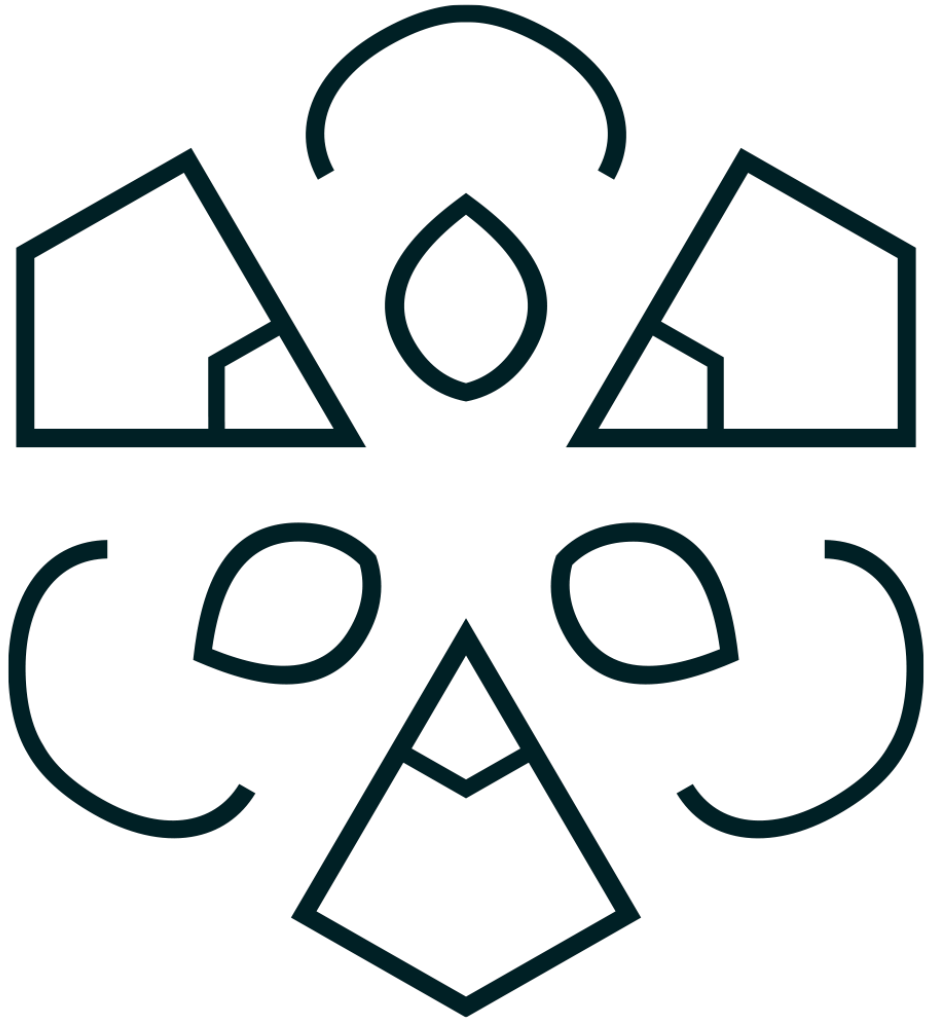


صندوق تعليم ريت

التقرير السنوي - 2024



❖ المحتوى

1. نظرة عامة
2. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
3. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها
4. أداء الصندوق
5. وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق
6. تحليل ونظرة الإدارة
7. لمحة عامة عن الأصول العقارية
8. أي تغييرات أساسية أو غير أساسية حدثت خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق
9. تقرير تقييم المخاطر
10. حوكمة الصندوق والإفصاحات الأخرى
11. تفاصيل الخدمات والعمولات والأتعاب والعمولات الخاصة
12. القوائم المالية

❖ نظرة عامة عن صندوق تعليم ريت

صندوق تعليم ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه وطرحه وفقاً للائحة 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 2017م، يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية في المجال التعليمي والذي يعتبر من المجالات الأساسية والمستقرة. اعتباراً من 31 ديسمبر 2024م كانت نسبة الإشغال لأصول الصندوق (7 عقارات) هي 100% 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 27 عام مما يعطي استقراره للصندوق على المدى الطويل، واستمراراً لتطبيق استراتيجية الصندوق- خلال عام 2018 قام الصندوق بالاستحواذ على الأصل العقاري المستأجر من قبل مدارس الرواد العالمية -والذي يمتد عقد إيجاره لأكثر من 30 سنة (اعتباراً من 1 يناير 2012م) بموجب عقد إيجار مُلزم وتعتبر مدارس الرواد العالمية من المدارس المرموقة على مستوى المملكة. بالإضافة إلى ذلك، خلال منتصف عام 2020م، 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 10 سنوات، والتي سيتم تجديدها تلقائياً لثلاث فترات إضافية مدتها خمس سنوات (إجمالي مدة الإيجار 25 عامًا)؛ ما لم يختار المستأجر عدم التجديد من خلال تقديم إشعار مسبق مدتها 5 سنوات للمؤجر. خلال 2022، قام الصندوق بالاستحواذ على محفظة مكونة من أربعة عقارات تتألف من ثلاث روضات في مدينة الدمام. يتم تأجير المدارس هذه لشركة الخليج للتدريب والتعليم بموجب عقد إيجار مُلزم K12 مدينة الرياض ومدرسة. بمتوسط مدة إيجار متبقية تبلغ 17.6 سنة (عند الاستحواذ)

ولإظهار التزامه بتوسيع القدرات، قام صندوق تعليم ريت بتطوير مبنى جديد لمدارس التربية الإسلامية في عام 2022. وقد اكتمل إنشاء هذا المبنى الجديد في عام 2023 وتم تسليمه بنجاح إلى المستأجر، مما يتيح لهم بدء العمليات الدراسية للعام الدراسي. يضمن هذا التوسع قدرة المدرسة على استيعاب أعداد متزايدة من الطلاب ويساهم في نجاح الصندوق على المدى الطويل.

تحتوي السبعة 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 التأجيرية والتي بناءً عليها يستطيع مدير الصندوق توزيع أرباح بشكل مستقر وثابت على مستوى السنوات القادمة. كما يتميز صندوق تعليم ريت بتوزيع أرباح ربع سنوية منذ تأسيسه وحتى الآن والتي ساعدت في نظرة المستثمرين والسوق السعودي لسعر الوحدة في السوق بشكل إيجابي مما أدى إلى استقرار سعر الوحدة في السوق.

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 500 مليون ريال سعودي كشركة مساهمة مقفلة في المملكة العربية السعودية، مرخصة من قبل هيئة السوق المالية برقم 11153-37 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 تأجيرى دوري والتي ستدر عوائد على رأس المال المستثمر بما يتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق. ويستثمر الصندوق أصوله في مشاريع التطوير العقارية شريطة ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.

الأداء المالي للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

مجموع الإيرادات	مجموع المصروفات.	إجمالي الربح
67,430,476	(29,066,180)	32,066,180
صافي الدخل	إجمالي توزيعات الأرباح	أداء سعر الوحدة
32,066,180	(32,556,832)	10.7552
صافي قيمة الوحدة لكل وحدة	صافي قيمة الأصول.	عائد التوزيعات لسعر الوحدة
100%	548,517,424	6.37%
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات:	نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق	
12%	19%	

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

الأصول	إجمالي إيجارات أصول الصندوق	نسبة الايجار لكل أصل
مدارس التربية الإسلامية	22,953,008	37%
مدارس الرواد العالمية	20,911,822	33%
مدارس الغد الأهلية	6,283,061	10%
مدارس الخليج - الملقا	2,821,110	5%
مدارس الخليج - الإشراف	2,431,488	4%
مدارس الخليج - الياسمين	2,951,360	5%
مدارس الخليج - حطين	4,255,467	7%
المجموع	62,607,315	%100

الأداء المالي لقطاعات الصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م

التعليم	المراكز التجارية
نسبة الاشغال	نسبة الاشغال
%100	
الربح التشغيلي	الربح التشغيلي
32,517,272	
عدد الوحدات التأجيرية	عدد الوحدات التأجيرية
7	

العقارات المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة	العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة
100%	0.00%

أداء الصندوق خلال آخر (3) سنوات مالية أو منذ التأسيس (ريال سعودي)

2022	2023	2024	
546,149,755	549,808,260	549,685,532	صافي قيمة أصول الصندوق نهاية كل سنة مالية.
11.2583	11.5012	10.7967	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة نهاية كل سنة مالية.
11.2583	11.5012	10.7967	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
11.2018	10.9805	10.7552	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
51,000,000	51,000,000	51,000,000	عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية
N/A	N/A	N/A	توزيع الدخل لكل وحد(إن وجد)
0.66	0.64	0.64	الأرباح المدفوعة لكل وحدة
1.98%	3.23%	4.1%	نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية
34.60%	34.63%	34.02%	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول ومدة انكشافها, وتاريخ استحقاقها.
June 2027	June 2027	June 2027	
1.98%	3.23%	29.51%	نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول.
8.34%	20.18%	27.23%	العائد على الوحدة
44.86%	53.69%	102.68%	العائد التراكمي على الوحدة (منذ التأسيس)
N/A	N/A	N/A	نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق

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

الأداء السابق للصندوق

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

منذ التأسيس	5 سنوات	3 سنوات	1 سنة	العائد الإجمالي السنوي
102.68%	78.51%	60.90%	27.23%	

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

أو منذ التأسيس	2018م	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م	2024م	العائد الإجمالي السنوي
102.68%	7.24%	7.37%	7.05%	7.97%	8.34%	20.18 %	27.23 %	

ملاحظة: تم تأسيس الصندوق خلال عام 2017.

وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الالكتروني لمزود الخدمة:
لا يوجد

تحليل ونظرة الإدارة

نظرة عامة على السوق

يشهد قطاع التعليم في المملكة العربية السعودية نموًا ملحوظًا، مدفوعًا بالاتجاهات الديموغرافية والمبادرات الاستراتيجية ضمن رؤية 2030. واعتبارًا من منتصف عام 2024، بلغ عدد سكان المملكة حوالي 35.3 مليون نسمة، مما يعكس معدل نمو سنوي يبلغ 4.7% مقارنة بعام 2023. ويؤكد هذا الارتفاع على تزايد الطلب على البنية التحتية والخدمات التعليمية.

ورغم هذا النمو، لا تزال المملكة تسجل أدنى معدل انتشار للمدارس الخاصة في دول مجلس التعاون الخليجي، بنسبة لا تتجاوز 16.5%. ومع ذلك، فإن هناك تفضيلًا قويًا من قبل المواطنين والمقيمين للتعليم الخاص، بما يتماشى مع هدف رؤية 2030 لرفع نسبة الالتحاق بالمدارس الخاصة إلى 25% بحلول عام 2030. وهذا يشكل فرصة كبيرة للتوسع في قطاع التعليم الخاص.

تلعب مدينة الرياض، عاصمة المملكة، دورًا محوريًا في هذا التوسع التعليمي. ومن المتوقع أن ينمو عدد سكان المدينة من 7 ملايين في عام 2022 إلى 9.6 ملايين بحلول عام 2030، مدفوعًا بنمو عدد المواطنين والمقيمين على حد سواء. ويستوجب هذا الارتفاع إنشاء المزيد من المنشآت التعليمية لتلبية احتياجات الأعداد المتزايدة من الأطفال في سن الدراسة. وتشير التقديرات المتحفظة إلى الحاجة إلى ما يقارب 100 مدرسة جديدة في الرياض بحلول عام 2030، مع توقع أن تكون نسبة كبيرة منها في القطاع الخاص لتلبية تفضيلات السكان المحليين والأجانب.

