

تعليم ريت

صندوق استثماري عقاري متداول

التقرير السنوي ٢٠٢١



تعليم
TALEEM
REIT ريت



المحتوى

٣	نظرة عامة
٣	الأصول المستهدفة
٤	أداء الصندوق
٦	المؤشر الاسترشادي
٧	تحليل ونظرة الإدارة
٨	الأصول العقارية
١١	التغييرات الأساسية والغير أساسية
١٢	تقرير تقييم المخاطر
١٥	حوكمة الصندوق والإفصاحات الأخرى
١٦	الخدمات والعمولات والأتعاب والعمولات الخاصة
١٨	القوائم المالية

نظرة عامة عن صندوق تعليم ريت

الجمهورية بعد نهاية العام ٢٠٢١:

١. استحوذ الصندوق على محفظة مكونة من أربعة عقارات، تتألف من ثلاثة رياض أطفال ومدرسة K12. كما أعلن مدير الصندوق عن البدء بأعمال التطوير للمبنى التعليمي الجديد لمدارس التربية الإسلامية الواقعة في مدينة الرياض. ومتوقع انتهاء أعمال التطوير في أغسطس ٢٠٢٢.

تتم إدارة صندوق تعليم ريت من قبل السعودي الفرنسي كابيتال («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 كابيتال هي الذراع الاستثماري للبنك السعودي الفرنسي، حيث تأسست برأس مال يبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي كشركة مساهمة مقفلة في المملكة العربية السعودية، مرخصة من قبل هيئة السوق المالية برقم ٢٧-١١١٥٣ لممارسة نطاق واسع من الأنشطة الاستثمارية التي تشمل نشاطات التعامل، والترتيب، والإدارة، وتقديم المشورة، وحفظ الأوراق المالية.

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها:

يهدف الصندوق إلى تكوين محفظة استثمارية ترتبط بقطاع التعليم والتدريب في المملكة العربية السعودية وخارجها قابلة لتحقيق دخل تأجيلي 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 للوائح صناديق الاستثمار العقاري، الصادرة 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 ٢١ ديسمبر ٢٠٢١م 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 يمتد لمدة ٢٧ عام مما يعطي استقراره للصندوق على المدى الطويل، واستمراراً لتطبيق استراتيجية الصندوق- خلال عام ٢٠١٨ قام الصندوق بالاستحواذ 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 الإيجار 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 التأجيلية 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. فيما يلي ملخص للتطورات

أداء الصندوق

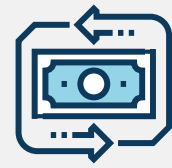
الأداء المالي للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م



إجمالي الربح قبل الزكاة
ر.س ٤١,٥٩٠,٢٧٧



مجموع المصروفات
ر.س ١١,٢٣٠,٣٣٣



مجموع الإيرادات
ر.س ٥٠,٦٣٣,٥٤٨



أداء سعر الوحدة
ر.س ١٧.٠٨ - ١٢.٢٢



إجمالي توزيعات الأرباح
ر.س ٢٦,٥٢٠,٠٠٠



صافي الدخل بعد الزكاة
ر.س ٣٩,٤٥٨,٢٤١



عائد التوزيعات لسعر الوحدة
٪٤.٢٣



صافي قيمة الأصول
ر.س ٥٤٦,٦٤٦,٤٢٣



نسبة التشغيل
٪١٠٠



نسبة المصروفات الغير نقدية
من صافي أرباح الصندوق
٪٩.٧٢



نسبة الإيرادات الغير محصلة
من إجمالي الإيرادات
٪٣٦.٢٠

العقارات المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة	العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة
٪١٠٠	٪٠

نسبة الايجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق

اسم العقارات	النسبة المئوية لمبلغ الإيجار لكل أصل
مدارس التربية الإسلامية	٪٤٦,٧١
مدارس الرواد العالمية	٪٤١,٠٢
مدارس الغد الوطنية	٪١٢,٢٧
إجمالي إيجار أصول الصندوق	٥٠,٦٣٣,٣٤٨ ريال سعودي

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١*	
٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠	٥٣٣,٧٠٨,١٨٢	٥٤٦,٦٤٦,٤٢٣	صافي قيمة الأصول في نهاية السنة (ريال سعودي)
١٠,٥٦٥٤	١٠,٦٧٠١	١١,٠٠٠٥	نهاية السنة
١٠,٥٦٥٤	١٠,٦٧٠١	١١,٠٠٠٥	صافي القيمة العادلة للوحدة (ريال سعودي)
١٠,٥٤٥٧	١٠,٥٧٤٩	١٠,٧١٦٩	أدنى
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	عدد الوحدات
٠,٦٤٠٠	٠,٦٤٠٠	٠,٥٢٠٠	الأرباح المدفوعة لكل وحدة (ريال سعودي)
٪١,١٩	٪١,٥٦	٪١,٧٣	نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية
٪٧,٣٧	٪٧,٠٥	٪٧,٩٧	العائد على الوحدة
٪١٩,١٩	٪٢٧,١٨	٪٣٥,٦٨	العائد التراكمي على الوحدة (منذ التأسيس)
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق
-	٪١٤,٤٣	٪١٤,٢٧	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول
-	٦,٥ سنوات ويونيو ٢٠٢٧	٥,٥ سنوات ويونيو ٢٠٢٧	ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها

* 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	٥ سنوات	٣ سنوات	١ سنة	العائد الإجمالي السنوي
٣٥,٦٨٪	لا ينطبق	٢٢,٦٥٪	٧,٩٧٪	

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

أو منذ التأسيس	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	العائد الإجمالي السنوي
٣٥,٦٨٪	٧,٢٤٪	٧,٣٧٪	٧,٠٥٪	٧,٩٧٪	

ملاحظة: تم تأسيس الصندوق خلال عام ٢٠١٧.

المؤشر الاسترشادي

وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة:

لا ينطبق

تحليل ونظرة الإدارة

نظرة عامة على السوق

وصافي ربح قدره ٢٩,٤ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١. بلغ إجمالي المصروفات (التشغيلية وغير التشغيلية) للصندوق ١١,٢ مليون ريال سعودي، منها ٢,٨ مليون ريال سعودي تتعلق بمصاريف الاستهلاك والانخفاض في القيمة و ٨,٤ مليون ريال سعودي تتعلق برسوم الإدارة، ١,١ مليون ريال سعودي لمصروف الزكاة و ١,١ مليون ريال رسوم التمويل و ١,١ مليون ريال سعودي للمصروفات الأخرى المتعلقة بالصندوق.

نتيجة للنمو المستقر والطبيعي لأصول الصندوق، فقد تم توزيع إجمالي أرباح بلغت ٢٦,٥ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات خلال عام ٢٠٢١م.

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:

- بعد نهاية العام وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيعات أرباح بقيمة ٦,١٢ مليون ريال سعودي (١٢,٠ ريال سعودي للوحدة).

