥,٧١٢,٤٢٦)
٣٤,٦٧٩,٠٦٣	٣٤,٨٠٥,٥١٧
٢,٧٠٧,٨٩٥ ١١,١٠٢,٣٦٨ ٥٨,٣٨٠,٩٠٦	٢,٣٨٨,٦١٦ ١١,١٧٠,٠٦٦ ٥٦,٩٥٩,٢٦١
٧٢,١٩١,١٦٩	٧٠,٥١٧,٩٤٣
(٢,٣٩٧,٩٢١) (٩,٣٤٤,٨٨٣) (٢٥,٧٦٩,٣٠٢)	(٢,٣٥٢,٩١٦) (٩,١٦٦,٧٩٦) (٢٤,١٩٢,٧١٤)
(٣٧,٥١٢,١٠٦)	(٣٥,٧١٢,٤٢٦)

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

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

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

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

ج) فيما يلي فترة استحقاق الإيرادات التمويلية غير المكتسبة:

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

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

بلغت الإيرادات التمويلية المكتسبة الناتجة عن عقد الإيجار التمويلي خلال السنة ١,١٦ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٠: ١,٢ مليون ريال سعودي).

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 جوهري في القيمة لقاء القيمة الدفترية لصافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي بتاريخ إعداد القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمه)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٩- مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات اخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي
١٧,٥١٦,٠١١	١٤,٣٤٠,٥٠٨
١٧,٦٦٧,٩٦١	١٤,٧١٧,٩٦٣
١٠,٨٧٩,٢٢٠	-
--	٢,٧٠٩,٤١٣
٢٤٥,١٣١	٤٠٢,٣٥٣
٦٢٥,٣٢٨	٤٥٨,٥٢٩
٢٦٢,٥٠٠	٢٦٢,٥٠٠
٤٧,١٩٦,١٥١	٣٢,٨٩١,٢٦٦

(أ) يمثل هذا الفرق بين إيرادات الإيجار المتراكمة في تاريخ التقرير (بعد الأخذ في الاعتبار تصاعد الإيجار المستقبلي المتفق عليه تعاقدًا) والمبلغ المتراكم للإيجار المستحق بموجب العقد كما في تاريخ التقرير.

خلال نهاية الفترة ، قام مدير الصندوق بتعليق تصعيد (تصعيد) الإيجار لمدة عام واحد ، والذي كان مستحقًا في عام ٢٠٢١ وسيؤثر الآن في عام ٢٠٢٢. وقد تم احتساب هذا التعليق لتصعيد الإيجارات بشكل مناسب في البيانات المالية المرحلية الموجزة كما تم الإفصاح عنها بالتفصيل في الإيضاح رقم ٢٢.

(ب) خلال عام ٢٠٢٠ ، 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. وخلال الفترة الحالية ، قدم مدير الصندوق استئنافًا بهذا الشأن وتم رفضه من قبل الهيئة العامة للزكاة حيث تم استئنافه لدى الأمانة العامة للزكاة والضرائب..

١٠- الاستثمارات العقارية

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	التكلفة:
٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	في بداية الفترة / السنة
--	٩٤,٣٤٠,٤٧٦	الإضافات
٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	في نهاية الفترة / السنة
(٦,٣٠٨,٨٣٤)	(٣,١٢٨,٥٢٠)	الاستهلاك المتراكم:
(١,٩٢٢,٠٥٠)	(٣,١٨٠,٣١٤)	في بداية الفترة / السنة
(٨,٢٣٠,٨٨٤)	(٦,٣٠٨,٨٣٤)	محمل خلال الفترة / السنة
(٨,٢٣٠,٨٨٤)	(٦,٣٠٨,٨٣٤)	في نهاية الفترة / السنة
(٣,٩١٧,٥٠١)	(٢,٩١٩,٩٨٢)	هبوط في الاستثمارات العقارية
٥٥٧,١٩٢,٠٩١	٥٦٠,٨٣٩,٦٦٠	صافي القيمة الدفترية

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمه)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٠- الاستثمارات العقارية (تتمه)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، سجل الصندوق خسارة انخفاض في القيمة بلغت ١,٧٣ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٠: ٣,١٢ مليون ريال سعودي). يتم تحديد الانخفاض في القيمة على أساس التقييم من قبل اثنين من المقيمين المستقلين (راجع إيضاح ١٧).