كما يشهد قطاع التعليم في المملكة زيادة في الاستثمارات المالية. ففي عام 2023، خصصت السعودية مبلغ 50 مليار دولار، أي ما يعادل 17% من الناتج المحلي الإجمالي، لقطاع التعليم، مما يجعلها صاحبة أكبر ميزانية تعليمية في منطقة الخليج. إضافة إلى ذلك، سجلت التراخيص الاستثمارية في قطاع التعليم زيادة سنوية بنسبة 86% في الربع الثاني من عام 2024، مما يعكس جاذبية القطاع المتزايدة للمستثمرين.

يُعد صندوق تعليم ريت من أوائل المستثمرين في قطاع التعليم السعودي، حيث استحوذ على أول مدرسة له في عام 2017. ومنذ ذلك الحين، توسع الصندوق من خلال ست عمليات استحواذ جديدة، ليصل إجمالي الأصول المدارة إلى 549.7 مليون ريال سعودي. وتتماشى هذه الخطوة الاستراتيجية مع النمو المتوقع في قطاع التعليم في المملكة، مما يوفر فرصة لتحقيق عوائد مجزية مع استمرار ارتفاع الطلب على المؤسسات التعليمية عالية الجودة.

❖ مراجعة عمليات الصندوق

أعلن صندوق تعليم ريت عن إجمالي إيرادات بلغت 67.5 مليون ريال سعودي وصافي ربح قدره 32.5 مليون ريال سعودي عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وبلغت إجمالي مصروفات الصندوق (التشغيلية وغير التشغيلية) 35.05 مليون ريال سعودي، منها 23.3 مليون ريال سعودي كرسوم تمويل، و6.2 مليون ريال سعودي مرتبطة بالإهلاك، و1.7 مليون ريال سعودي كمصروفات أخرى متعلقة بالصندوق..

ونتيجة للنمو المستقر والطبيعي لأصول الصندوق، تم توزيع إجمالي أرباح نقدية بقيمة 32.64 مليون ريال سعودي على حملة وحدات الصندوق خلال عام 2024.

❖ تحديث لاحق

بعد انتهاء السنة، وقعت الأحداث التالية:

وافق مجلس إدارة الصندوق على الإعلان عن توزيعات أرباح بقيمة 8.16 مليون ريال سعودي (0.16 ريال سعودي لكل وحدة).

❖ الأصول التي يستثمر فيها 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

موقع المجمع

معلومات الاصل

اسم العقار	مدارس التربية الإسلامية
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض، حي الرحمانية
مساحة الارض	45,666.94م ²
مساحة البناء	42,180 م ²
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	عام 1384هـ الموافق 1964م
عمر البناء	54 سنة
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة السوقية للأصل	381,355,000 ريال سعودي

مدارس الرواد العالمية

مدرسة تقع في حي الزهدة مدينة الرياض، قطعة رقم (232) مخطط رقم (1954/أ) والمقام عليها المباني المستأجرة من قبل شركة مدارس الرواد العالمية، كما انه تم تشغيل المدرسة في 1435/01/04 هـ الموافق 2012/1/1م.

معلومات الاصل

اسم العقار	مدارس الرواد العالمية
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض، حي الزهدة
مساحة الارض	30,000م ²
مساحة البناء	48,967م ²
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	عام 1435 هـ الموافق 2012م
عمر البناء	6 سنوات
تاريخ شهادة إتمام البناء	1435/01/04 هـ
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة السوقية للأصل	316,842,500 ريال سعودي

مدارس الغد الأهلية

تقع المدرسة بحي الملك عبدالله 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	11,282.58م ²
مساحة البناء	17,908.28م ²
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1441 هجري الموافق 2019 ميلادي
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة السوقية للأصل	91,137,000 ريال سعودي

مدارس الخليج - حطين

معلومات الاصل

اسم العقار	مدرسة حطين
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض - حطين
مساحة الارض	4,725.57م ²
مساحة البناء	8178.89م ²
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1441 هجري الموافق 2019 ميلادي

نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة السوقية للأصل	56,228,000 ريال سعودي

مدارس الخليج – النرجس

معلومات الاصل

اسم العقار	مدرسة النرجس
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض - النرجس
مساحة الارض	3,713.65م2
مساحة البناء	4,792.33م2
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1441 هجري الموافق 2019 ميلادي
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة السوقية للأصل	39,537,500 ريال سعودي

مدارس الخليج – الملقا

معلومات الاصل

اسم العقار	مدرسة الملقا
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض – الملقا
مساحة الارض	2,985.50م2
مساحة البناء	5,515.57م2
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1441 هجري الموافق 2019 ميلادي
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة السوقية للأصل	37,409,500 ريال سعودي

مدارس الخليج – الاشراق - الدمام

معلومات الاصل

اسم العقار	مدرسة الاشراق
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الدمام – الحمراء

مساحة الارض	2م8,000
مساحة البناء	2م8,019
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1422 هجري الموافق 2001 ميلادي
نسبة الإشغال للمساحة التأجيريه	100%
قيمة السوقية للأصل	32,053,000 ريال سعودي

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

تقرير تقويم المخاطر

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 المتعلقة. 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 تقيم 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 سلبى على أعمال 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 إلا 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 سبابة لاتخاذ الاجراءات اللازمة لتخفيف أو تقليل تأثير الحدث قدر الإمكان.

مخاطر الانخفاض في قيمة العقار

تشهد قيمة العقارات تقلبات وتغيرات. وقد يؤدي التغير في مؤشرات الاقتصاد السعودي إلى انخفاض القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق مما قد يقود بدوره إلى تقلص عوائد الصندوق أو تصفية الصندوق دون نجاح في تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية. بالإضافة إلى ذلك تتعرض الاستثمارات في العقارات التجارية والسكنية للمخاطر التي تؤثر في القطاع العقاري التجاري والسكني بشكل عام بما في ذلك التغيرات الموسمية ورغبة المشترين في شراء عقار معين والتغيرات في الظروف الاقتصادية والثقة في الأعمال التجارية للحد من الخطر تقييم أصول الصندوق الذي يجريه اثنان من المثلثين المستقلين قد يستخدم مدير الصندوق عمليات تقويم داخلية لأغراض مختلفة. منها اخذ الحيطة والحذر ومعرفة ظروف السوق جيدا 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 لانتهااء عقد التأجير دون تجديده، أو تنصّل 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 المشغل في إدارة المتعهدين بالكفاءة المطلوبة سيكون من شأنه التأثير المباشر وبشكل سلبي في أداء الصندوق ووضعه 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

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

علمًا 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.

مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل

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

مخاطر الاستثمار في القطاع التعليمي

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

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.

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 2024 اجتماعين (2). خلال هذه الاجتماعين، تمت مناقشة أداء الصندوق إلى جانب أي مسائل تنظيمية أو مسائل متعلقة بالامتثال على النحو الواجب. ملخص اجتماعات مجلس الإدارة

الاجتماع	التاريخ
الاجتماع الأول	26 مارس 2024
الاجتماع الثاني	10 ديسمبر 2024

المواضيع التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها وأداء الصندوق و مدى تحقيقه لأهدافه:

1	تحديث حول أصول الصندوق
2	عوائد الأصول
3	الأداء المالي
4	الموافقة على توزيعات الأرباح (اربع موافقات خلال العام)

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.	
رسوم إدارة الصندوق	(3,825,000)
رسوم تسجيل (تداول)	(420,000)
رسوم الحفظ	(216,185)
رسوم الإدراج	(170,031)
أتعاب المحاسب القانوني	(70,248)

أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق	(40,000)
الرسوم الرقابية (هيئة السوق المالية)	(7,500)
رسوم الزكاة	0
مصروفات أخرى	(30,444,240)
نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية	4.1%

مدير الصندوق

شركة السعودي الفرنسي كابيتال
٨٠٩٢ طريق الملك فهد - الرياض - المملكة العربية السعودية
ص.ب. ٢٣٤٥٤ - الرياض ١١٤٢٦ - المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 282 6666 - فاكس: +966 11 282 6667

أمين الحفظ

شركة كسب المالية
8848 شارع تركي بن خالد السديري - الرياض - المملكة العربية السعودية
ص.ب. 395737 الرياض 11375 - الرياض - المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 211 0044 - فاكس: +966 11 211 0040

المحاسب القانوني
برايسواتر هاوسكوبرز
برج المملكة, دور 21 و 24 و 56
الرياض, المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 (11) 211 0400
ص.ب. 11482, 8282

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

صندوق تعليم ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية

وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صفحة	الفهرس
١ - ٤	تقرير المراجع المستقل إلى السادة حاملي الوحدات ومدير الصندوق
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٣٠	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى السادة / حاملي الوحدات ومدير صندوق تعليم ريت المحترمين

رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق تعليم ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ما قمنا بمراجعته

تتألف القوائم المالية للصندوق مما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- إيضاحات حول القوائم المالية، التي تتضمن المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في تقريرنا بالتفاصيل ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية.

نعتقد أن أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا.

الاستقلال

إننا مستقلون عن الصندوق ومدير الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ("الميثاق")، المتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذا الميثاق.

منهجنا في المراجعة

نظرة عامة

تقييم العقارات الاستثمارية

الأمر الرئيسية للمراجعة

في إطار عملية تصميم مراجعتنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية. بالتحديد، أخذنا بعين الاعتبار الاجتهادات التي اتخذها مدير الصندوق، على سبيل المثال، فيما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي شملت وضع افتراضات ومراعاة الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. كما هو الحال في جميع عمليات مراجعتنا، تناولنا أيضاً مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، ويشمل ذلك من بين أمور أخرى النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر التحريفات الجوهرية الناتجة عن غش.

لقد قمنا بتصميم نطاق عملية المراجعة بهدف تنفيذ أعمال كافية تمكننا من تقديم رأي حول القوائم المالية ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل الصندوق، والعمليات والضوابط المحاسبية، وقطاع الأعمال الذي يزاول الصندوق نشاطه فيه.

تقرير المراجع المستقل إلى السادة / حاملي الوحدات ومدير صندوق تعليم ريت المحترمين (تتمة)

منهجنا في المراجعة (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة هي الأمور التي، وفقاً لتقديرنا المهني، كانت لها أهمية كبيرة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وتم التطرق إلى هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند إبداء رأينا حولها، لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

الأمر الرئيسي للمراجعة

تقييم العقارات الاستثمارية

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق مبلغ ٧٠٠,٥ مليون ريال سعودي.
- تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة المتراكم، إن وجد. يتم عرض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كإفصاح.
- لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وتقديم قيم عادلة للإفصاح المطلوب، يقوم مدير الصندوق بتوظيف مقيمي عقارات خارجيين مستقلين معتمدين لتقييم العقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.
- لقد اعتبرنا هذا الأمر كأمر رئيسي للمراجعة حيث أن التقييم الخارجي المستخدم لتقييم الانخفاض في القيمة والإفصاح يتطلب افتراضات وأحكام هامة، وقد يكون الأثر المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، جوهرياً على القوائم المالية.
- راجع الإفصاح رقم ٤ والإيضاح رقم ٥ حول القوائم المالية المرفقة بخصوص السياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية والأحكام المحاسبية والإيضاحين ١٠ و ١٨ للإفصاح ذي العلاقة عن العقارات الاستثمارية.
- قمنا بإشراك خبراءنا لمساعدتنا في تقييم مدى معقولية منهجية التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة في استخلاص التقييم، على أساس العينة.
- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما هو ظاهر في الإفصاح رقم ١٨ حول القوائم المالية المرفقة مع تقرير المقيمين الخارجيين.
- قمنا بتطبيق إجراءات للتأكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق.
- قمنا باستقلالية المقيمين الخارجيين وقرأنا شروط ارتباطهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهما أو ربما فرضت قيوداً على نطاق عملهما.
- قمنا بإجراء تقييمات لتقييم العقارات الاستثمارية.
- قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعيّنين من قبل مدير الصندوق لتقييم العقارات الاستثمارية.
- قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.