- أعلن مدير الصندوق في الربع الأول من عام ٢٠٢٢ عن البدء بأعمال التطوير للمبنى التعليم الجديد لمدرسة التربية الإسلامية بإجمالي تكاليف تقديرية تبلغ ٢٢,٢ مليون ريال سعودي ومتوقع الانتهاء من أعمال التطوير في أغسطس ٢٠٢٢، بالإضافة إلى ذلك، ويبدأ الإيجار الإضافي من تاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢٢ وتماشياً بنود الإيجار الإضافي مع اتفاقية الإيجار الحالية مع مدارس التربية الإسلامية.

- في الربع الأول من عام ٢٠٢٢، أعلن مدير الصندوق عن استكمال عملية الاستحواذ على محفظة مكونة من أربعة عقارات، تتألف من ثلاث رياض أطفال ومدرسة. بلغ إجمالي سعر الشراء ١٤٨,٥ مليون ريال سعودي وتم تمويل عملية الاستحواذ من خلال تسهيلات بنكية متوافقة مع الشريعة الإسلامية.

من المتوقع أن يكون الأثر المالي للاستحواذ على المدارس إيجابياً على نتائج الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، بمجرد اكتمال أعمال تطوير المبنى التعليمي، من المتوقع أن يكون له تأثير إيجابي على الصندوق.

خلال السنة المالية ٢٠٢٠، تأثر القطاع التعليمي بشدة بجائحة (كوفيد-١٩). وكان على المؤسسات التعليمية التحول إلى التعليم عبر الإنترنت إضافة إلى تقديم خصومات على رسومها التعليمية للحفاظ على الطلاب، مما أثر بشكل سلبي على أدائها المالي. ابتداءً من العام الدراسي سبتمبر ٢٠٢١، تم تنفيذ آلية عودة الطلاب حضورياً إلى المدارس والعمل بها بطريقة تدريجية، وعليه، من المرجح أيضاً أن تعود الرسوم إلى مستويات ما قبل الجائحة تدريجياً. تشير هذه العوامل إلى أن القطاع مهياً للتعايش في العام الدراسي ٢٠٢١-٢٠٢٢.

وفقاً لذلك، انتقلت مدارس تعليم ريت إلى التعليم عبر الإنترنت خلال العام الدراسي ٢٠٢٠-٢٠٢١. وعلى الرغم من هذه التحديات، قام صندوق تعليم ريت بإدارة عملية تحصيل الإيجارات بشكل استراتيجي خلال العام من خلال تحصيل ١٠٠٪ من قيم الإيجار. مما يوضح مكانة وجودة مدارس صندوق تعليم ريت. وعلاوة على ذلك، قام صندوق تعليم ريت بتوزيع الأرباح المقررة على الرغم من الوباء وضعف القطاع التعليمي.

نعتقد ان القطاع التعليمي في مرحلة التعايش بناءً على القرارات الايجابية الصادرة خلال العام من وزارة التربية والتعليم، سيستأنف الحضور الشخصي تدريجياً من العام الدراسي ٢٠٢١-٢٠٢٢، أولاً للطلاب الذين تتراوح أعمارهم بين ١٢ عاماً فما فوق ثم الفئة العمرية أقل من ١٢ سنة بشرط استيفاء متطلبات التحصين. ومع ذلك، على المدى الطويل، يود مجلس إدارة صندوق تعليم ريت أن يؤكد لجميع ملاك وحدت الصندوق أنهم يحتفظون بأقصى قدر من الثقة والتفاؤل في كل من الاقتصاد السعودي ومكانة وجودة مدارس صندوق تعليم ريت.

التغييرات التنظيمية

أصدرت هيئة السوق المالية خلال شهر نوفمبر ٢٠٢١ تعميماً بشأن قبول اكتتابات من غير السعوديين في الصناديق العقارية التي تستثمر جزءاً من أصولها أو كلها في العقارات داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

مراجعة عمليات الصندوق

حقق تعليم ريت إجمالي الإيرادات ٥٠,٦ مليون ريال سعودي

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	٤٥,٦٦٦,٩٤ م ^٢
مساحة البناء	٣٠,١٢٢ م ^٢
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 (١/١٩٥٤) والمقام عليها المباني المستأجرة من قبل شركة مدارس الرواد العالمية، كما انه تم تشغيل المدرسة في ٠٤/٠١/١٤٣٥هـ الموافق ١/١/٢٠١٢م.

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 ١٤٣٥هـ الموافق ٢٠١٢م
عمر البناء	٦ سنوات
تاريخ شهادة إتمام البناء	٠٤/٠١/١٤٣٥هـ
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



التغييرات الأساسية والغير أساسية

أي تغييرات أساسية أو غير أساسية حدثت خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق

خلال عام ٢٠٢١، مع اخذ الاعتبار للتدابير الوقائية المتعلقة بجائحة فايروس كورونا (كوفيد - ١٩) التي اثرت على الأداء المالي والتشغيلي للمدارس، قام مدير الصندوق بتأجيل فرض الزيادة السنوية على قيمة عقود الإيجار التي كانت مستحقة خلال العام ٢٠٢١ لمدة عام واحد، على ان تعود الزيادة الايجارية خلال العام القادم ٢٠٢٢. بالإضافة الى ذلك، عين مدير الصندوق مستشاراً مالياً مستقلاً لدارسة وتقييم الإثر المالي الناتج عن جائحة كورونا على الأداء المالي لمستأجري عقارات الصندوق خلال العام ٢٠٢١ (اثنان من المستأجرين فقط أبدوا تعاون مع المستشار المالي المستقل لتقييم مدى الضرر الناجم عن جائحة كورونا). بناءً على تقرير المستشار المالي المستقل، قدم الصندوق الدعم من أجل الحفاظ على المصالح طويلة الأجل والاستراتيجية مع المستأجرين. تمثل قيمة الخصومات المقدمة للمدارس المقيمة ٣، ١٠٪ من إجمالي الدخل الإيجاري للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وافق مجلس إدارة الصندوق على تأجيل فرض الزيادة السنوية في قيمة عقود الإيجار للعام الميلادي ٢٠٢١ بالإضافة إلى الخصم المقترح من قبل المستشار المالي المستقل.

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 الإجراءات 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 تقيم أصول الصندوق الذي يجريه اثنان من المثلثين 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 الإستراتيجية 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 أووائح) 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 ٢٠٢١ (٢) اجتماعات. خلال هذه الاجتماعات، تمت مناقشة أداء الصندوق إلى جانب أي مسائل تنظيمية أو مسائل متعلقة بالامتثال على النحو الواجب.

