

تعليم ريت

صندوق استثماری عقاری متداول

التقرير السنوي ٢٠٢٢



تعليم
TÄLEEM
REIT ريت



المحتوى

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

نظرة عامة عن صندوق تعليم ريت

صندوق تعليم ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري 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 2022م 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 ملزم 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 عاماً)؛ 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 الرياض ومدرسة K12 في مدينة الدمام. يتم تأجير المدارس هذه لشركة الخليج للتدريب والتعليم بموجب عقد إيجار ملزم بمتوسط مدة إيجار متبقية تبلغ 17.6 سنة (عند الاستحواذ).

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 بناء 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 تأجيري دوري والتي ستدر عوائد على رأس المال المستثمر بما ينماشى 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 2022

مجموع الإيرادات	مجموع المصروفات.	إجمالي الربح قبل الزكاة
62,446,254 ريال سعودي	26,557,094 ريال سعودي	35,889,160 ريال سعودي
صافي الدخل بعد الزكاة	إجمالي توزيعات الأرباح	أداء سعر الوحدة
33,158,623 ريال سعودي	33,655,291 ريال سعودي	14 - 11.34
نسبة الإشغال	صافي قيمة الأصول.	عائد التوزيعات لسعر الوحدة
100%	546,149,755 ريال سعودي	5.59%
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات:	نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق	
17.44%	17.67%	

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

اسم العقارات	النسبة المئوية لمبلغ الإيجار لكل أصل
مدارس التربية الإسلامية	38.87%
مدارس الرواد العالمية	33.49%
مدارس الغد الأهلية	10.06%
مدارس الخليج – حطين	6.00%
مدارس الياسمين	4.16%
مدارس الخليج – الملقا	3.98%
مدارس الخليج – الاشراف	3.43%
إجمالي إيجار أصول الصندوق	SAR 62,446,254.33

العقارات المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة	العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة
%0	%100

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

2020	2021	2022*	
533,708,182	546,646,423	546,149,755	صافي قيمة الأصول في نهاية السنة (ريال سعودي)
10.6701	11.0005	11.2583	نهاية السنة
10.6701	11.0005	11.2583	صافي القيمة العادلة للوحدة (ريال سعودي)
10.5749	10.7169	11.2018	أعلى
			أدنى
51,000,000	51,000,000	51,000,000	عدد الوحدات
0.64	0.52	0.66	توزيع الدخل لكل وحدة (ريال سعودي)
1.56%	1.73%	1.66%	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية
7.05%	7.97%	8.34%	العائد على الوحدة
27.18%	35.68%	44.86%	العائد التراكمي على الوحدة (منذ التأسيس)
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق
14.43%	14.27%	34.60%	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول
يونيو 2027	يونيو 2027	يونيو 2027	مدة انكشافها وتاريخ استحقاقها

* 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
%44.86	%39.08	%23.78	%8.34	

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

أو منذ التأسيس	2013م	2014م	2015م	2016م	2017م	2018م	2019م	2020م	2021م	2022م	العائد الإجمالي السنوي
	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	4.58%	7.24%	7.37%	7.05%	7.97%	8.34%	

ملاحظة: تم تأسيس الصندوق خلال عام 2017.

وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة:
لا يوجد

تحليل ونظرة الإدارة

نظرة عامة على السوق

المملكة العربية السعودية لديها أكبر عدد من الملتحقين بالمدارس (24%) بين دول مجلس التعاون الخليجي والذي من المتوقع أن يرتفع إلى 7.4 مليون بحلول عام 2030. وهذا من شأنه أن يؤدي إلى 1.3 مليون مقعد إضافي، من بينها 325,000 مقعد سيتطلب تشغيلها القطاع الخاص. هذا يرجع إلى هدف الحكومة المتمثل في زيادة مشاركة القطاع الخاص في قطاع التعليم إلى 25% بحلول عام 2030 مقارنة بنسبة 15% الحالية.