معلومات أخرى

إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها التي من المتوقع توفيرها لنا بعد تاريخ هذا التقرير.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى ولا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند قراءتها نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بصورة جوهريّة مع القوائم المالية أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال عملية المراجعة، أو خلافاً لذلك تتضمن تحريفات جوهريّة.

فيما لو استنتجنا، عند قراءة التقرير السنوي للصندوق، أنه يحتوي على تحريفات جوهريّة، فيجب علينا إبلاغ المكلفين بالحوكمة بهذا الأمر.

تقرير المراجع المستقل إلى السادة / حاملي الوحدات ومدير صندوق تعليم ريت المحترمين (تتمة)

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والمتطلبات المطبقة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مدير الصندوق ضرورياً لإعداد قوائم مالية خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم ينو مدير الصندوق تصفية الصندوق أو وقف عملياته أو عدم وجود بديل حقيقي بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. يُعد التأكيد المعقول مستوى عالياً من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عند وجوده. يمكن أن تنتج التحريفات من غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وفي إطار عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نمارس الاجتهاد المهني ونحافظ على الشك المهني خلال عملية المراجعة. كما نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة هذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف أي تحريفات جوهرية ناتجة عن الغش يعد أكبر من المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية المراجعة لغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلي لمدير الصندوق.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الصندوق في أعماله.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل إلى السادة / حاملي الوحدات ومدير صندوق تعليم ريت المحترمين (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط لعملية المراجعة ونتائج المراجعة الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي نكتشفها خلال مراجعتنا.

كما نقدم للمكلفين بالحوكمة بياناً نوضح فيه أننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية المناسبة المتعلقة بالاستقلال، ونقوم بإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وإن لزم الأمر، التصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

ومن بين الأمور التي نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة عنها، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت لها أهمية كبيرة خلال عملية مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية ولذلك هي الأمور الرئيسية للمراجعة. تم توضيح هذه الأمور في تقريرنا باستثناء ما تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العام عنه أو إذا قررنا - في حالات نادرة جداً - أن أمر ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يؤدي إلى نتائج سلبية تفوق منافع المصلحة العامة من هذا الإفصاح.

برايس وترهاوس كوبرز



وليد بن عبدالعزيز الحيدري
ترخيص رقم ٥٥٩

١٨ رمضان ١٤٤٦ هـ
(١٨ مارس ٢٠٢٥)

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)
قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
			الموجودات
٦,٤٩٧,٥٦٥	١,٠٧٧,٢٣٢	٦	نقد وأرصدة بنكية
٧٢,٩٦٩,٦٧٧	٧١,٧٥٩,٦١٥	٧	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
-	٨,١٥٠,٨٠٥	٨	ودائع مرابحة
٧٢,٠٠٨,١٢٢	٧٦,١٩٨,٣٣٣	٩	مبالغ مدفوعة مقدماً وضمن مدينة وموجودات أخرى
٥٥٦,٦٣٦	١٠١,٣٨٢	١٢	مطلوب من طرف ذي علاقة
٧٠٦,٦٠١,٤١٦	٧٠٠,٤٧٤,٣٩٢	١٠	عقارات استثمارية، بالصافي
٨٥٨,٦٣٣,٤١٦	٨٥٧,٧٦١,٧٥٩		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٢,٢١٧,٤٥١	١,٩٢٢,٩٥٢	١٢	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٩,٢٩٣,١٠٨	٧,٨٩٣,٩٥١	١١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٩٧,٣١٤,٥٩٧	٢٩٨,٢٥٩,٣٢٤	١٣. ١٢	اقتراضات من بنك
٣٠٨,٨٢٥,١٥٦	٣٠٨,٠٧٦,٢٢٧		مجموع المطلوبات
٥٤٩,٨٠٨,٢٦٠	٥٤٩,٦٨٥,٥٣٢		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرة - عدد
١٠,٧٨٠.٦	١٠,٧٧٨.١	١٨	حقوق الملكية للوحدة الواحدة بالريال السعودي - القيمة الدفترية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)
قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
			إيرادات
٦١,٥٨٠,٥٤٦	٦٢,٦٠٧,٣١٥	١٤	إيرادات من عقارات استثمارية
٤,٨١٦,٨١٥	٤,٨٢٣,١٦١		إيرادات من عقد إيجار تمويلي
-	١٣٢,٠٢٩		إيرادات أخرى
٦٦,٣٩٧,٣٦١	٦٧,٥٦٢,٥٠٥		مجموع الإيرادات
			مصاريف
(٣,٨٢٥,٠٠٠)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	١٢	أتعاب إدارة
(٢٧٦,٥٢٦)	(٢١٦,١٨٥)		رسوم حفظ
(٧٩٥,٧٧١)	(١,٥٦٣,٤٢٠)	١٥	مصاريف أخرى
(٤,٨٩٧,٢٩٧)	(٥,٦٠٤,٦٠٥)		مجموع المصاريف
(٦,٣٢٠,٥٠٤)	(٦,١٧٨,٦٢١)	١٠	مصرف استهلاك عقارات استثمارية
٣,٧٣٢,٨٥٧	٥١,٥٩٧	١٠	عكس الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٥٨,٩١٢,٤١٧	٥٥,٨٣٠,٨٧٦		الربح قبل تكلفة التمويل
(٢٢,٥٩٣,٣١٦)	(٢٣,٣١٣,٦٠٤)	١٣. ١٢	تكلفة تمويل
٣٦,٣١٩,١٠١	٣٢,٥١٧,٢٧٢		صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
(٢٠,٥٩٦)	-		مصرف الزكاة
٣٦,٢٩٨,٥٠٥	٣٢,٥١٧,٢٧٢		صافي الدخل بعد الزكاة للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٣٦,٢٩٨,٥٠٥	٣٢,٥١٧,٢٧٢		مجموع الدخل الشامل للسنة
			ربحية الوحدة
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح للوحدات المصدرة
٠,٧١١٧	٠,٦٣٧٦		ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥٤٦,١٤٩,٧٥٥	٥٤٩,٨٠٨,٢٦٠	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية السنة
٣٦,٢٩٨,٥٠٥	٣٢,٥١٧,٢٧٢	التغيرات من العمليات مجموع الدخل الشامل
(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح خلال السنة (إيضاح ١٦)
٥٤٩,٨٠٨,٢٦٠	٥٤٩,٦٨٥,٥٣٢	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في نهاية السنة
تتلخص معاملات الوحدات خلال السنتين فيما يلي:		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
الوحدات	الوحدات	
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية ونهاية السنة
تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.		

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)
قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
٣٦,٣١٩,١٠١	٣٢,٥١٧,٢٧٢		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
			تعديل لتسوية صافي الدخل مقابل صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
٦,٣٢٠,٥٠٤	٦,١٧٨,٦٢١	١٠	مصروف استهلاك عقارات استثمارية
(٣,٧٣٢,٨٥٧)	(٥١,٥٩٧)	١٠	عكس الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٢٢,٥٩٣,٣١٦	٢٣,٣١٣,٦٠٤	١٣	تكلفة تمويل
٦١,٥٠٠,٠٦٤	٦١,٩٥٧,٩٠٠		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١١,٨٣٩,٣٢٦)	(٥,٠٩٢,٣٠١)		مبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة وموجودات أخرى
٨٩٤,٤٥٩	١,٢١٠,٠٦٢		صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
١٦٤,٣١٢	(٢٩٤,٤٩٩)		أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٣,٧٢٥,٠٨٠	(١,٣٩٩,١٥٧)		مصارييف مستحقة ومطلوبات أخرى
(٥٥٦,٦٣٦)	٤٥٥,٢٥٤		مطلوب من طرف ذي علاقة
(٢,٦٨٠,٥٤٠)	-		زكاة مدفوعة
٥١,٢٠٧,٤١٣	٥٦,٨٣٧,٢٥٩		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٦,٩٣١,٦٤٨)	-	١٠	شراء عقار استثماري
(٦,٩٣١,٦٤٨)	-		صافي النقد المستخدم في النشاط الاستثماري
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	١٦	توزيعات أرباح مدفوعة، بالصافي من توزيعات أرباح غير مطالب بها
(٢١,٩٨٣,٨٣٧)	(٢٢,٦١٢,٢١٠)	١٣	تكلفة تمويل مدفوعة
(٥٤,٦٢٣,٨٣٧)	(٥٥,٢٥٢,٢١٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٠,٣٤٨,٠٧٢)	١,٥٨٥,٠٤٩		صافي التغير في النقد وما يماثله
١٦,٨٤٥,٦٣٧	٦,٤٩٧,٥٦٥		نقد وما يماثله في بداية السنة
٦,٤٩٧,٥٦٥	٨,٠٨٢,٦١٤	٦,١	نقد وما يماثله في نهاية السنة
			معلومات تكميلية غير نقدية
٣٩,٢٦٧,٠٧٥	-	١٠	إلغاء إثبات عقار استثماري وتحويله إلى صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١ الصندوق وأنشطته

صندوق تعليم ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل متوافق مع الشريعة الإسلامية وتم إنشاؤه بناء على اتفاقية بين شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق" أو "السعودي الفرنسي كابيتال") والمستثمرين ("حاملو الوحدات"). يهدف الصندوق إلى الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل في قطاع التعليم والتدريب. بدأ الصندوق عملياته في ٤ رمضان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣٠ مايو ٢٠١٧) ("تاريخ البدء")، وهو اليوم الأول لإدراج صندوق تعليم ريت في السوق المالية السعودية ("تداول"). فيما يلي عنوان مدير الصندوق:

شركة السعودي الفرنسي كابيتال
ص.ب. ١٢٣١٣
الرياض ٣٧٣٥
المملكة العربية السعودية

تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة من تاريخ بدء العمليات ويمكن تمديد هذه الفترة مشابهة بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ مايو ٢٠١٧). تم تحديث الشروط والأحكام في ١٥ ربيع الثاني ١٤٤٥ هـ (الموافق ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٣).

شركة كسب المالية هي أمين الحفظ للصندوق.

وبما أن الصندوق غير مخول قانوناً بامتلاك عقارات في المملكة العربية السعودية، فقد قام أمين الحفظ بتأسيس شركات ذات غرض خاص لحفظ ملكية العقارات لصالح الصندوق دون أي حصة مسيطرة في الموجودات.