التاريخ	الاجتماع
٢ يونيو ٢٠٢١ م	الاجتماع الأول
٩ ديسمبر ٢٠٢١ م	الاجتماع الثاني

ملخص القرارات الرئيسية

١	اعتماد القوائم المالية للعام ٢٠٢٠ م
٢	المصادقة على القوائم المالية الأولية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
٣	الموافقة على تأجيل فرض الزيادة السنوية على قيمة عقود الإيجار خلال العام ٢٠٢١ م
٤	الموافقة على تعيين مستشاراً مالياً مستقلاً لدراسة وتقييم الإثر المالي الناتج عن جائحة كورونا على الأداء المالي مستأجري عقارات الصندوق.
٥	الموافقة على مخرجات دراسة المستشار المالي المستقل بمنح خصم يعادل ٢,١٠٪ من إجمالي الدخل الإيجاري للعام المالي ٢٠٢٠ م
٦	الموافقة على توزيعات الأرباح (موافقتين خلال العام)
٧	الموافقة على تعيين مدير فرعي للصندوق.
٨	الموافقة على الزيادة في قيمة اتعاب المحاسب القانوني للصندوق من ٦٠,٠٠٠ ألف ريال إلى ٦٥,٠٠٠ ألف ريال.
٩	الموافقة على التغيير في أعضاء لجنة الرقابة الشرعية

الخدمات والعمولات والأتعاب والعمولات الخاصة

تفاصيل الخدمات والعمولات والأتعاب والعمولات الخاصة

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)
٢١٩,٧٦٨	الرسوم الادراج
٢٣١,٩٧٥	رسوم الحفظ
٦٥,٠٠٠	أتعاب المحاسب القانوني
٤٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق
٧,٥٠٠	الرسوم الرقابية هيئة السوق المالية
٢,١٣٢,٠٣٦	رسوم الزكاة
٢,١٩٠,٠١٤	التكلفة المالية
١٨٢,٣٧٩	مصروفات أخرى
١,٧٣%	نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية

* نسبة المصروفات لا تشمل تكلفة التمويل ولكنها تشمل الإهلاك على العقارات الاستثمارية.

مدير الصندوق

السعودي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital



شركة السعودي الفرنسي كابيتال
٨٠٩٢ طريق الملك فهد - الرياض - المملكة العربية السعودية
ص.ب. ٢٣٤٥٤ - الرياض ١١٤٢٦ - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢٨٢ ٦٦٦٦ - فاكس: ٩٦٦ ١١ ٢٨٢ ٦٦٦٧

أمين الحفظ

كسب المالية | كساب
KASB Capital

شركة كسب المالية
٨٨٤٨ شارع تركي بن أحمد السديري - الرياض - المملكة العربية السعودية
ص.ب. ٣٩٥٧٣٧ الرياض ١١٣٧٥ - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢١١ ٠٠٤٤ - فاكس: ٩٦٦ ١١ ٢١١ ٠٠٤٠

المحاسب القانوني

 Crowe

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

العظم والسديري وآل الشيخ وشركائهم. محاسبون ومراجعون قانونيون - عضو كروهورث الدولية
٣١٧٤ طريق الأمير محمد بن عبد العزيز - الرياض - المملكة العربية السعودية
ص.ب. ١١ الرياض ١٠٥٠٤ - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢١٧ ٥٠٠٠ - فاكس: ٩٢ ٠٠٠ ٤٧٤١

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

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



القوائم المالية

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

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ديسمبر
تقرير

فهرس

تقرير المراجع المستقل

قائمة التغيرات في

قائمة التدفقات النقدية

إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية ل صندوق تعليم ريت ("الصندوق")، المدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

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

الأمور الرئيسية للمراجعة - (تتمة)

وصف الأمر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
<p>تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية ٥٥٩,٢ مليون ريال سعودي.</p> <p>تم إثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي ولاحقاً بالتكلفة مطروحاً منها خسائر الهبوط في القيمة ان وجد (راجع الايضاح ٥٥ و٥٦ للاطلاع على السياسات المحاسبية ذات الصلة). تم الافصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وتأثيرها على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في ايضاح ١٨.</p> <p>يستخدم مدير الصندوق مقيمين مستقلين مرخصة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقيم) لتقييم قيمة العقار في تاريخ التقرير.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا امرا رئيسيا للمراجعة حيث أن التقييم العادل للاستثمارات العقارية يتطلب افتراضات وأحكام هامة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.</p> <p>إن جميع الافتراضات والتوقعات بطبيعتها تتطلب حكماً هاماً وهناك خطر أن التغييرات على هذه الافتراضات قد يكون لها تأثير كبير على تقييم هذه العقارات الاستثمارية.</p> <p>قد ينتج عن ذلك خطأ جوهري في القوائم المالية إما من خلال عدم وجود الاعتراف بهبوط قيمة الاستثمار الممتلكات أو من خلال الإفصاح غير الدقيق للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية</p>	<p>كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا تشتمل إجراءات المراجعة التي قمنا بها فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • تقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعيّنين من قبل الصندوق في تقييم الاستثمارات العقارية. • فحص القيمة القابلة للاسترداد الواردة ضمن تقارير التقييم المعدة من مقيمين خارجيين وتقييم النموذج والافتراضات والتقديرات المستخدمة في استنباط القيم القابلة للاسترداد. • تم تنفيذ إجراءات للتحقق من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين من قبل مدير الصندوق. • قمنا بمطابقة معدل القيمة العادلة الوارد في البيانات المالية مع القيمة الواردة في تقييمات المقيمين الخارجيين. • قمنا بفحص الافتراضات والتوقعات المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين من خلال مراجعتها من المستشارين الداخليين لنا. • قمنا بفحص مدى كفاية المعلومات الواردة في الإيضاحات ذات الصلة.

معلومات أخرى

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق وتتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير عام ٢٠٢١م السنوي للصندوق، بخلاف القوائم المالية وتقريرنا عنها. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

إن رأينا في القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

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 للمراجعين والمحاسبين والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، ووفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار المعمول بها الصادرة عن هيئة سوق المال وشروط واحكام الصندوق، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

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

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

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

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

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

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

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

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

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

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون



سلمان بندر السديري
ترخيص رقم (٢٨٢)



٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ (٣١ مارس ٢٠٢٢ م)
الرياض، المملكة العربية السعودية