بالإضافة إلى ذلك، تشمل أهداف رؤية 2030 للحكومة زيادة الاستثمار وخلق فرص العمل في الرياض، مع استهداف زيادة عدد سكان المدينة إلى 15-20 مليون نسمة مقارنة بـ 7.5 مليون مقيم في عام 2021. حوافز السياسة مثل زيادة الإنفاق في الميزانية في مجال التعليم، وتوفير إيجارات الأراضي والمباني بشروط مواتية للقطاع الخاص وفرص الاستثمار الجديدة في شكل شراكات بين القطاعين الخاص والحكومي (PPP) بالتوازي مع تزايد عدد السكان إلى دفع الطلب على التعليم، بالإضافة إلى ذلك، نتوقع زيادة تفضيل المناهج الدولية وارتفاع دخل الفرد لزيادة الإنفاق على التعليم الخاص العالي الجودة. التعافي من وباء كوفيد-19، مع زيادة الطلب على التعليم عالي الجودة يعزز إيماننا بالقطاع التعليمي واستقراره وامكاناته للنمو.

علاوة على ذلك، تعتقد أن هدف رؤية 2030 المتمثل في زيادة الاستثمارات الأجنبية المباشرة وانشاء مقر الشركات العالمية في الرياض سيزيد من الطلب على التعليم العالي الجودة بشكل أكبر حيث من المتوقع ان ينتقل المزيد من الوافدين على المستوى التنفيذي على مدينة الرياض بشكل خاص والمملكة العربية السعودية بشكل عام.

كان صندوق تعليم ريت من أوائل المستثمرين في قطاع التعليم في المملكة العربية السعودية من خلال الاستحواذ على أول مدرسة له في عام 2017. بعد ذلك، تم إجراء ستة عمليات استحواذ جديدة بإجمالي أصول مدرجة بقيمة 750 مليون ريال سعودي. نعتقد أن صندوق تعليم ريت في وضع جيد للنمو في قطاع التعليم السعودي.

التغييرات التنظيمية

لا يوجد.

مراجعة عمليات الصندوق

حقق تعليم ريت إجمالي الإيرادات 62.4 مليون ريال سعودي وصافي ربح قدره 33.2 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. بلغ إجمالي المصروفات (التشغيلية وغير التشغيلية) للصندوق 26.55 مليون ريال سعودي، منها 5.9 مليون ريال سعودي تتعلق بمصاريف الاستهلاك و3.8 مليون ريال سعودي تتعلق برسوم الإدارة، 2.7 مليون ريال سعودي لمصروف الزكاة و1.5 مليون ريال سعودي للمصروفات الأخرى المتعلقة بالصندوق. نتيجة للنمو المستقر والطبيعي لأصول الصندوق، فقد تم توزيع إجمالي أرباح بلغت 33.6 مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات خلال عام 2022م.

الأحداث اللاحقة

قام مجلس إدارة الصندوق بالموافقة على اعلان وتوزيع أرباح بأجمالي مبلغ 8.16 مليون ريال سعودي (0.16 ريال سعودي للوحدة).

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

موقع المجمع

معلومات الاصل

اسم العقار	مدارس التربية الإسلامية
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض، حي الرحمانية
مساحة الارض	2م ² 45,666.94
مساحة البناء	2م ² 30.122
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	عام 1384 هـ الموافق 1964م
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة شراء الاصل	285,000,000 ريال سعودي

مدارس الرواد العالمية

مدرسة تقع في حي النزهة مدينة الرياض، قطعة رقم (232) مخطط رقم (1/1954) 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 النزهة
مساحة الارض	2م ² 30,000
مساحة البناء	2م ² 48,967
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	عام 1435 هـ الموافق 2012م
تاريخ شهادة إتمام البناء	1435/01/04 هـ
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة شراء الاصل	225,000,000 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	2م ² 11,282.58
مساحة البناء	2م ² 17,908.28
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1441 هجري الموافق 2019 ميلادي
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة شراء الاصل	92,000,000 ريال سعودي

مدارس الخليج - حطين

معلومات الاصل

اسم العقار	مدرسة حطين
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض - حطين