الاسم	رقم السجل التجاري	التاريخ	الموقع
شركة ريو تعليم العقارية	١٠١٠٧١٠٥٥٦	٢١ مايو ٢٠١٧	الرياض، المملكة العربية السعودية
شركة راج تري المحدودة	١٠١٠٨٩٨٤٧٠	١٩ أكتوبر ٢٠١٧	الرياض، المملكة العربية السعودية

٢ الجهات التنظيمية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦)، والمعدلة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١).

٣ أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب ترتيب السيولة.

يُرد في الإيضاح رقم ١٩ تحليل بشأن الاسترداد أو التسوية خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (متداول) وبعد أكثر من ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (غير متداول).

٢-٣ أسس القياس

أعدت القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، وهو العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية المعروضة إلى أقرب ريال سعودي.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

إن السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية مبينة أدناه. لقد تم تطبيق هذه السياسات بشكلٍ منتظم على كافة السنوات المعروضة، ما لم يُذكر خلافًا لذلك:

نقد وما يمثله

يشمل النقد وما يمثله الأرصدة التي يُحتفظ بها لدى البنك السعودي الفرنسي (الشركة الأم لمدير الصندوق) والسحوبات البنكية على المكشوف.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ماء، والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

الإثبات المبدئي

يُسجل الصندوق أي أصل أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما يصبح طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

عند الإثبات المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية أو المطلوبات المالية بقيمتها العادلة. وفي حالة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فتمثل قيمتها العادلة ناقصًا تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى الاستحواذ على أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي قيمة الإثبات المبدئي. بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم تسجيل تكاليف المعاملة كمصاريف في قائمة الدخل الشامل.

التصنيف

يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن الفئات التالية:

- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- التكلفة المطفأة.

تستند هذه التصنيفات إلى نموذج عمل الصندوق في إدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

يقيس الصندوق الأصل المالي بالتكلفة المطفأة عندما يكون الأصل المالي ضمن نموذج عمل للاحتفاظ بالموجودات بغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تقتصر على مدفوعات لأصل الدين والفائدة فقط على مبلغ أصل الدين القائم. يتم إثبات أي إيرادات ناتجة عن هذه الموجودات المالية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، يعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد اختار بشكل غير قابل للإلغاء في وقت الإثبات المبدئي أن تتم المحاسبة عن استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يُصنّف الصندوق جميع المطلوبات المالية بأنها مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستثناء المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إنّ المبلغ غير المخصوم للمطلوبات المالية المبينة في قائمة المركز المالي يقارب قيمها الدفترية في تاريخ التقرير بسبب قصر المدة، باستثناء الاقتراضات من البنك، التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يتم حاليًا إدراج النقد وما يمثله، وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي، والمطلوب من طرف ذي علاقة، والموجودات الأخرى، وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع، والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى، والاقتراض من بنك بالتكلفة المطفأة.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

إلغاء الاعتراف بالأدوات المالية

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات الأصل المالي (أو إن أمكن، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة الموجودات المالية المتشابهة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انقضاء الحق في قبض التدفقات النقدية من الأصل.
- تحويل الصندوق لحقوقه في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحمله التزامًا بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون أي تأخير ملموس تجاه طرف خارجي في ضوء ترتيبات "القبض والدفع"، وإما (أ) أن يكون الصندوق قد حوّل كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالأصل بشكل كامل أو (ب) لم يتم الصندوق بتحويل أو الحفاظ على كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالأصل بشكل كامل، ولكنه قام بتحويل حق السيطرة على الأصل.

عندما يحوّل الصندوق حقوقه لاستلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما يبرم ترتيب القبض والدفع، يُقِيم ما إذا كان وإلى أي حد قد احتفظ بالمخاطر والمزايا المرتبطة بالملكية.

إذا لم يتم بتحويل ولم يحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمزايا المرتبطة بالأصل ولم يحوّل سيطرته على الأصل، فإن الصندوق يستمر في إثبات الأصل المحوّل إلى مدى استمرار علاقة الصندوق به. وفي تلك الحالة، يثبت الصندوق أيضًا الالتزام المرتبط بالأصل. ويقاس الأصل المحوّل والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق.

ويقاس استمرار المشاركة التي تتخذ شكل الضمان على الأصل المحوّل بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة الصندوق بسداده، أيهما أقل.

تُسْتَبَعَد المطالبات المالية عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انقضاء أجله. عندما يُستبدل التزام مالي حالي بآخر من نفس المُقرض بناءً على شروط جديدة مختلفة عن السابقة بشكل جوهري أو عندما يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كامل، تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل بمثابة استبعاد للالتزام الأصلي وإثبات لالتزام جديد. ويتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية ذات الصلة في الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

تُجرى مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وتقيد بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق حالي نافذ نظاماً بمقاصة المبالغ المثبتة ويكون هناك نية لتسويتها على الأساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجوداته المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة على أساس استطلاع المستقبل. تستند الخسارة الائتمانية المتوقعة إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا والخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. إن الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا تُعد جزءًا من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الناتجة عن حالات التخلف عن السداد المحتملة على أداة مالية في غضون ١٢ شهرًا بعد تاريخ التقرير. ومع ذلك، عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، سيستند المخصص إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن قبضه من بيع أصل أو يتم دفعه لتحويل التزام في معاملةً نظامية بين أطراف مشاركة في السوق وذلك في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض بأن عملية بيع الأصل أو تحويل الالتزام تمت إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام.
- في حال غياب سوق رئيسية، في أكثر الأسواق نفعًا للأصل أو الالتزام.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق يعملون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

يأخذ قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي في عين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال التوظيف الأعلى والأمثل للأصل أو من خلال بيعه لمشارك آخر في السوق والذي بدوره سيقوم بالتوظيف الأعلى والأمثل للأصل.

يستخدم الصندوق أساليب تقييم تتلاءم مع الظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع زيادة استخدام المدخلات التي يمكن رصدها ذات العلاقة وتقليص استخدام المدخلات التي لا يمكن رصدها.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة أو المفصح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، على النحو المبين أدناه، استنادًا إلى أقل قدر من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني - أساليب التقييم التي يكون فيها أقل قدر من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة يمكن رصدها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث - أساليب التقييم التي لا يمكن فيها رصد أقل قدر من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يحدد الصندوق ما إذا كان قد حدث تحويلات بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أقل قدر من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

في تاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يلزم إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقًا للسياسات المحاسبية للصندوق.

كما يقارن الصندوق التغيير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام بالمصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حدد الصندوق فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حسبما تم إيضاحه أعلاه.

عقارات استثمارية

يتم عرض العقارات المحفوظ بها لغرض تحقيق مكاسب رأسمالية و / أو تحقيق عائد من تأجيرها كعقار استثماري.

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

يتم فحص القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وفي حالة وجود هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، عندئذ تخفض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

يشمل صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والإيرادات غير المكتسبة.

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

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يقوم الصندوق بإجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشرات لتعرض الأصل إلى انخفاض في القيمة. في حال وجود أي مؤشر، و عندما يستدعي الأمر فحص الانخفاض في القيمة للأصل سنوياً، يُقدر الصندوق القيمة القابلة للاسترداد للأصل. وتتمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد في القيمة العادلة للأصل أو لوحة توليد النقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. ويتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، إلا إذا كان الأصل لا يحقق تدفقات نقدية واردة ومستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية للموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمتها القابلة للاسترداد، يُعتبر الأصل منخفض القيمة، ويتم تخفيضه إلى القيمة القابلة للاسترداد.

وعند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خفض التدفقات النقدية التقديرية المستقبلية إلى قيمها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية من حيث القيمة الزمنية للمال والمخاطر المتصلة بالأصل. ولتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ معاملات السوق الأخيرة في الحسبان. وفي حال عدم التمكن من تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم ملائم.

يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الأصل فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لحساب القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ آخر انخفاض في القيمة. يجب تعديل القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد، ما يؤدي بشكل أساسي إلى إلغاء خسارة الانخفاض في القيمة السابقة. ومع ذلك، لا ينبغي أن يتجاوز هذا التعديل القيمة الدفترية للأصل، مع الأخذ في الاعتبار الاستهلاك أو الإطفاء، لو لم يتم إثبات انخفاض في القيمة في الماضي.

أتعاب إدارة الصندوق

يستحق دفع أتعاب إدارة الصندوق بسعر متفق عليه مع مدير الصندوق. يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٧٥٪ من القيمة الدفترية سنوياً المستحقة يومياً وتدفع على أساس سنوي. خلال سنة ٢٠١٨، قرر مجلس إدارة الصندوق تحميل أتعاب الإدارة على أساس قاعدة رأس مال الصندوق البالغة ٥١٠ مليون ريال سعودي بدلاً من صافي موجودات الصندوق طالما أن صافي قيمة الموجودات أعلى من قاعدة رأس المال.

أتعاب حفظ

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يتقاضى أمين الحفظ رسوم حفظ محسوبة بمعدل سنوي يصل إلى ٠,٣٧٥٪ على الموجودات الخاضعة للحفظ. تدفع نسبة ٠,٠٣٪ على جميع الموجودات المستقبلية مرة واحدة عند الاقتناء و ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لشهادة الزكاة والقوائم المالية. يتم استحقاقها هذه النسب يومياً ويتم دفعها على أساس سنوي.

مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الصندوق التزام قائم (نظامي أو ضمني) من حدث سابق، ويكون من المرجح أن يتم تسوية تكاليف الالتزام وقياسها بشكل موثوق. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل الخصم الحالي قبل الضريبة الذي يعكس، حيثما يقتضي الأمر، المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كامل المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية المخصص من طرف خارجي، يتم إثبات الذمم المدينة على أنها موجودات عندما يكون قبضها مؤكداً فعلياً وتكون هناك إمكانية لقياس مبالغ الذمم المدينة.

قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة

يتم احتساب قيمة حقوق الملكية للوحدة المفصّل عنها في قائمة المركز المالي بقسمة مجموع صافي قيمة موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

الزكاة

الزكاة وضريبة الدخل على مستوى الصندوق هي التزام على حاملي الوحدات، ولا يُرصد لها أي مخصص في هذه القوائم المالية.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

إثبات الإيرادات

عقارات استثمارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت.

إيرادات من عقد إيجار تمويلي

عند بدء عقد الإيجار، يتم إطفاء مجموع إيرادات التمويل غير المكتسبة، أي الزيادة في إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار بالإضافة إلى القيمة المتبقية (المضمونة وغير المضمونة)، إن وجدت، على تكلفة الموجودات المؤجرة، على مدى فترة الإيجار، ويتم تخصيص إيرادات عقد الإيجار التمويلي للفترة المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري مستمر على صافي الاستثمارات القائمة للصندوق المتعلقة بعقد الإيجار.