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٥,٦٣٣,٠٨٣	٤,٥١١,٦٥٥	٦	الموجودات
٣٤,٦٧٩,٠٦٣	٣٤,٩٥٥,٩٨٣	٨	نقدية وشبه نقدية
٣٢,٨٩١,٢٦٦	٤٨,٣١٢,٣٤٢	٩	صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
٥٦٠,٨٣٩,٦٦٠	٥٥٩,١٩٠,٠٠٠	١٠	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٦٣٤,٠٤٣,٠٧٢	٦٤٦,٩٦٩,٩٨٠		استثمارات عقارية، صافي
			إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١,١٠٥,٧٠٢	١,١٠٨,٧١٢	١٢	أتعاب إدارية مستحقة
٣,١٦٢,٠٥٣	٢,٧٨٤,٧٧٤	١١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٧٤٨,٥١١	٢,١٣٠,٠٧١	١٧	مخصص الزكاة
٩٤,٣١٨,٦٢٤	٩٤,٣٠٠,٠٠٠	١٤	قروض بنكية
١٠٠,٣٣٤,٨٩٠	١٠٠,٣٢٣,٥٥٧		إجمالي المطلوبات
٥٣٣,٧٠٨,١٨٢	٥٤٦,٦٤٦,٤٢٣		صافي الأصول العائدة لحاملين الوحدات
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	١٣	الوحدات المصدرة - أرقام
١٠,٤٦٤٩	١٠,٧١٨٦		صافي قيمة الأصول لكل وحدة - القيمة الدفترية
١٠,٦٧٠١	١١,٠٠٠٥	١٨	صافي قيمة الأصول لكل وحدة - القيمة العادلة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح	
			الدخل
٤٦,٢٨٦,٦٨١	٤٨,٢٨٧,٢٩٠	١٥	دخل من استثمارات عقارية
٢,٤١٩,٧٢٩	٢,٣٤٦,٢٥٨	٨	دخل عقود إيجار تمويلي
٧٢,٤١٥	-		ربح من الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٣٨٨	-		إيرادات أخرى
٤٨,٧٨٦,٢١٣	٥٠,٦٣٣,٥٤٨		إجمالي الدخل
			المصاريف
(٣,٨٢٥,٠٠٠)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
(١٨٨,١٧٥)	(٢٣١,٩٧٥)		أتعاب حفظ
(٩٥٥,٧٩١)	(١,١٤٦,٦٢٢)		مصاريف أخرى
(١,١٩٥,٣٤٨)	(٢,١٩٠,٠١٤)		تكاليف تمويل
(٦,١٦٤,٣١٤)	(٧,٣٩٣,٦١١)		إجمالي المصاريف
(٣,١٨٠,٣١٤)	(٣,٨٣٦,٧٢٢)	١٠	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
(٢,١٩١,٩٨٢)	٢,١٨٧,٠٦٢	١٠	هبوط في العقارات الاستثمارية
٣٧,٢٤٩,٦٠٣	٤١,٥٩٠,٢٧٧		صافي دخل السنة قبل الزكاة
(١,٧٤٨,٥١١)	(٢,١٣٢,٠٣٦)	١٧	مخصص الزكاة
٣٥,٥٠١,٠٩٢	٣٩,٤٥٨,٢٤١		صافي دخل السنة بعد الزكاة
-			الدخل الشامل الآخر
٣٥,٥٠١,٠٩٢	٣٩,٤٥٨,٢٤١		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربح الوحدة
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	١٤	المتوسط المرجح للوحدات المصدرة
٠,٦٩٦١	٠,٧٧٣٧		ربح الوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠	٥٣٣,٧٠٨,١٨٢	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية السنة
		التغيرات من العمليات
٣٥,٥٠١,٠٩٢	٣٩,٤٥٨,٢٤١	صافي دخل السنة
٣٥,٥٠١,٠٩٢	٣٩,٤٥٨,٢٤١	الدخل الشامل الآخر
(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	(٢٦,٥٢٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح خلال السنة (إيضاح ١٦)
(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	(٢٦,٥٢٠,٠٠٠)	
٥٣٣,٧٠٨,١٨٢	٥٤٦,٦٤٦,٤٢٣	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في نهاية السنة
		معاملات الوحدات
		فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات خلال السنة:
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وحدات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وحدات	
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية و نهاية السنة

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح	
٣٧,٢٤٩,٦٠٣	٤١,٥٩٠,٢٧٧		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			صافي دخل السنة قبل الزكاة
			التعديلات لـ:
٣,١٨٠,٣١٤	٣,٨٣٦,٧٢٢	١٠	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
٢,١٩١,٩٨٢	(٢,١٨٧,٠٦٢)	١٠	هبوط في العقارات الاستثمارية
١,١٩٥,٣٤٨	٢,١٩٠,٠١٤		تكاليف تمويل
٤٣,٨١٧,٢٤٧	٤٥,٤٢٩,٩٥١		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
			التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٠,٩٣٨,٩٥٩)	(١٥,٤٢١,٠٧٦)		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(١,٧٧٦,١٤٧)	٣,٠١٠		أتعاب إدارة مستحقة
٢,٨٩٦,٩٤٦	(٣٩١,٥٩٢)		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(١,٥٢٩,٨٠٦)	(١,٧٥٠,٤٧٦)		زكاة مدفوعه
٣٢,٤٦٩,٢٨١	٢٧,٨٦٩,٨١٧		صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١٥٩,٢١٥	(٢٧٦,٩٢٠)		استرداد صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي، صافي
(٥,٨٠٠,٠٠٠)	-	٧	شراء استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢,٦٢٧,٥٨٤	-	٧	بيع استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة،
(٩٤,٣٤٠,٤٧٦)	-	١٠	صافي
(٨٧,٣٥٣,٦٧٧)	(٢٧٦,٩٢٠)		شراء عقار استثماري
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣٢,٦٢٠,٤١٩)	(٢٦,٥٠٥,٦٨٧)	١٦	توزيعات الأرباح المدفوعة، صافي الأرباح غير المطالب بها
٩٨,٩٠٠,٠٠٠	-	١٤	قروض بنكية
(٤,٦٠٠,٠٠٠)	-		سداد قروض بنكية
(١,١٧٦,٧٢٤)	(٢,٢٠٨,٦٣٨)		تكاليف تمويلية مدفوعة
٦٠,٥٠٢,٨٥٧	(٢٨,٧١٤,٣٢٥)		صافي النقد (المستخدم في) / المحصل من الأنشطة التمويلية
٥,٦١٨,٤٦١	(١,١٢١,٤٢٨)		صافي (النقص) / الزيادة في النقدية وشبه النقدية
١٤,٦٢٢	٥,٦٣٣,٠٨٣		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٥,٦٣٣,٠٨٣	٤,٥١١,٦٥٥		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١ - الصندوق وأنشطته

صندوق تعليم ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية محتفظ به بالريال السعودي بناءً على اتفاقية مبرمة بين السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") والمستثمرين (مالكي الوحدات).

بدأ الصندوق عملياته في ٤ رمضان ١٤٣٨ هـ (٣٠ مايو ٢٠١٧) ("تاريخ البدء") والذي يعتبر أول يوم لإدراج صندوق تعليم ريت في سوق الأسهم السعودية ("تداول"). إن عنوان إدارة الصندوق كما يلي:

السعودي الفرنسي كابيتال

ص ب ٢٣٤٥٤

الرياض ١١٤٢٦

المملكة العربية السعودية

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

يتمثل الهدف الأساسي للصندوق في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما نسبته ٩٠٪ على الأقل مرة واحدة سنوياً من صافي أرباح الصندوق كتوزيعات أرباح إلى مالكي الوحدات. ويمكن للصندوق أن يقتصر الأموال بشكل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وذلك بحد أقصى ٥٠٪ من إجمالي قيمة الموجودات الخاصة به.