الاستثمارات العقارية تتمثل في ارضين للصندوق كما يلي:

A. خلال عام ٢٠٢٠، استحوذ الصندوق على الأرض والمبنى المؤجر لمدرسة الغد الوطنية مقابل ٩٢ مليون ريال سعودي (باستثناء تكلفة المعاملة) بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠٢٠ الموافق ٠٨ ذو القعدة ١٤٤١. العقار المذكور 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 ١٧٩٠٨,٢٨ مترًا مربعًا. قام الصندوق بتصنيف الأرض والمباني كعقار استثماري. يتم تمويل عملية الاستحواذ من خلال تسهيلات تمويلية من البنك السعودي الفرنسي (طرف ذو علاقة).

B. 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.

C. 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 ربوة التعليم العقارية والتي هي مملوكة من قبل شركة كسب المالية (أمين حفظ الصندوق). تحتفظ شركة ربوة 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) ٣٨,٩٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣٨,٩٢٪) من إجمالي الوحدات في الصندوق. قام الصندوق بتصنيف الأرض كعقار استثماري.

١١- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

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

خلال دورة الأعمال العادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة.

فيما يلي المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	مبالغ المعاملة		الرصيد	
		٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي
مدير الصندوق	أتعاب إدارة (إيضاح "أ" أدناه)	(١,٨٩٦,٧٨٤)	(١,٩٠٢,٠٤٦)	(٣,٢٨٧,٠٠٣)	(١,١٠٥,٧٠٢)
	المصروفات تم دفعها من مدير الصندوق نيابة عن الصندوق	-	٦٩,٢٥٠	-	-
	دعم مدينة مقابل استبعاد استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	٢,٧٠٩,٤١٣

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمه)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١١ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصنتها (تتمه)

الرصيد مدين (دائن)		مبالغ المعاملة			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١		
-	١٦١	(٤,٩٦٧)	(١٩,٨٣٩)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
١٤,٧١٧,٩٦٣	١٧,٦٦٧,٩٦١	٢١,٥٣٧,١٣٤	١٠,٣٤٠,٤٩٠	إيرادات الإيجار	مالكي الوحدات ملاحظة ب بالأسفل
-	-	١,٢٠٤,٦١١	١,١٦١,١٢٢	دخل التأجير التمويلي	
-	١٠,٨٧٩,٢٢٠	-	-	مستحق من المستأجر	
(٩٤,٣٠٠,٠٠٠)	(٩٤,٣٠٠,٠٠٠)	-	--	الاقتراض من البنك	البنك السعودي الفرنسي
٤٥٨,٥٢٩	٤٢٣,٥٢٥	(٣٨٧)	(٣٥,٠٠٤)	رسوم الإدارة على تسهيل القرض	
-	-	-	(٩,٤٣٠)	رسوم الاقتراض / رسوم التجديد على تسهيلات القرض	
(٣,٤١٦)	--	(٥,٩٢٢)	(٨,٥٩٢)	رسوم توزيع الأرباح	
(١٨,٦٢٤)	--	-	(١,٠٨٧,١٦٨)	تكاليف التمويل	

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 شهرياً 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 - الجهة الراعية المالكة لوحدة الصندوق وهي؛ 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 بأرصدة نقدية مع السعودي الفرنسي.

-

١٢ - 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 الإنترنت السعودي (SIBOR) بالإضافة إلى عمولة البنك. سيقوم الصندوق بسداد أصل القرض دفعة واحدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٧. تم الحصول على القرض باسم شركة ربوة تعليم العقارية (SPV) للصندوق.

تم رهن صك ملكية مدرسة الرواد الدولية ويتم الاحتفاظ بها كضمان مقابل الاقتراض المصرفي.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمه)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٣- الدخل من الاستثمارات العقارية

للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (معدلة) ريال سعودي	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي
٢١,٥٣٧,١٣٤	٢٣,٧٢٦,٥٤٢

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 ٢٢,٧ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٣,٢ سنة)، ٢٠,٧٥ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢١,٢٥ سنة) و ٩ سنوات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٩,٥ سنة) على التوالي. تنص عقود الإيجار على أن يقوم المستأجرون بدفع الإيجار الأساسي، مع مخصصات للزيادات التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار..