رأس المال

يتم تصنيف وحدات الصندوق كأدوات حقوق ملكية عندما يكون الالتزام التعاقد للصندوق هو تسليم منشأة أخرى حصة نسبية من صافي موجوداته فقط عند التصفية. وينشأ الالتزام لأن التصفية تكون إما مؤكدة الحدوث وخارجة عن سيطرة الصندوق أو غير مؤكدة الحدوث ولكنها تكون حسب اختيار حامل الأداة. كاستثناء لتعريف الالتزام المالي، يتم تصنيف الأداة التي تتضمن مثل هذا الالتزام كأداة حقوق ملكية إذا كانت تتمتع بجميع السمات التالية:

- (أ) يحق لحاملها الحصول على حصة نسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق. إن صافي موجودات الصندوق هي تلك الموجودات التي تبقى بعد اقتطاع جميع المطالبات الأخرى على موجوداته. يتم تحديد الحصة النسبية من خلال:
 - (١) تقسيم صافي موجودات الصندوق عند التصفية إلى وحدات بنفس القيمة.
 - (٢) ضرب هذا المبلغ في عدد الوحدات التي يحتفظ بها حامل الأداة المالية.
- (ب) أن تكون الأداة في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى وليس لها أولوية على المطالبات الأخرى لموجودات الصندوق عند التصفية.
- (ج) لا تحتاج إلى تحويلها إلى أداة أخرى قبل أن تكون في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى.

يجب أن يكون لكافة الأدوات المالية في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى التزام تعاقدي مماثل لكي تقوم الجهة المصدرة بإصدار حصة نسبية من صافي موجوداتها عند التصفية.

لكي يتم تصنيف الأداة كأداة حقوق ملكية، بالإضافة إلى امتلاكها جميع السمات المذكورة أعلاه، يجب ألا يكون لدى الجهة المصدرة أداة مالية أخرى أو عقد يحتوي على مجموع تدفقات نقدية يعتمد بشكل كبير على الربح أو الخسارة، أو التغير في صافي الموجودات المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي الموجودات المثبتة وغير المثبتة للمنشأة (باستثناء أي آثار لهذه الأداة أو العقد) وتأثير تقييد أو تثبيت العائد المتبقي لحاملي الأدوات بشكل كبير.

يقوم الصندوق باستمرار بتقييم تصنيف الوحدات. في حال لم تعد الوحدات تمتلك جميع السمات أو لم تستوفِ لا تستوفي الشروط الموضحة ليتم تصنيفها كحقوق ملكية، يقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كمطلوبات مالية وقياسها بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف، مع الاعتراف بأي فرق من القيمة الدفترية السابقة في حقوق الملكية. إذا استوفت الوحدات في وقت لاحق كافة السمات واستوفت الشروط الموضحة ليتم تصنيفها كحقوق ملكية، فسيعيد الصندوق تصنيفها كأدوات حقوق ملكية وقياسها بالقيمة الدفترية للمطلوبات في تاريخ إعادة التصنيف.

تتم المحاسبة عن إصدار وحدات الصندوق والاستحواذ عليها وإلغائها على شكل معاملات حقوق ملكية.

عند إصدار الوحدات، يتم إدراج المقابل المستلم في حقوق الملكية. تتم المحاسبة عن تكاليف المعاملات التي يتكبدها الصندوق عند إصدار أو الحصول على أدوات حقوق الملكية الخاصة به كخصم من حقوق الملكية إلى الحد الذي تكون فيه تكاليف إضافية عائدة مباشرة إلى معاملة حقوق الملكية والتي كان من الممكن تجنبها لولا ذلك.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

ربحية الوحدة

يتم احتساب ربحية الوحدة بقسمة صافي دخل السنة على المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة خلال السنة.

توزيعات أرباح

سيقوم الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن (٩٠٪) من صافي أرباح الصندوق السنوية على مالكي الوحدات سنوياً، باستثناء مكاسب رأس المال غير المحققة التي قد تأتي من ارتفاع قيمة العقارات.

سيتم استثمار الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الموجودات العقارية في أدوات سوق المال حتى يتم تحديد الموجودات العقارية المناسبة للاستحواذ عليها من قبل الصندوق. إذا لم يتم تحديد فرص استثمارية جديدة خلال سنة واحدة من استلام متحصلات من بيع الأصل، سيقوم مدير الصندوق بتوزيع هذه المبالغ مع توزيعات الأرباح القادمة.

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

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طبقها الصندوق

تم تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة.

سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	١ يناير ٢٠٢٤
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - عقود الإيجار على أساس البيع وإعادة التأجير	تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة التأجير في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية محاسبة المنشأة عن البيع وإعادة التأجير بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة التأجير التي تكون فيها بعض أو كل مدفوعات الإيجار عبارة عن مدفوعات إيجار متغيرة ولا تعتمد على مؤشر أو معدل.	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ حول ترتيبات تمويل الموردين	تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وتأثيراتها على مطلوبات الشركة والتدفقات النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة. إن متطلبات الإفصاح هي استجابة مجلس معايير المحاسبة الدولي لمخاوف المستثمرين من أن بعض ترتيبات تمويل موردي الشركات غير مرئية بشكل كاف، مما يعيق تحليل المستثمرين.	١ يناير ٢٠٢٤
تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات	توضح هذه التعديلات كيفية تأثير الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات. تهدف التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.	١ يناير ٢٠٢٤

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبق مُبَكَّرًا من قبل الصندوق

فيما يلي قائمة المعايير والتفسيرات الصادرة التي يتوقع الصندوق بشكل معقول تطبيقها في المستقبل. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. وليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

سارية المفعول للفترة السنوات التي تبدأ في أو بعد

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ - عدم قابلية صرف العملات	تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للصرف إلى عملة أخرى في تاريخ القياس لغرض محدد. تكون العملة قابلة للصرف عندما تكون هناك قدرة على الحصول على العملة الأخرى (مع تأخير إداري عادي)، وتتم المعاملة من خلال آلية السوق أو الصرف التي تخلق حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ.
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية	هذه التعديلات: • توضيح متطلبات توقيت إثبات بعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء إثباتها، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام التحويل النقدي الإلكتروني. • توضيح وإضافة المزيد من الإرشادات لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يفي بمعيار "مدفوعات لأصل الدين والفائدة فقط". • إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات بشروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق أهداف البيئة والمجتمع والحوكمة). • إجراء تحديثات على الإفصاحات عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"	هو المعيار الجديد حول العرض والإفصاح في القوائم المالية مع التركيز على تحديثات قائمة الربح أو الخسارة. تتعلق المفاهيم الرئيسية الجديدة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بما يلي: • هيكل قائمة الربح أو الخسارة. • الإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية لبعض مقاييس أداء الربح أو الخسارة التي يتم إعداد التقرير عنها خارج القوائم المالية للمنشأة (أي مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة). • المبادئ المعززة للتجميع والتفصيل التي تنطبق على القوائم المالية الأولية والإفصاحات بشكل عام.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبق مُبَكَّرًا من قبل الصندوق (تتمة)

سارية المفعول للفترات
السنواتية التي تبدأ في أو
بعد

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	١ يناير ٢٠٢٦
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - مجلد ١١	تقتصر التحسينات السنوية على التغييرات التي تُوضَّح صياغة معيار محاسبي أو تُصحَّح عواقب غير مقصودة أو سهوًا أو تضاربًا طفيفًا بين متطلبات معايير المحاسبة. وتشمل تعديلات سنة ٢٠٢٤ المعايير التالية:	١ يناير ٢٠٢٦
	- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ " تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي للمرة الأولى" - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المصاحبة له بشأن تنفيذ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ "الأدوات المالية" - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ القوائم المالية الموحدة - معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ قائمة التدفقات النقدية	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩: الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات	يعمل هذا المعيار الجديد بالتوافق مع غيره من معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي. تطبق الشركة التابعة المؤهلة المتطلبات الواردة في معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي الأخرى باستثناء متطلبات الإفصاح وتطبق بدلاً من ذلك متطلبات الإفصاح المخففة للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩. إن متطلبات الإفصاح المخففة للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ توازن بين احتياجات مستخدمي القوائم المالية للشركات التابعة المؤهلة للمعلومات وتوفير التكاليف للمعدّين. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ هو معيار اختياري للشركات التابعة المؤهلة.	١ يناير ٢٠٢٧
	تكون الشركة التابعة مؤهلة إذا:	
	- لم يكن لديها مسؤولية عامة. - لديها شركة أم نهائية أو وسيطة تعد قوائم مالية موحدة متاحة للاستخدام العام ومتوافقة مع معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي.	
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ - بيع الموجودات أو المساهمة بها بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع المشترك	لا ينطبق الإثبات الجزئي للربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع المشترك إلا على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع الموجودات أو المساهمة بالموجودات التي لا تشكل عملاً تجاريًا كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ "تجميع المنشآت". ويتم الإثبات بالكامل للربح أو الخسارة الناتجة عن بيع شركة زميلة أو مشروع مشترك أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل عملاً تجاريًا كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣.	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

٥. تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين استخدام تقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعروضة للموجودات والمطلوبات، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ التقرير، وكذلك المبالغ المعروضة للإيرادات والمصاريف خلال سنة التقرير. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى، تتضمن توقعات بالأحداث المستقبلية التي يعتقد أن تكون مناسبة للظروف. يقوم الصندوق بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. قد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة، وفقاً لتعريفها، مع النتائج الفعلية المتعلقة بها.

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

الأحكام

مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن مدير الصندوق ليس على علم بوجود حالة من عدم التأكد الجوهري مما يضيف الشك حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. ولذلك، يستمر إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

فيما يلي الافتراضات التي تم وضعها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق لصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والتي لها تأثير جوهري على المبالغ المثبتة في القوائم المالية:

- القيمة الحالية للذمم المدينة من عقود الإيجار التمويلي تعادل بشكل جوهري كامل القيمة العادلة للأصل المؤجر في بداية عقد الإيجار.

تغطي مدة إيجار الموجودات جزءاً كبيراً من العمر الاقتصادي للأصل المؤجر.

تصنيف الوحدات كحقوق ملكية أو التزام (راجع الإيضاح رقم ٤ للسياسة المحاسبية وأساس القياس)

التقديرات

القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

يحدد مدير الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية لعقاراته الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التآكل والتلف المادي. سيقوم مدير الصندوق بفحص القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل تكلفة الاستهلاك المستقبلية عندما يرى مدير الصندوق أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

يتراوح العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية، باستثناء الأرض (العمر الإنتاجي غير محدد)، من ٤٠ إلى ٥٥ سنة. علاوة على ذلك، تُقدّر القيمة المتبقية المقدرة للعقارات الاستثمارية (مبنى) بمبلغ لا شيء في نهاية العمر الإنتاجي.

٥. تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة (تتمة)

التقديرات (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (الخسارة الائتمانية المتوقعة)

إن قياس مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراسات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضًا في تطبيق متطلبات المحاسبة لقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان.
- اختيار النماذج والافتراضات المناسبة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.
- تحديد العدد والترجيحات النسبية للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من الخسارة الائتمانية المتوقعة.
- إنشاء مجموعات من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (راجع الإيضاح رقم ٤ للسياسة المحاسبية وأساس القياس)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (راجع الإيضاح رقم ٤ للاطلاع على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

٦. نقد وأرصدة بنكية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي
٦,٤٩٧,٥٦٥	١,٠٧٧,٢٣٢
٦,٤٩٧,٥٦٥	١,٠٧٧,٢٣٢

أرصدة بنكية لدى البنك السعودي الفرنسي

أجرى مدير الصندوق فحصًا كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩. وبناءً على هذا التقييم، فإن تأثير مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة مقابل القيمة الدفترية للنقد وما يماثله ليس جوهريًا حيث أن الأرصدة محتفظ بها لدى مؤسسات مالية ذات تصنيفات استثمارية ائتمانية، وبالتالي لم يتم إثبات الخسارة الائتمانية المتوقعة في هذه القوائم المالية.