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ مايو ٢٠١٧). خلال السنة، تم تحديث الشروط والأحكام في ١٨ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٦ أغسطس ٢٠٢١) و ٢٧ ربيع الثاني ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢ ديسمبر 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 للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة ("التعليمات") الصادرة من قبل هيئة السوق المالية والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

٣ - أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

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

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

يبيّن الإيضاح (١٩) تحليلاً بالاسترداد أو التسويات التي تتم في غضون ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية (متداولة) وأكثر من ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية (غير متداولة).

٢-٣ أسس القياس

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

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤- السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية، مطابقة للسياسات والافصاحات التي تم تطبيقها على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
النقدية وشبه النقدية
يتضمن النقد وما في حكمه أرصدة لدى السعودي الفرنسي كابيتال والبنك السعودي الفرنسي.

الأدوات المالية

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

الإثبات الأولي

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

التصنيف

يقوم الصندوق بتصنيف الموجودات المالية الخاصة به ضمن الفئات التالية:

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

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

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

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

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

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

التوقف عن اثبات الأدوات المالية

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

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

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

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

التوقف عن اثبات الأدوات المالية (تتمه)

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

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والحد الأقصى للمبلغ الذي قد يطلب من الصندوق سداذه، 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 المعنية في الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

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

هبوط في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق، على أساس مستقبلي، بإجراء تقييم لخسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة للموجودات المالية المقيدة بالتكلفة المطفأة، ويتم تحديد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً أو مدى العمر. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً الحصة من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن حالات التعثر بشأن أداة مالية ما والمحملة خلال الـ ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية. لكن عندما تكون هناك زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان المتوقعة منذ نشوؤها يتم تحديد المخصص على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداذه 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 الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو

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

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

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

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

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

● المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

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

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

قياس القيمة العادلة (تتمه)

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

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

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

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

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

العقارات الاستثمارية

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

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

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

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

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

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

هبوط في الأصول غير المالية

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

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

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

أتعاب إدارة الصندوق

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

اتعاب امين الحفظ

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

المخصصات

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

صافي قيمة الأصول لكل وحدة

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

الزكاة

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

الاعتراف بالإيراد

العقارات الاستثمارية

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

إيرادات من عقود إيجار تمويلي

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

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

رأس المال

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

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

• إجمالي التدفقات النقدية القائمة بشكل كبير على الربح أو الخسارة أو التغير في صافي الأصول المعترف بها أو التغير في القيمة العادلة 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، فسيقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كمطلوبات مالية وقياسها بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف، مع أي فروق عن السابق القيمة الدفترية المعترف بها في حقوق الملكية. إذا كان للوحدات بعد ذلك جميع الميزات واستوفت الشروط لتصنيفها كحقوق ملكية، فسيقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كأدوات حقوق ملكية وقياسها بالقيمة الدفترية للالتزامات في تاريخ إعادة التصنيف.

يتم احتساب إصدار وحيازة وإلغاء وحدات الصندوق كمعاملات حقوق ملكية.

عند إصدار الوحدات، يتم إدراج المقابل المستلم في حقوق الملكية. يتم احتساب تكاليف المعاملات التي 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 (٩٠٪) من صافي أرباح الصندوق السنوية. وعليه، يقوم الصندوق بتوزيع أرباح على أساس ربع سنوي.

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

الاقتراض

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

معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة صادرة وسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١

في تاريخ اعتماد القوائم المالية، كان هناك عدد من المعايير والتفسيرات التي كانت قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد. يقوم الصندوق بتقييم تأثير هذه المعايير ويتوقع أن تطبق هذه المعايير والتفسيرات في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير كبير على القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة صادرة وسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ (تتمه)

تاريخ التنفيذ

الوصف
إصلاح معيار معدل الفائدة - المرحلة ٢ (تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩ ، ومعايير المحاسبة الدولية ٣٩ ، والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٧ ، والمعايير الدولية للتقارير المالية ٤ والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٦ عقود امتيازات الإيجار المتعلقة بـ كوفيد-١٩)

١ يناير ٢٠٢١

ويرى مجلس إدارة الصندوق أنه من غير المتوقع أن تؤثر هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات على الصندوق حيث أن الصندوق لا يطبق المعايير المذكورة أعلاه.

المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد

المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية ليست سارية المفعول ولا يتوقع أن يكون لها تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق:

تاريخ التنفيذ

الوصف
العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)
الرجوع إلى الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣)
التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠
تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء: تعريفات التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)
ضرائب الدخل: الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢)
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - عقود التأمين

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٣

ويرى مجلس إدارة الصندوق أنه من غير المتوقع أن تؤثر هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات على الصندوق. يعتزم الصندوق اعتماد هذه المعايير ، إن وجدت ، عندما تصبح سارية المفعول.

٥- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة

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

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمه)

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

مبدأ الاستمرارية

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

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

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

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

تقييم الاستثمارات العقارية

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

يحدث الهبوط في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهه أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا 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.

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 سنوياً وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة. يتراوح العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية، باستثناء الأراضي (العمر الإنتاجي غير المحدود)، من ٤٠ إلى ٥٥ سنة. علاوة على ذلك، تقدر القيمة المتبقية المقدرة للاستثمارات العقارية (بناء) بمبلغ لا شيء في نهاية العمر الإنتاجي.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦- نقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥,٦٠٧,٩٧١	-	أرصدة لدى السعودي الفرنسي كابيتال
٢٥,١١٢	٤,٥١١,٦٥٥	أرصدة بنكية
٥,٦٣٣,٠٨٣	٤,٥١١,٦٥٥	

لا توجد عمولة خاصة مستحقة على هذا الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (إيضاح ١٢).

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

٧- استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، لا يحتفظ الصندوق بأي أصول مالية محتفظ بها بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال العام:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		القيمة الدفترية:
		في بداية السنة
٩,٥٣٦,٩٩٧	-	الإضافات خلال السنة
٥,٨٠٠,٠٠٠	-	المباع خلال السنة
(١٥,٣٣٦,٩٩٧)	-	في نهاية السنة
-	-	
		التغيرات في القيمة العادلة:
		التغيرات في القيمة العادلة خلال السنة
-	-	صافي الاستثمار نهاية السنة
-	-	

خلال العام ، استرد الصندوق لا شيء (٢٠٢٠: ٩٨٤,١٥٨ وحدة) من صندوق البدر للمرابحة (انظر إيضاح ١٢).