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي
٤١,٢٦٤,١٠٥	٣٧,٣٦٣,٦٥٥
١٧١,٣٧٥,٠٣٢	١٧٢,٦٥٧,١٨٤
٨١٥,٣٧٣,٨٥٣	٧٩٦,٤٣٤,٦٤٨
١,٠٢٨,٠١٢,٩٩٠	١,٠٠٦,٤٥٥,٤٨٧

أقل من سنة

أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات

أكثر من خمس سنوات

١٤- توزيعات الأرباح

خلال الفترة، قام الصندوق بدفع أرباح نقدية بمبلغ ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٠: ١٦,٣٢ مليون ريال سعودي). بلغ توزيعات الأرباح لكل وحدة ٠,١٦ ريال سعودي للوحدة (٣٠ يونيو ٢٠٢٠: ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة).

بالفترة اللاحقة، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيعات أرباح بقيمة ١٢,٢٤ مليون ريال سعودي (٠,٢٤ ريال سعودي للوحدة) وإعلانها ودفعها (٣٠ يونيو ٢٠٢٠: ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٠,١٦ ريال سعودي للوحدة)).

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمه)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٥-مخصص الزكاة

أ) أساس الزكاة:

تدفع الزكاة بنسبة ٢,٥ ٪ من الزيادة في قاعدة الزكاة التقريبية وصافي الدخل المعدل الخاص بمالكي الوحدات

قام الصندوق بحساب مخصص الزكاة على أساس قاعدة الزكاة.

ب) حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٥٢٩,٨٠٦	١,٧٤٨,٥١١	الرصيد عند افتتاح الفترة /السنة
١,٧٤٨,٥١١	(٨٧٦,٧١٢)	مخصص الفترة /السنة
(١,٥٢٩,٨٠٦)	(١,٧٥٠,٤٧٦)	المدفوعات خلال الفترة /السنة
١,٧٤٨,٥١١	٨٧٤,٧٤٧	الرصيد في نهاية الفترة /السنة

ج) حالة الإقرار السنوي والاشتراكات:

قام الصندوق بتقديم الإقرار السنوي 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 الأولية الموجزة (تتمه)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٦ - القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس ، بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته أو تقديره بشكل مباشر باستخدام تقنية تقييم أخرى . عند تقدير القيمة العادلة لأصل أو التزام ، يجب أن يكون الصندوق في متناول السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة.

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 المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي، بينما تتكون مطلوباته المالية من أتعاب إدارية مستحقة ومطلوبات أخرى.

يعتقد الصندوق أن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية تساوي تقريباً قيمتها الدفترية.

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

وفقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقويم موجودات الصندوق على أساس متوسط تقويمين تم إعدادهما من قبل اثنين من المقيمين المستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يحدد صافي قيمة الموجودات المفصح عنها على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. لكن وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٤٠). اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة وبموجبها تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. 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 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 قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمه)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

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

فيما يلي تحليل العقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	
٥٦١,٤٩٧,٤٥٠	٥٧١,٣٠٣,١١٦	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(٥٥٧,١٩٢,٠٩١)	(٥٦٠,٨٣٩,٦٦٠)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٤,٣٠٥,٣٥٩	١٠,٤٦٣,٤٥٦	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (عدد)
٠,٠٨٤٤	٠,٢٠٥٢	قيمة الوحدة المتعلقة بالزيادة في القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات
٥٤٢,٢٥٩,٢٨٥	٥٣٣,٧٠٨,١٨٢	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية
٤,٣٠٥,٣٥٨	١٠,٤٦٣,٤٥٦	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٥٤٦,٥٦٤,٦٤٤	٥٤٤,١٧١,٦٣٨	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٠,٦٣٢٥	١٠,٤٦٤٩	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
٠,٠٨٤٤	٠,٢٠٥٢	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية
١٠,٧١٦٩	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 بناء مدرسة التربية الإسلامية على أنه عقد إيجار تمويلي وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. تم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي بناءً على معدلات العملات الخاصة بالسوق. كما في تاريخ التقرير ، القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في التأجير التمويلي تقارب قيمتها العادلة.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمه)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٨ - تحليل تواريف إستحقاق الموجودات والمطلوبات