٦-١ نقد وما يماثله

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي
٦,٤٩٧,٥٦٥	١,٠٧٧,٢٣٢
-	٨,١٥٠,٨٠٥
-	(١,١٤٥,٤٢٣)
٦,٤٩٧,٥٦٥	٨,٠٨٢,٦١٤

أرصدة بنكية لدى البنك السعودي الفرنسي
ودائع مربحة (إيضاح رقم ٨)
سحوبات بنكية على المكشوف

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٧ صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي
---	---

(أ) يتكون صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي من:

١٣٩,٢٩٦,٧٠٨	١٣٠,٢٦٠,١٠٥
(٦٦,٣٢٧,٠٣١)	(٥٨,٥٠٠,٤٩٠)
٧٢,٩٦٩,٦٧٧	٧١,٧٥٩,٦١٥

إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (انظر (ب) أدناه)
ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة (انظر (ج) أدناه)

(ب) يتكون الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية التي سيتم استلامها من:

٩,٣٨٤,٠٨٢	٦,٣٨٠,٧٠٢
٢٤,٧٣٦,٢١٣	٢٥,٠٣٧,٨٧٤
١٠٥,١٧٦,٤١٣	٩٨,٨٤١,٥٢٩
١٣٩,٢٩٦,٧٠٨	١٣٠,٢٦٠,١٠٥

خلال سنة واحدة
بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
خمس سنوات وأكثر

(ج) فيما يلي آجال استحقاق إيرادات التمويل غير المكتسبة:

(٨,١٧٤,٠٢٧)	(٥,٠٧٥,٩٥٢)
(١٨,٣٥١,٩٥٥)	(١٧,٩٢١,٥٢٤)
(٣٩,٨٠١,٠٤٩)	(٣٥,٥٠٣,٠١٤)
(٦٦,٣٢٧,٠٣١)	(٥٨,٥٠٠,٤٩٠)

خلال سنة واحدة
بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
خمس سنوات وأكثر

يمثل عقد الإيجار التمويلي مبنى مدرسة التربية الإسلامية (راجع الإيضاح رقم ١٠ (د)).

أجرى مدير الصندوق مراجعة وفقاً لما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، وبناءً على التقييم، يعتقد مدير الصندوق أن تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة غير جوهري مقارنة بالقيمة الدفترية للاستثمار الصافي في عقد الإيجار التمويلي في تاريخ إعداد التقارير.

٨ ودائع مربحة

اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تمثل ودائع مربحة المبلغ الذي استثمره الصندوق في بنك تجاري محلي، وتحمل معدل ربح يبلغ ٣,٩٪. تستحق هذه الودائع في يناير ٢٠٢٥.

٩ مبالغ مدفوعة مقدماً وضمم مدينة وموجودات أخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي
---	---

٤٤,٤٣١,٩٨٩	٤٦,٤٧٧,٣٩١
٢٦,٤٠٨,٨٦٠	٢٨,٠٢٥,٨٨٨
-	١,٦٩٥,٠٥٤
٩٠٢,٠٨٩	-
٢٦٥,١٨٤	-
٧٢,٠٠٨,١٢٢	٧٦,١٩٨,٣٣٣

إيجار مستحق القبض (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
إيجار مستحق القبض من طرف ذي علاقة (راجع الإيضاح (أ) والإيضاح ١٢)
ضريبة قيمة مضافة مستحقة القبض - ضريبة مدخلات
مصاريف مدفوعة مقدماً
موجودات أخرى (راجع الإيضاح (ب) أدناه)

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٩ مبالغ مدفوعة مقدماً وُذمت مدينة وموجودات أخرى (تتمة)

(أ) يمثل هذا الفرق بين إيرادات الإيجار المتراكمة في تاريخ التقرير (بعد مراعاة زيادات الإيجار المستقبلية المتفق عليها تعاقدياً) ومبلغ الإيجار المتراكم المستحق بموجب العقد كما في تاريخ التقرير.

(ب) في سنة ٢٠٢٣، يشمل هذا المبلغ ٢٦٢,٥٠٠ ريال سعودي، والذي تم تحصيله نتيجةً لتدقيق ضريبة القيمة المضافة الذي أجرته هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") لسنتي ٢٠١٨ و ٢٠١٩. وقد سدد الصندوق هذا التقييم في ديسمبر ٢٠٢٠. وبعد ذلك، استأنف مدير الصندوق القرار أمام الأمانة العامة للجان الضرائب ("الأمانة"). وقد حكمت الأمانة لصالح الصندوق، وقامت الهيئة بتسوية المبلغ خلال سنة ٢٠٢٤.

١٠ عقارات استثمارية، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
المجموع	أرض ومبان
ريال سعودي	ريال سعودي
٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦	٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦

التكلفة:

كما في بداية ونهاية السنة

(٢٢,٣٢٤,٩٦٣)	(٢٢,٣٢٤,٩٦٣)
(٦,١٧٨,٦٢١)	(٦,١٧٨,٦٢١)
(٢٨,٥٠٣,٥٨٤)	(٢٨,٥٠٣,٥٨٤)

الاستهلاك المتراكم:

في بداية السنة

المحتمل خلال السنة

في نهاية السنة

الانخفاض المتراكم في القيمة:

في بداية السنة

عكس قيد الانخفاض في القيمة خلال السنة*

في نهاية السنة

(٥١,٥٩٧)	(٥١,٥٩٧)
٥١,٥٩٧	٥١,٥٩٧
-	-
٧٠٠,٤٧٤,٣٩٢	٧٠٠,٤٧٤,٣٩٢

صافي القيمة الدفترية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
المجموع	أعمال رأسمالية	أرض ومبان
ريال سعودي	قيد التنفيذ	ريال سعودي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٧٦١,٣١٣,٤٠٣	٣٢,٣٣٥,٤٢٧	٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦
٦,٩٣١,٦٤٨	٦,٩٣١,٦٤٨	-
(٣٩,٢٦٧,٠٧٥)	(٣٩,٢٦٧,٠٧٥)	-
٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦	-	٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦

التكلفة:

في بداية السنة

إضافات خلال السنة

تحويل من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

في نهاية السنة

(١٦,٠٠٤,٤٥٩)	-	(١٦,٠٠٤,٤٥٩)
(٦,٣٢٠,٥٠٤)	-	(٦,٣٢٠,٥٠٤)
(٢٢,٣٢٤,٩٦٣)	-	(٢٢,٣٢٤,٩٦٣)

الاستهلاك المتراكم:

في بداية السنة

المحتمل خلال السنة

في نهاية السنة

الانخفاض المتراكم في القيمة:

في بداية السنة

عكس قيد الانخفاض في القيمة خلال السنة

في نهاية السنة

(٣,٧٨٤,٤٥٤)	-	(٣,٧٨٤,٤٥٤)
٣,٧٣٢,٨٥٧	-	٣,٧٣٢,٨٥٧
(٥١,٥٩٧)	-	(٥١,٥٩٧)
٧٠٦,٦٠١,٤١٦	-	٧٠٦,٦٠١,٤١٦

صافي القيمة الدفترية

* حدث عكس الانخفاض في قيمة العقارات نتيجةً للتحسن الكبير في ظروف السوق والطلب، مما أدى إلى زيادة القيمة العادلة للعقار.

١٠ عقارات استثمارية، بالصادفي (تتمة)

تمثل العقارات الاستثمارية العقارات المستحوذ عليها التالية:

- (أ) قام الصندوق بتأجير مباني أربع مدارس (فرع حطين في الرياض، وفرع الملقا في الرياض، وفرع النرجس في الرياض، وفرع الإشراف في الدمام) لشركة الخليج للتدريب والتعليم مقابل ١٥٩,٦ مليون ريال سعودي (باستثناء تكاليف المعاملة)، تم الاستحواذ عليها في ١٣ فبراير ٢٠٢٢ (١٢ رجب ١٤٤٣هـ). العقارات مسجلة تحت اسم شركة ربوة تعليم العقارية. تبلغ مساحة هذه الموجودات إجمالاً ١٩,٤٢٣ مترًا مربعًا، وقد تم تصنيفها كعقارات استثمارية من قبل الصندوق. وقد تم تمويل عملية الشراء من قبل الصندوق ومن خلال تسهيل مقدم من البنك السعودي الفرنسي، وهو طرف ذو علاقة.
- (ب) قام الصندوق بتأجير عقار لمدارس الغد الأهلية، تم شراؤه بمبلغ ٩٤,٣ مليون ريال سعودي (باستثناء تكاليف المعاملة) في ٢٩ يونيو ٢٠٢٠ (٨ ذي القعدة ١٤٤١هـ). هذا العقار مسجل تحت اسم شركة ربوة تعليم العقارية. يقع العقار في حي الملك عبد الله بمدينة الرياض على شارع العروبة، ويمتد على مساحة ١١,٢٨٢,٥٨ مترًا مربعًا من الأرض بمساحة بناء إجمالية تبلغ ١٧,٩٠٨,٢٨ مترًا مربعًا، وقام الصندوق بتصنيفه كعقار استثماري. تم تمويل عملية الشراء من قبل الصندوق ومن خلال تسهيل من البنك السعودي الفرنسي، طرف ذي علاقة.
- (ج) أبرم الصندوق اتفاقية إيجار مع مدارس الرواد العالمية لعقار، والذي تم الاستحواذ عليه مقابل ما يعادل ٢٢٥ مليون ريال سعودي من وحدات الصندوق بواقع ١٠ ريال سعودي لكل وحدة في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٨ (١٦ محرم ١٤٤٠هـ). تم تسجيل العقار تحت شركة راج ثري المحدودة. يقع العقار في حي النزهة بمدينة الرياض، ويمتد على مساحة ٣٠ ألف متر مربع. وقد تم تصنيفه من قبل الصندوق كعقار استثماري.
- (د) قام الصندوق بتأجير عقار لمدارس التربية الإسلامية، تم الاستحواذ عليه بما يعادل ٢٥٠ مليون ريال سعودي من وحدات الصندوق بواقع ١٠ ريال سعودي لكل وحدة في ٢٥ مايو ٢٠١٧ (٢٩ شعبان ١٤٣٨هـ). هذا العقار مملوك لشركة ربوة تعليم العقارية. يقع العقار في حي أم الحمام بمدينة الرياض، على شارع التخصصي، ويمتد على مساحة ٤٥,٦٦٦,٩٤ مترًا مربعًا. ويحتفظ الملاك السابقون، شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة، بنسبة ٣٨,٩٨٪ من مجموع وحدات الصندوق (٢٠٢٣: ٣٨,٩٨٪). يُصنّف الصندوق الأرض كعقار استثماري والمبنى كصادفي استثمار في عقد إيجار تمويلي.

١١ مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	
٥,١٥٦,٦٩٤	٥,٥٠٢,٩٠٢	مدفوعات إيجار مقدمة
١,٣٥١,١٣١	٢,٢٢٤,٣٨٩	مصاريف مستحقة ومصاريف أخرى
٢١٤,٣٩٩	١٥٤,٠٦٠	أتعاب حفظ مستحقة الدفع
٤٠,٠٠١	١٢,٦٠٠	أتعاب مراجعة مستحقة الدفع
٢,٥٣٠,٨٨٣	-	ضريبة القيمة المضافة مستحقة الدفع - ضريبة المخرجات
٩,٢٩٣,١٠٨	٧,٨٩٣,٩٥١	

١٢ معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة

تعتبر الأطراف ذوي علاقة إذا كان لدى أحد الأطراف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. عند النظر في كل علاقة محتملة مع الأطراف ذوي العلاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس الشكل النظامي فقط.