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٨- صافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
ريال سعودي	ريال سعودي
٧٢,١٩١,١٦٩	٦٩,٤٨٣,٢٧٠
(٣٧,٥١٢,١٠٦)	(٣٤,٥٢٧,٢٨٧)
٣٤,٦٧٩,٠٦٣	٣٤,٩٥٥,٩٨٣
٢,٧٠٧,٨٩٥	٢,٧٠٧,٨٩٥
١١,١٠٢,٣٦٨	١١,٢٣٧,٧٦٣
٥٨,٣٨٠,٩٠٦	٥٥,٥٣٧,٦١٢
٧٢,١٩١,١٦٩	٦٩,٤٨٣,٢٧٠
(٢,٣٩٧,٩٢١)	(٢,٣٤٨,٩٧٦)
(٩,٣٤٤,٨٨٣)	(٩,٠٩٧,٥٠٢)
(٢٥,٧٦٩,٣٠٢)	(٢٣,٠٨٠,٨٠٩)
(٣٧,٥١٢,١٠٦)	(٣٤,٥٢٧,٢٨٧)

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

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

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

خلال سنة

أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات

خمس سنوات فأكثر

ج) فيما يلي فترة استحقاق الإيرادات التمويلية غير المكتسبة:

خلال سنة

أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات

خمس سنوات فأكثر

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

بلغ الدخل التمويلي المكتسب من عقد الإيجار التمويلي خلال العام (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : ٢,٣٥) مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ : ٢,٤٢ 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 جوهرية في القيمة لقاء القيمة الدفترية لصافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي بتاريخ إعداد القوائم المالية.

٩- مصاريف مدفوعه مقدما وموجودات اخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
ريال سعودي	ريال سعودي
١٤,٣٤٠,٥٠٨	٢٦,١٤٩,٠٨٠
١٤,٧١٧,٩٦٣	٢١,٢٤٠,٥٩٣
٢,٧٠٩,٤١٣	-
٤٠٢,٣٥٣	٢٧٢,٢٢٧
٤٥٨,٥٢٩	٣٨٧,٩٤٢
٢٦٢,٥٠٠	٢٦٢,٥٠٠
٣٢,٨٩١,٢٦٦	٤٨,٣١٢,٣٤٢

إيراد ايجارات مستحقة (أ)
ايجارات مستحقة من المستأجر
ربح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
ضريبة القيمة المضافة - مدينة
المصاريف المدفوعه مقدما
موجودات اخرى (ب)

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٩- مصاريف مدفوعه مقدما وموجودات اخرى (تتمه)

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

في خلال السنة ٢٠٢٠ ، قام مدير الصندوق بتعليق تصعيد (تصعيد) الإيجار لمدة عام واحد، والذي كان من المقرر أن يكون مستحقاً في عام ٢٠٢١ وسيؤثر الآن في عام ٢٠٢٢ كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح ٢٤.

(ب) خلال السنة ، خضع الصندوق لتدقيق ضريبة القيمة المضافة لعامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩. قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتقييم مبلغ ٢٦٢,٥٠٠ ريال سعودي. سدد الصندوق مبلغ الربط المذكور خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٠ ، وبعد نهاية السنة قدم مدير الصندوق استئنافاً بهذا الشأن. تم رفض الاستئناف من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وكان مدير الصندوق قد قدم استئنافاً ضد الربط لدى اللجنة الأولية للأمانة العامة للجان الضريبية ، وبعد الانتهاء من جلسات الاستماع ، أصدرت الهيئة العامة للخدمات المالية قرارها لصالح الصندوق.

١٠- الاستثمارات العقارية، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	التكلفة:
٩٤,٣٤٠,٤٧٦	-	في بداية السنة
		الإضافات
٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	في نهاية السنة
		الاستهلاك المترام:
(٣,١٢٨,٥٢٠)	(٦,٣٠٨,٨٣٤)	في بداية السنة
(٣,١٨٠,٣١٤)	(٣,٨٣٦,٧٢٢)	محمل خلال السنة
(٦,٣٠٨,٨٣٤)	(١٠,١٤٥,٥٥٦)	
	(٢,١٩١,٩٨٢)	الاطفاء المترام:
(٢,١٩١,٩٨٢)	٢,١٨٧,٠٦٢	في بداية السنة
(٢,١٩١,٩٨٢)	(٤,٩٢٠)	محمل خلال السنة
٥٦٠,٨٣٩,٦٦٠	٥٥٩,١٩٠,٠٠٠	صافي القيمة الدفترية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، سجل الصندوق خسارة هبوط في القيمة بلغت ٢,١٩ ريال سعودي (٢٠٢٠: خسارة هبوط في القيمة قدرها ٢,٢ مليون ريال سعودي) يتم تحديد هبوط قيمة العقارات الاستثمارية بناءً على متوسط التقييم من قبل اثنين من المقيمين المستقلين (انظر إيضاح ١٨).

تمثل العقارات الاستثمارية العقارات المقتناة التالية:

(أ) استحوذ الصندوق خلال العام على الأرض والمبنى المؤجر لمدرسة الغد الوطنية مقابل ٩٢ مليون ريال سعودي (باستثناء تكلفة المعاملة) بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠٢٠ الموافق ٠٨ ذو القعدة ١٤٤١. هذا العقار مملوك باسم "شركة ربوة تعليم العقارية" المملوكة لكسب كابيتال ("أمين الصندوق"). تحتفظ شركة ربوة تعليم العقارية بالعقار باسمها لملكية الانتفاع للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقار. تقع مدرسة الغد الوطنية في حي الملك عبدالله بمدينة الرياض على شارع العروبة على مساحة إجمالية تبلغ ١١,٢٨٢,٥٨ مترًا مربعًا ، بمساحة بناء إجمالية قدرها ١٧,٩٠٨,٢٨ مترًا مربعًا. قام الصندوق بتصنيف الأرض والمباني كعقار استثماري. يتم تمويل عملية الاستحواذ من خلال تسهيلات تمويلية من البنك السعودي الفرنسي (طرف ذو علاقة).

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٠- الاستثمارات العقارية، صافي (تتمه)

(ب) خلال ٢٠١٨ قام الصندوق بشراء الأرض والمبنى المؤجر على "مدرسة الرواد العالمية" مقابل عوض قدره ٢٢٥ مليون ريال سعودي قيمة وحدات الصندوق بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٨ الموافق ١٦ محرم ١٤٤٠هـ. إن العقار المذكور مسجل باسم "شركة راج الثالثة المحدودة" المملوكة من قبل شركة كسب المالية ("أمين حفظ الصندوق"). تحتفظ شركة راج الثالثة المحدودة بالعقار باسمها لصالح ملكية الصندوق ولا تمتلك أي حصص مسيطرة أو حصة في العقار. تقع مدارس الرواد العالمية في حي النزهة في مدينة الرياض وتقع على مساحة قدرها ٣٠,٠٠٠ متر مربع. قام الصندوق بتصنيف الأرض والمباني كعقار استثماري.