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

الإجمالي ريال سعودي	بعد ١٢ شهر ريال سعودي	خلال ١٢ شهر ريال سعودي	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)
			الموجودات
١,٧٧٨,٧٨٥	-	١,٧٧٨,٧٨٥	نقدية وشبه نقدية
٣٤,٨٠٥,٥١٧	٣٤,٧٦٩,٨١٧	٣٥,٧٠٠	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
٤٧,١٩٦,١٥١	٣٥,١٨٣,٩٧٢	١٢,٠١٢,١٧٩	منفوع مقدما وموجودات أخرى
٥٥٧,١٩٢,٠٩١	٥٥٧,١٩٢,٠٩١	--	استثمارات عقارية
٦٤٠,٩٧٢,٥٤٤	٦٢٧,١٤٥,٨٨٠	١٣,٨٢٦,٦٦٤	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٣,٢٨٧,٠٠٣	-	٣,٢٨٧,٠٠٣	أتعاب إدارية مستحقة
٢٥١,٥٠٩	-	٢٥١,٥٠٩	مطلوبات أخرى
٨٧٤,٧٤٧	-	٨٧٤,٧٤٧	مخصص الزكاة
٩٤,٣٠٠,٠٠٠	٩٤,٣٠٠,٠٠٠	--	الاقتراض من البنك
٩٨,٧١٣,٢٥٩	٩٤,٣٠٠,٠٠٠	٤,٤١٣,٢٥٩	إجمالي المطلوبات
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
			الموجودات
٥,٦٣٣,٠٨٣	-	٥,٦٣٣,٠٨٣	نقدية وشبه نقدية
٣٤,٦٧٩,٠٦٣	٣٤,٣٦٩,٠٨٩	٣٠٩,٩٧٤	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
٣٢,٨٩١,٢٦٦	٢٩,٠٥٨,٤٧١	٣,٨٣٢,٧٩٥	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 بنكية
١٠٠,٣٣٤,٨٩٠	٩٤,٣٠٠,٠٠٠	٦,٠٣٤,٨٩٠	إجمالي المطلوبات

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمه)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٩ - المعلومات القطاعية

يتضمن الصندوق قطاع تشغيلي واحد (المؤسسات التعليمية). وفقاً لذلك، تستند جميع قرارات التشغيل الهامة إلى تحليل الصندوق كقسم واحد.

٢٠ - آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠).

٢١ - الأحداث بعد نهاية فترة التقرير

لم يتم تأكيد أي أحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي، الأمر الذي يتطلب إفصاحات و / أو تعديلات في البيانات المالية المرحلية الموجزة باستثناء الحدث الذي تم الإفصاح عنه بالتفصيل في الإيضاح ٢٢.

٢٢ - تأثير فيروس كورونا

في ١١ مارس ٢٠٢٠ ، أعلنت منظمة الصحة العالمية ("WHO") تفشي فيروس كورونا ("COVID-١٩") باعتباره وباءً تقديراً لانتشاره السريع في جميع أنحاء العالم. وقد أثرت هذه الفاشية 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 إرشادات للتباعد الاجتماعي وفرضت عمليات الإغلاق وحظر التجول في جميع أنحاء البلاد. في وقت لاحق ، تحسن الوضع مع تخفيف قيود الإغلاق

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

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ، تم الإفصاح أدناه عن الآثار الناجمة عن جائحة Covid-١٩ على عمليات الصندوق - :

- كنتاج عن أثر وباء COVID-١٩ ، قام مدير الصندوق بتعليق (تأجيل) الإيجار لمدة عام واحد ، والذي كان من المقرر أن يكون مستحقاً في عام ٢٠٢١ سيستحق الآن في عام ٢٠٢٢ ؛ و

- عين مدير الصندوق مستشاراً مالياً مستقلاً لتقييم الضغوط المالية الناجمة عن جائحة COVID-١٩ على مستأجري الصندوق. بناءً على تقرير المستشار المالي المستقل ، قام الصندوق بتمديد الدعم المالي للمستأجرين وقدم خصومات معينة للفترة الحالية / السنة. تم احتساب الخصومات بشكل مناسب في البيانات المالية المرحلية الموجزة

يواصل مدير الصندوق مراقبة تطورات الوضع بعناية وسيخذ الإجراءات المطلوبة. علاوة على ذلك ، سيواصل الصندوق اتباع سياسات الحكومة ونصائحها ، وبالتوازي مع ذلك ، سيبذل قصارى جهده لمواصلة عمليات الصندوق بأفضل وأسلم طريقة ممكنة دون تعريض صحة الموظفين للخطر. علاوة على ذلك ، سيتابع مدير الصندوق الأحداث ويرصد أي تطورات جوهرية مستقبلية.

٢٣ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٠٨ محرم ١٤٤٣هـ (١٦ أغسطس ٢٠٢١).