تشمل الأطراف ذوي العلاقة مدير الصندوق، والبنك السعودي الفرنسي (البنك وشريك في مدير الصندوق)، ومجلس إدارة الصندوق، والشركات الشقيقة لمدير الصندوق والصناديق التي يديرها مدير الصندوق وحاملي الوحدات في الصندوق.

يقوم الصندوق في سياق أعماله الاعتيادية بمعاملات مع أطراف ذوي علاقة.

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٢ معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة (تتمة)

فيما يلي المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذوي العلاقة للسنتين المنتهيتين:

مبلغ المعاملات		أرصدة مدينة / (دائنة)		طبيعة المعاملات	طرف ذو علاقة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
(٣,٨٢٥,٠٠٠)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	(٢,٢١٧,٤٥١)	(١,٩٢٢,٩٥٢)	أتعاب إدارة الموجودات تعويض الفائدة	مدير الصندوق
-	-	٥٥٦,٦٣٦	١٠١,٣٨٢		
(٤٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠)	-	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
٢١,٩٢٦,٢٣٩	٢١,٩٢٦,٢٣٩	٢٦,٤٠٨,٨٦٠	٢٨,٠٢٥,٨٨٨	إيرادات الإيجار	حاملو الوحدات (إيضاح (أ) أدناه)
-	٣٩,٢٦٧,٠٧٥	٧٢,٩٦٩,٦٨٤	٧١,٧٥٩,٦١٥	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي	
٤,٨٢٣,١٦١	٤,٨١٦,٨١٥	-	-	إيرادات من عقد إيجار تمويلي	
(٦٤٤,٠٤٧)	(٩٠٢,١٠٦)	٢٩٧,٣١٤,٥٩٧	٢٩٨,٢٥٩,٣٢٤	اقتراض من بنك	البنك السعودي الفرنسي
(٦٨,٢٣٨)	(٣٥٤,٧٤١)	-	-	رسوم الاقتراض / رسوم التجديد على تسهيلات القرض	
(٢٣,٣١٣,٦٠٤)	(٢٢,٥٩٣,٣١٦)	-	-	نفقات تكلفة تمويل	
(٢٢,٦١٢,٢١٠)	(٢١,٩٨٣,٨٣٧)	-	-	تكلفة تمويل مدفوعة	

(أ) إن حامل الوحدات الراعي للصندوق هو: شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة، وهي أيضاً المساهم في الشركة التي تمتلك مدارس التربية الإسلامية. وبناءً على ذلك، تم الإفصاح عن الدخل والموجودات ذوي العلاقة بدلاً من عقد الإيجار مع مدارس التربية الإسلامية ضمن معاملات الأطراف ذوي العلاقة.

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٣ اقتراضات من بنك

يمثل هذا الاقتراض طريقة التمويل الإسلامية التي تم الحصول عليها من أحد البنوك المحلية (البنك السعودي الفرنسي) المستخدمة لتمويل الاستحواذ على العقارات كما هو مفصل في الإيضاح رقم ١٠ حول هذه القوائم المالية. يتضمن التمويل الإسلامي بيع وشراء السلع مع البنك وفقاً للشروط المتفق عليها. حصل الصندوق على تمويل بمعدل عائد متوسط لمعدل سعر الفائدة السائد بين البنوك في السعودية (سايبور) بالإضافة إلى عمولة البنك. سيقوم الصندوق بسداد أصل القرض دفعة واحدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٧. تم الحصول على القرض باسم شركة ريو تعليم العقارية.

تم رهن صك ملكية العقارات الكاملة ويتم الاحتفاظ به كضمان مقابل الاقتراضات البنكية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	
٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤	٢٩٧,٣١٤,٥٩٧	الرصيد في بداية السنة
(٩٠٢,١٠٦)	١,١٤٥,٤٢٣	تسهيل سحب بنكي على المكشوف مستلم / (مدفوع) (راجع الإيضاح رقم ٦)
-	(٩٠٢,٠٩٠)	رسوم تسهيلات غير مطفأة
٢٢,٥٩٣,٣١٦	٢٣,٣١٣,٦٠٤	ربح مستحق
(٢١,٩٨٣,٨٣٧)	(٢٢,٦١٢,٢١٠)	ربح مدفوع
٢٩٧,٣١٤,٥٩٧	٢٩٨,٢٥٩,٣٢٤	الرصيد في نهاية السنة

١٤ إيرادات من العقارات الاستثمارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	
٦١,٥٨٠,٥٤٦	٦٢,٦٠٧,٣١٥	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية

تتعلق عقود الإيجار التشغيلي بأرض مدارس التربية الإسلامية، وأرض ومبنى مدارس الرواد العالمية، ومدارس الغد الأهلية، وشركة الخليج للتدريب والتعليم فرع حطين، وشركة الخليج للتدريب والتعليم فرع الملقا، وشركة الخليج للتدريب والتعليم فرع النرجس، وشركة الخليج للتدريب والتعليم فرع الإشراف. تنص عقود الإيجار على قيام المستأجرين بدفع الإيجار الأساسي، مع أحكام تتعلق بالزيادات التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة عقود الإيجار.

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية (سيتم استلامها) في نهاية السنة بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	
٤٦,٢٨٣,٨٦٨	٢٩,٢٤٤,٦٧٩	أقل من سنة واحدة
١٩١,٨٨٧,٥٨٨	١٢٢,٠٠٦,٣٨٦	أكثر من سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٦٩٠,٤٧٤,٧٤٦	٣٥٥,٠١٩,٧٨٤	أكثر من خمس سنوات
٩٢٨,٦٤٦,٢٠٢	٥٠٦,٢٧٠,٨٤٩	

١٥ مصاريف أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي
-	٥٥٦,٦٣٦
٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠
١٨٢,٤٠٣	١٧٠,٠٣١
٧٣,٢٧٠	١٢٧,٦٠٩
٦٨,٢٥٠	٧٠,٢٤٨
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠
١١,٨٤٨	٨٩٦,١٧٨
٧٩٥,٧٧١	١,٥٦٣,٤٢٠

ضريبة القيمة المضافة غير المطالب بها
رسوم المسجل
رسوم الإدراج
مصرف تأمين
أتعاب مراجعة
رسوم الهيئة الشرعية
أخرى

١٦ توزيعات أرباح

خلال السنة، دفع الصندوق توزيعات أرباح بمبلغ ٣٢,٦٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٣٢,٦٤ مليون ريال سعودي). بلغت توزيعات الأرباح لكل وحدة ٠,٦٤ ريال سعودي للوحدة (٢٠٢٣: ٠,٦٤ ريال سعودي للوحدة).

بعد نهاية السنة، في ٢٦ يناير ٢٠٢٥، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على حاملي وحدات الصندوق للفترة من ٢٧ ربيع الأول ١٤٤٦هـ (الموافق ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤) إلى ٣٠ جمادى الآخرة ١٤٤٦هـ (الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤) بمبلغ ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٠,١٦ ريال سعودي لكل وحدة) (٢٠٢٣: ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٠,١٦ ريال سعودي لكل وحدة)).

١٧ القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

تبلغ القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٩٥٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٨١٤ مليون ريال سعودي) مدرجة في المستوى ٣. يرى الصندوق أن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية تساوي تقريباً قيمتها الدفترية.

١٨ التأثير على قيمة حقوق الملكية إذا تم تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

وقد اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة لعقاراته الاستثمارية في هذه القوائم المالية. وفقاً للمادة رقم ٣٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين يجريهما مقيمان مستقلان. وبناءً عليه، تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض بيانية ولم تتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق في حالة الانخفاض في القيمة.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل الشركة السعودية لتقييم و تثمين الموجودات (تثمين) وأبعاد وشركاه للتقييم العقاري، وهما مقيمان مستقلان مُرخَّصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). استخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقييم العقارات مع الأخذ في الاعتبار عدة عوامل، بما في ذلك منطقة ونوع العقارات، وأساليب التقييم باستخدام مدخلات هامة لا يمكن رصدها، بما في ذلك طريقة حساب الأرض زائداً التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفقات النقدية المخصصة.

١٨ التأثير على قيمة حقوق الملكية إذا تم تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة (تتمة)

فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	إيضاح
٨١٤,١٩٢,٠٨٥	٩٥٤,٥٦٢,٥٠٠	١٠
(٧٠٦,٦٠١,٤١٦)	(٧٠٠,٤٧٤,٣٩٢)	
١٠٧,٥٩٠,٦٦٩	٢٥٤,٠٨٨,١٠٨	
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدرة (بالعدد)
٢,١٠٩٦	٤,٩٨٢١	أثر قيمة الوحدة من زيادة القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية على القيمة الدفترية

قيمة حقوق الملكية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	
٥٤٩,٨٠٨,٢٦٠	٥٤٩,٦٨٥,٥٣٢	حقوق الملكية وفقاً للقوائم المالية
١٠٧,٥٩٠,٦٦٩	٢٥٤,٠٨٨,١٠٨	القيمة العادلة المقدرة الفائضة المتعلقة بالقيمة الدفترية*
٦٥٧,٣٩٨,٩٢٩	٨٠٣,٧٧٣,٦٤٠	حقوق الملكية بناء على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
١٠,٧٨٠٦	١٠,٧٧٨١	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة
٢,١٠٩٦	٤,٩٨٢١	حقوق الملكية للوحدة الواحدة بحسب قائمة المركز المالي
١٢,٨٩٠٢	١٥,٧٦٠٢	أثر قيمة الوحدة من زيادة القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية على القيمة الدفترية
		قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة بناء على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

تم تصنيف استثمار الصندوق في مبنى مدارس التربية الإسلامية كعقد إيجار تمويلي وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. تم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي على أساس أسعار العملات الخاصة في السوق. كما في تاريخ التقرير، فإن القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي تقارب قيمته العادلة.

* احتساب القيمة الدفترية بناءً على افتراض أن العقارات الاستثمارية قد تم بيعها في تاريخ التقرير.