(ج) خلال ٢٠١٧، قام الصندوق بشراء الأرض والمبنى المؤجرة على "مدارس التربية الإسلامية" بعوض قدره ٢٨٥ مليون ريال سعودي، ١٠ ريال سعودي للوحدة، وذلك بتاريخ ٢٩ شعبان ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٥ مايو ٢٠١٧). إن العقار المذكور مسجل باسم شركة ربوى التعليم العقارية والتي هي مملوكة من قبل شركة كسب المالية (أمين حفظ الصندوق). تحتفظ شركة ربوى التعليم العقارية بالعقار باسمها لصالح ملكية الصندوق ولا تمتلك أي حصص مسيطرة أو حصة في العقار. تقع مدارس التربية الإسلامية في حي أم الحمام بمدينة الرياض وتبلغ مساحتها ٤٥,٦٦٦,٩٤ متر مربع في شارع التخصصي. المالك السابق للعقار (شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة) تمتلك الآن حصة في الصندوق تبلغ ٣٦,٢٢٪ (٢٠٢٠: ٣٨,٩٢٪) من إجمالي الوحدات في الصندوق. قام الصندوق بتصنيف الأرض كعقار استثماري.

١١- مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢,٥٠٧,٢٧٨	مصروفات ايجار مقدمة
-	١٣٠,٩٨٨	رسوم الحفظ مستحقة الدفع
-	٣٣,١٧٦	الرسوم المهنية واجبة السداد
٢,٩٥٠,٥٤٨	-	ايجارات مؤجلة / غير مكتسبة
٢١١,٥٠٥	١١٣,٣٣٢	مصروفات مستحقة وأخرى
٣,١٦٢,٠٥٣	٢,٧٨٤,٧٧٤	

١٢- 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.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمه)

فيما يلي المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

الرصيد مدين (دائن)		مبالغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
(١,١٠٥,٧٠٢)	(١,١٠٨,٧١٢)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	أتعاب إدارة (إيضاح "أ" أدناه)	مدير الصندوق
٢,٧٠٩,٤١٣	-	-	-	ذمم مدينة مقابل استبعاد استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
-	-	(١٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
١٤,٧١٧,٩٦٣	٢١,٢٤٠,٥٩٣	٢٢,٠٩٩,٩٩٦	٢١,٣٠٣,٦٠٧	دخل إيجار	مالكي الوحدات
-	-	٢,٤١٩,٧٢٩	٢,٣٤٦,٢٥٨	دخل عقد إيجار تمويلي	
(٩٤,٣١٨,٦٢٤)	(٩٤,٣٠٠,٠٠٠)	٩٨,٩٠٠,٠٠٠	-	الاقتراض من البنك	البنك السعودي الفرنسي
-	-	(٤,٦٠٠,٠٠٠)	-	سداد الاقتراض	
٤٥٨,٥٢٩	٣٨٧,٩٤٢	(٤٩٤,٥٠٠)	(٧٠,٥٨٨)	رسوم الإدارة على تسهيل القرض	
-	-	(٤,٧١٥)	(١٨,٨٦٠)	رسوم الاقتراض / رسوم التجديد على تسهيلات القرض	البنك السعودي الفرنسي
(٣,٤١٦)	-	(٩,٣٣٨)	(١٠,٩٠٨)	رسوم توزيع الأرباح	
(١٨,٦٢٤)	-	(١,١٩٥,٣٤٨)	(٢,١٩٠,٠١٤)	تكاليف التمويل	

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمه)

أ- وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب إدارة يتم احتسابها بمعدل سنوي قدره ٠,٧٥٪ من صافي القيمة الدفترية. تستحق هذه الأتعاب يومياً وتدفع على أساس نصف سنوي.

خلال عام ٢٠١٨، قرر مجلس إدارة الصندوق فرض رسوم الإدارة على أساس رأس المال (٥١٠ مليون ريال سعودي) للصندوق بدلاً من صافي أصول الصندوق طالما أن صافي الأصول أعلى من قاعدة رأس المال.

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

يحتفظ الصندوق بالنقد لدى السعودي الفرنسي كابيتال بمبلغ صفر ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٥,٦٠٧,٩٧١ ريال سعودي) والبنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٤,٥١١,٦٥٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٥,١١٢ ريال سعودي).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ احتفظ الصندوق بعدم وجود وحدات (٢٠٢٠: لاشيء) من الاستثمارات في صندوق البدر للمرابحة الذي يديره مدير الصندوق. بعد الاكتتاب بعدد الوحدات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣٧٠,١٦٧ وحدات) ثم استرداد جميع الوحدات المتبقية البالغ عددها ٩٨٤,١٥٨ وحده خلال العام ٢٠٢٠، بلغت القيمة العادلة للاستثمارات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بلغ حجم الاكتتاب في الوحدات البالغ عددها ٣٧٠,١٦٧: ٥,٨ مليون ريال سعودي وبلغ استرداد الوحدات المتبقية ٩٨٤,١٥٨ وحدة: ١٥,٤١ مليون ريال سعودي).

١٣- رأس المال

يبلغ رأس مال الصندوق ٥١٠ مليون ريال سعودي مقسمة إلى ٥١ مليون وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للوحدة، ولكل منها صوت واحد. جميع الوحدات المشاركة المصدرة مدفوعة بالكامل وهي مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). يتم تمثيل رأس مال الصندوق بواسطة هذه الوحدات المشاركة وتصنف كأدوات حقوق ملكية. يحق للوحدات توزيعات الأرباح عند الإعلان عنها ودفع حصة متناسبة من صافي قيمة أصول الصندوق عند إنهاء الصندوق. يتم عرض تسوية عدد الوحدات القائمة في بداية ونهاية كل فترة تقرير في قائمة التغيرات في صافي الموجودات.

١٤- الاقتراض من البنك

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

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥- الدخل من الاستثمارات العقارية

للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٦,٢٨٦,٦٨١	٤٨,٢٨٧,٢٩٠	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 ٢٢,٢ سنة (٢٠٢٠ : ٢٣,٢ سنة)، ٢٠,٢٥ سنة (٢٠٢٠ : ٢١,٢٥ سنة) و ٨,٥ سنة (٢٠٢٠ : 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 السنة بموجب عقد الإيجار التشغيلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤١,٢٦٤,١٠٥	٤١,٢٦٤,١٠٥	أقل من سنة
١٧١,٣٧٥,٠٣٢	١٧٤,٥٣٤,٣٣٧	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٨١٥,٣٧٣,٨٥٣	٧٧٠,٩٥٠,٤٤٣	أكثر من خمس سنوات
١,٠٢٨,٠١٢,٩٩٠	٩٨٦,٧٤٨,٨٨٥	

١٦- توزيعات الأرباح

خلال السنة، قام الصندوق بدفع توزيعات أرباح قدرها ٢٦,٥٢ مليون ريال سعودي صافي الأرباح غير المطالب فيها (٢٠٢٠ : ٣٢,٦٢ مليون ريال سعودي). بلغت توزيعات الأرباح للوحدة ٠,٥٢ ريال سعودي للوحدة (٢٠٢٠ : ٠,٦٤ ريال سعودي للوحدة).

الأحداث اللاحقة بعد نهاية السنة، قام مجلس إدارة الصندوق باعتماد، وإعلان ودفع توزيعات أرباح قدرها ٦,١٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ : ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٠,١٦ ريال سعودي للوحدة)).

١٧- مخصص الزكاة

(أ) أساس الزكاة:

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

(ب) حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٥٢٩,٨٠٦	١,٧٤٨,٥١١	الرصيد عند افتتاح السنة
١,٧٤٨,٥١١	٢,١٣٢,٠٣٦	مخصص السنة
(١,٥٢٩,٨٠٦)	(١,٧٥٠,٤٧٦)	المدفوعات خلال السنة
١,٧٤٨,٥١١	٢,١٣٠,٠٧١	الرصيد في نهاية السنة

(ج) حالة العائد السنوي والاشتراكات:

يقوم الصندوق بتقديم إقرارات الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ضمن الحدود الزمنية المنصوص عليها في لوائح الزكاة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

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

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

فيما يلي تحليل العقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٧١,٣٠٣,١١٦	٥٧٣,٥٦٧,٢٩١	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(٥٦٠,٨٣٩,٦٦٠)	(٥٥٩,١٨٩,٩٩٩)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
١٠,٤٦٣,٤٥٦	١٤,٣٧٧,٢٩٢	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (عدد)
٠,٢٠٥٢	٠,٢٨١٩	قيمة الوحدة المتعلقة بالزيادة في القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٣٣,٧٠٨,١٨٢	٥٤٦,٦٤٦,٤٢٣	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية
١٠,٤٦٣,٤٥٦	١٤,٣٧٧,٢٩٢	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٥٤٤,١٧١,٦٣٨	٥٦١,٠٢٣,٧١٥	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٠,٤٦٤٩	١٠,٧١٨٦	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
٠,٢٠٥٢	٠,٢٨١٩	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية
١٠,٦٧٠.١	١١.٠٠٠.٥	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

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

صندوق تعليم ريت
(مُدَار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

الإجمالي ريال سعودي	بعد ١٢ شهر ريال سعودي	خلال ١٢ شهر ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
			الموجودات
٤,٥١١,٦٥٥	-	٤,٥١١,٦٥٥	نقدية وشبه نقدية
٣٤,٩٥٥,٩٨٣	٣٤,٥٩٧,٠٦٤	٣٥٨,٩١٩	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
٤٨,٣١٢,٣٤٦	٤٢,٥٤٥,٢١٠	٥,٧٦٧,١٣٦	مصاريف مدفوعة مقدماً و موجودات أخرى
٥٥٩,١٩٠,٠٠٠	٥٥٩,١٩٠,٠٠٠	-	استثمارات عقارية
٦٤٦,٩٦٩,٩٨٤	٦٣٦,٣٣٢,٢٧٤	١٠,٦٣٧,٧١٠	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١,١٠٨,٧١٢	-	١,١٠٨,٧١٢	أتعاب إدارية مستحقة
٢,٧٨٤,٧٧٤	-	٢,٧٨٤,٧٧٤	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,١٣٠,٠٧١	-	٢,١٣٠,٠٧١	مخصص الزكاة
٩٤,٣٠٠,٠٠٠	٩٤,٣٠٠,٠٠٠	-	قروض بنكية
١٠٠,٣٢٣,٥٥٧	٩٤,٣٠٠,٠٠٠	٦,٠٢٣,٥٥٧	إجمالي المطلوبات
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
			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	مصاريف مدفوعة مقدماً و موجودات أخرى
٥٦٠,٨٣٩,٦٦٠	٥٦٠,٨٣٩,٦٦٠	-	استثمارات عقارية
٦٣٤,٠٤٣,٠٧٢	٦٢٤,٢٦٧,٢٢٠	٩,٧٧٥,٨٥٢	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١,١٠٥,٧٠٢	-	١,١٠٥,٧٠٢	أتعاب إدارية مستحقة
٣,١٦٢,٠٥٣	-	٣,١٦٢,٠٥٣	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٧٤٨,٥١١	-	١,٧٤٨,٥١١	مخصص زكاة
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 (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠- 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.

٢١- الأهداف والسياسات المالية وإدارة المخاطر

إدارة المخاطر

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

قياس المخاطر ومنظومة التقارير

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

تقليل المخاطر

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

تركيز مفرط للمخاطر

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

مخاطر الائتمان

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥,٦٣٣,٠٨٣	٤,٥١١,٦٥٥	شبه النقدية
٣٤,٦٧٩,٠٦٣	٣٤,٩٥٥,٩٨٣	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
٣٢,٠٣٠,٣٨٤	٤٧,٦٥٢,١٧٣	موجودات أخرى
٧٢,٣٤٢,٥٣٠	٨٧,١١٩,٨١١	

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢١- الأهداف والسياسات المالية وإدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر السيولة

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

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

مخاطر السوق

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

مخاطر العملات

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

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية

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

مخاطر أسعار العملات الخاصة

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

٢٢- آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠).

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٣- الاحداث بعد نهاية فترة التقرير
بعد تاريخ قائمة المركز المالي، وقعت الأحداث التالية:

- بعد نهاية السنة ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيعات الأرباح وإعلانها ودفعها كما هو مفصل في الإيضاح رقم (١٦).

- في فبراير ٢٠٢٢ ، أعلن مدير الصندوق عن تطورات جديدة في ممتلكات مدرسة التربية الإسلامية القائمة بتكاليف إجمالية تقديرية تبلغ ٣٣,٣ مليون ريال سعودي وموعد الانتهاء المتوقع في أغسطس ٢٠٢٢ ؛ و

- في فبراير ٢٠٢٢ ، أعلن مدير الصندوق عن استكمال عملية الاستحواذ على محفظة من أربعة عقارات ، تتألف من ثلاث رياض أطفال ومدرسة. بلغ إجمالي سعر الشراء ١٤٨,٥ مليون ريال سعودي وتم تمويلها من خلال تسهيل قرض. سيدفع الصندوق رسوم السمسرة فيما يتعلق بذلك.

يقوم مدير الصندوق حاليًا 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.

٢٤- تأثير جائحة كارونا (كوفيد-١٩)

في ١١ مارس ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩) باعتباره وباءً تقديراً لانتشاره السريع في جميع أنحاء العالم. وقد أثر هذا الوباء 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 التوجيهية للمسافة الاجتماعية والإغلاق وحظر التجوال في جميع أنحاء البلاد. في وقت لاحق، تحسن الوضع مع تخفيف قيود الإغلاق.

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

بالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، تم الإفصاح أدناه عن الآثار الناجمة عن جائحة كوفيد -١٩ على عمليات الصندوق:

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

- عين مدير الصندوق مستشاراً مالياً مستقلاً لتقييم الضغط المالي الناجم عن جائحة كوفيد-١٩ على مستأجري الصندوق. بناءً على تقرير المستشار المالي المستقل ، قدم الصندوق الدعم المالي للمستأجرين وقدم خصومات معينة للعام الحالي. وقد تم احتساب الخصومات بالشكل المناسب في القوائم المالية.

يواصل مدير الصندوق مراقبة تطورات الوضع بعناية وسيأخذ 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.

٢٥- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٢).