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٩ تحليل الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

يقدم الجدول المعروض أدناه تحليلاً للموجودات والمطلوبات غير المخصصة، مصنفة حسب الجداول الزمنية المتوقعة للاسترداد أو التسوية. بالإضافة إلى ذلك، تتوافق تواريخ الاستحقاق المدرجة مع آجال الاستحقاق التعاقدية لهذه الموجودات والمطلوبات.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	خلال ١٢ شهراً ريال سعودي	بعد ١٢ شهراً ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الموجودات			
نقد وأرصدة بنكية	١,٠٧٧,٢٣٢	-	١,٠٧٧,٢٣٢
صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي	١,٣٠٤,٧٥٠	٧٠,٤٥٤,٨٦٥	٧١,٧٥٩,٦١٥
ودائع مرابحة	٨,١٥٠,٨٠٥	-	٨,١٥٠,٨٠٥
مبالغ مدفوعة مقدماً وضمن مدينة وموجودات أخرى	٩,٩٠٥,٤٧٩	٦٦,٢٩٢,٨٥٤	٧٦,١٩٨,٣٣٣
مطلوب من طرف ذي علاقة	١٠١,٣٨٢	-	١٠١,٣٨٢
عقارات استثمارية، بالصافي	-	٧٠٠,٤٧٤,٣٩٢	٧٠٠,٤٧٤,٣٩٢
مجموع الموجودات	٢٠,٥٣٩,٦٤٨	٨٣٧,٢٢٢,١١١	٨٥٧,٧٦١,٧٥٩
المطلوبات			
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	١,٩٢٢,٩٥٢	-	١,٩٢٢,٩٥٢
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٧,٨٩٣,٩٥١	-	٧,٨٩٣,٩٥١
اقتراضات من بنك	٣,٤٥٩,٣٢٤	٢٩٤,٨٠٠,٠٠٠	٢٩٨,٢٥٩,٣٢٤
مجموع المطلوبات	١٣,٢٧٦,٢٢٧	٢٩٤,٨٠٠,٠٠٠	٣٠٨,٠٧٦,٢٢٧

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	خلال ١٢ شهراً ريال سعودي	بعد ١٢ شهراً ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الموجودات			
نقد وأرصدة بنكية	٦,٤٩٧,٥٦٥	-	٦,٤٩٧,٥٦٥
صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي	١,٢١٠,٠٥٥	٧١,٧٥٩,٦٢٢	٧٢,٩٦٩,٦٧٧
مبالغ مدفوعة مقدماً وضمن مدينة وموجودات أخرى	١١,٥٩٩,٨٩٧	٦٠,٤٠٨,٢٢٥	٧٢,٠٠٨,١٢٢
مطلوب من طرف ذي علاقة	٥٥٦,٦٣٦	-	٥٥٦,٦٣٦
عقارات استثمارية، بالصافي	-	٧٠٦,٦٠١,٤١٦	٧٠٦,٦٠١,٤١٦
مجموع الموجودات	١٩,٨٦٤,١٥٣	٨٣٨,٧٦٩,٢٦٣	٨٥٨,٦٣٣,٤١٦
المطلوبات			
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	٢,٢١٧,٤٥١	-	٢,٢١٧,٤٥١
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٩,٢٩٣,١٠٨	-	٩,٢٩٣,١٠٨
اقتراضات من بنك	-	٢٩٧,٣١٤,٥٩٧	٢٩٧,٣١٤,٥٩٧
مجموع المطلوبات	١١,٥١٠,٥٥٩	٢٩٧,٣١٤,٥٩٧	٣٠٨,٨٢٥,١٥٦

٢٠ معلومات القطاعات

يتم تنظيم الصندوق في قطاع تشغيلي واحد (المؤسسات التعليمية). وبناء على ذلك، فإن جميع القرارات التشغيلية الهامة تعتمد على تحليل الصندوق كقطاع واحد.

٢١ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إدارة المخاطر

يعتبر مدير الصندوق مسؤولاً بشكل أساسي عن تحديد المخاطر ومراقبتها. تتعرض أنشطة الصندوق لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار عمولة التدفقات النقدية ومخاطر الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويسعى برنامج إدارة المخاطر الشامل للصندوق إلى تعظيم العائدات المستمدة من مستوى المخاطر التي يتعرض لها الصندوق، ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق. تم إعداد مراقبة المخاطر ومراقبتها في المقام الأول على أساس الحدود المحددة في الشروط والأحكام واللوائح.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان، وهي مخاطر تكبد طرف في أداة مالية خسارة مالية للطرف الآخر نتيجة لعجزه عن الوفاء بالتزاماته. ويتعرض الصندوق للمخاطر في حال إخلال المستأجرين بالتزاماتهم. وفي حال عجز المستأجر عن سداد الدفعات المستحقة على أصل عقاري واحد أو أكثر، فقد يحد ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو تأجيره بشروط مرضية، مما يؤدي إلى انخفاض إيرادات الإيجار منه.

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على أرصده النقدية والبنوك، وإيرادات الإيجار المستحقة، والمستحقة من طرف ذي صلة، والاستثمار الصافي في التأجير التمويلي. يتم الاحتفاظ بالنقد وما يماثله لدى البنك السعودي الفرنسي. يتم صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي مع حامل الوحدات في الصندوق الذي لا يتوفر له تصنيف ائتماني. يتم استلام التدفقات النقدية من المستأجرين وفقاً لعقد الإيجار دون أي مشاكل في التخلف عن السداد. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية هو قيمتها الدفترية. يعتبر مدير الصندوق أن تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأصول المالية للصندوق غير جوهري

يعرض الجدول أدناه الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي. تم تصنيف جميع هذه الموجودات المالية ضمن المرحلة ١.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي	
٦,٤٩٧,٥٦٥	١,٠٧٧,٢٣٢	نقد وما يماثله
٧٢,٩٦٩,٦٧٧	٧١,٧٥٩,٦١٥	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
-	٨,١٥٠,٨٠٥	ودائع مربحة
٥٥٦,٦٣٦	١٠١,٣٨٢	مطلوب من طرف ذي علاقة
٧٠,٨٤٠,٨٤٩	٧٤,٥٠٣,٢٧٩	مبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة وموجودات أخرى
١٥٠,٨٦٤,٧٢٧	١٥٥,٥٩٢,٣١٣	

مخاطر التركيز

يستحوذ الصندوق، منذ إنشائه وطوال مدة سريانه، على موجودات عقارية مؤجرة لمستأجر واحد. ويقوم المستأجر بتجهيز هذه الموجودات أو تجديدها بما يخدم مصالح المستأجر. لذلك، إذا قرر المستأجر عدم تجديد عقد الإيجار أو إنهائه، فقد يجد مدير الصندوق صعوبة في إعادة تأجير العقار لمستأجر جديد يستأجر كامل العقار، أو قد يُطلب منه إجراء تعديلات عليه.

بناءً على استراتيجية الصندوق، يقع معظم محفظة الصندوق داخل المملكة العربية السعودية، وبالتالي تتأثر بالظروف والدورات الاقتصادية التي تؤثر على المنطقة بشكل عام، مما قد يؤثر على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة. يتم استهداف المناطق/المدن ذات الخصائص الاستثمارية الإيجابية، ونمو الأنشطة التجارية، وتدفقات الاستثمار الإيجابية، ونمو العرض والطلب، وبنية تحتية جيدة، بعد إجراء دراسة جدوى شاملة لهذه الموجودات العقارية داخلياً إما من قبل مدير الصندوق أو بالاستعانة بمستشار خارجي لإجراء الدراسات اللازمة. يستعين مدير الصندوق بمقيمين مستقلين اثنين على الأقل، معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

٢١ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر التي قد يواجهها الصندوق في توليد الأموال اللازمة للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية، والتي تتكون من رسوم الإدارة المستحقة، والاقتراضات المصرفية والمطلوبات الأخرى.

وباعتبارها فئة موجودات، فإن الموجودات العقارية غير سائلة نسبيًا، وبالتالي، قد يكون من الصعب على الصندوق بيع موجوداته العقارية (خاصة في أوقات انخفاض السوق وبشكل خاص تلك الموجودات التي يتم تصنيفها كموجودات عقارية أكبر)، وقد يكون السعر المقترح بخضم كبير، خاصة إذا اضطر الصندوق إلى التخلص من أي من موجوداته في فترة قصيرة.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي ارتباطات عند نشوئها، إما من خلال استخدام الرصيد النقدي المتاح، أو تصفية المحفظة الاستثمارية، أو عن طريق أخذ قروض قصيرة إلى متوسطة الأجل من مدير الصندوق و/أو البنوك. يظل الصندوق يتمتع بسيولة كافية من منظور النقد مع أدنى مستويات الرافعة المالية.

ويتم الإفصاح عن الاستحقاقات التعاقدية المتبقية في تاريخ إعداد التقارير لموجودات ومطلوبات الصندوق في الإيضاح رقم ١٩ لهذه القوائم المالية.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تأثير التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية، ومخاطر أسعار الأسهم، ومخاطر سعر الفائدة، على الدخل أو التدفقات النقدية للصندوق. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق يتمثل في إدارة ومراقبة التعرضات لمخاطر السوق ضمن مستويات مقبولة مع رفع العائد.

مخاطر العملة

تمثل مخاطر العملة مخاطر التقلب في قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن الأدوات المالية للصندوق، مثل النقد والأرصدة البنكية، وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي، وإيرادات الإيجار مستحقة القبض، وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع، والاقتراضات والمطلوبات الأخرى، مقومة بالريال السعودي. وبناءً عليه، فإن الصندوق غير معرض لأي مخاطر عملة.

مخاطر سعر العمولة الخاصة

مخاطر سعر العمولة الخاصة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار العمولة الخاصة في السوق. يتعرض الصندوق لمخاطر سعر العمولة الخاصة على موجوداته التي تحمل عمولة خاصة، بما في ذلك صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي. لا يحتسب الصندوق أي موجودات مالية بالقيمة العادلة تحمل عمولات خاصة ذات سعر ثابت، وبالتالي فإن التغير في أسعار العمولة الخاصة في تاريخ التقرير لن يكون له أي تأثير على القوائم المالية. يتعرض الصندوق لمخاطر سعر العمولة الخاصة للتدفقات النقدية على الاقتراضات ذات السعر المتغير. سيؤدي التغير بمقدار مئة نقطة أساس في سعر العمولة مع الحفاظ على ثبات جميع العوامل الأخرى إلى زيادة/نقص في مصروف العمولة الخاصة بمبلغ ٣٦٩,٨٧٢ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٣٠٦,٨٨١ ريال سعودي).

مخاطر تقييم الممتلكات

التقييمات التي يجريها مقيّمان مستقلان هي مجرد تقدير لقيمة العقار، وليس مقياسًا دقيقًا للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيعه بناءً على مفاوضات بين البائع والمشتري. يعتمد التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار إلى حد كبير على الظروف الاقتصادية وغيرها من الظروف الخارجة عن سيطرة الصندوق. في حال قيام الصندوق بتصفية موجوداته، قد تكون القيمة المُحققة أكبر أو أقل من القيمة المُقدَّرة لتلك الموجودات. في فترات التقلبات الاقتصادية، حيث يتزايد عدم اليقين بشأن تقديرات القيمة، ويقل عدد المعاملات المقارنة التي يمكن قياس القيمة بناءً عليها، قد يزداد الفرق بين القيمة المقدرة لأصل عقاري والقيمة النهائية لذلك الأصل. علاوة على ذلك، قد يؤثر عدم اليقين النسبي بشأن التدفقات النقدية في سوق متعثرة سلبيًا على موثوقية تقديرات قيمة العقار والمفاوضات بين البائع والمشتري، وبالتالي على العوائد النهائية لحاملي الوحدات. يستعين مدير الصندوق بمقيّمين مرخصين من قبل هيئة تقييم، ويأخذ متوسط هذه التقييمات للحصول على تقدير معقول للقيمة العادلة لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات في القوائم المالية.

٢٢ آخر يوم للتقييم

وكان آخر يوم تقييم لغرض إعداد هذه القوائم المالية للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

٢٣ الأحداث اللاحقة لنهاية فترة التقرير

بعد نهاية السنة، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية. (راجع الإيضاح رقم ١٦).

٢٤ مطلوبات محتملة وارتباطات

لم تكن هناك أي مطلوبات محتملة أو ارتباطات بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ضد الصندوق أو مدير الصندوق والتي قد يكون لها تأثير على القوائم المالية للصندوق.

٢٥ الموافقة على القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية والموافقة على إصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٦ رمضان ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٦ مارس ٢٠٢٥).