مساحة الارض	2م4,725.57
مساحة البناء	2م8178.89
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1441 هجري الموافق 2019 ميلادي
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	%100
قيمة شراء الأصل	52.500.000 ريال سعودي

مدارس الخليج – النرجس

معلومات الاصل

اسم العقار	مدرسة الياسمين
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض - النرجس
مساحة الارض	2م3,713.65
مساحة البناء	2م4,792.33
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1441 هجري الموافق 2019 ميلادي
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	%100
قيمة شراء الأصل	35.000.000 ريال سعودي

مدارس الخليج – الملقا

معلومات الاصل

اسم العقار	مدرسة الملقا
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض – الملقا
مساحة الارض	2م2,985.50
مساحة البناء	2م5515.57
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1441 هجري الموافق 2019 ميلادي
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	%100
قيمة شراء الأصل	34.000.000 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 التأجيرية	%100
قيمة شراء الأصل	27.000.000 ريال سعودي

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

- في الربع الأول من عام 2022، أعلن مدير الصندوق عن تطوير في عقار مدارس التربية الإسلامية بتكاليف إجمالية تقديرية 33.3 مليون ريال سعودي.

- في الربع الأول من عام 2022، أعلن مدير الصندوق عن اكتمال الاستحواذ على محفظة مكونة من أربعة عقارات تعليمية، منها ثلاث روضات ومدرسة. بلغ إجمالي سعر الشراء 148.5 مليون ريال سعودي وتم تمويله من خلال تسهيل قرض.

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 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 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 بالمطالبات 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 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 يقل 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 سبابة 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 عام بما في ذلك التغيرات الموسمية ورغبة المشتريين في شراء عقار معين والتغيرات في الظروف الاقتصادية والثقة في الأعمال التجارية للحد من الخطر تقيم أصول الصندوق الذي يجريه اثنان من الممثلين المستقلين قد يستخدم مدير الصندوق عمليات تقويم 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 تأجيريته 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 لانهاء عقد التأجير دون تجديده، أو تنصلُّ 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 الإشغال 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 الاملاك

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

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 منطقيّة 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 لوائح (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

يمتلك 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 2022 اجتماعين. خلال هذه الاجتماعات، تمت مناقشة أداء الصندوق إلى جانب أي مسائل تنظيمية أو مسائل متعلقة بالامتثال على النحو الواجب.

التاريخ	الاجتماع
5 يوليو 2022	الاجتماع الأول
11 ديسمبر 2022	الاجتماع الثاني

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

1	اعتماد القوائم المالية للعام 2021م
2	الموافقة على استحواد أربعة عقارات تعليمية مؤجرة إلى شركة الخليج للتدريب والتعليم
3	الموافقة على النفقات الرأسمالية للتطوير عقار لمدرسة قائمة (مدارس التربية الإسلامية)
4	المصادقة على القوائم المالية الأولية بتاريخ 30 يونيو 2022م
5	الموافقة على توزيعات الأرباح (اربع موافقات خلال العام)
6	الموافقة على تعيين مراجع مالي جديد وتحديث الشروط والاحكام الخاصة به (PWC)

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.	
3,825,000	رسوم إدارة الصندوق
400,000	رسوم التسجيل (تداول)
219,768	الرسوم الأدرج
271,277	رسوم الحفظ
65,000	أتعاب المحاسب القانوني
40,000	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق
7,500	الرسوم الرقابية هيئة السوق المالية
2,730,537	رسوم الزكاة
753,534	مصروفات أخرى
11,336,578	تكاليف التمويل
1.66%	نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية

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
ص.ب. 395737 الرياض 11375 - الرياض - المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 211 0044 - فاكس: +966 11 211 0040
الموقع الإلكتروني www.KasbCapital.sa

المحاسب القانوني

شركة برايس ووترهاوس كوبرز
برج المملكة شارع الملك فهد - الرياض
ص.ب. 8282، الرياض 11482، المملكة العربية السعودية
+966 11 211 0400 هاتف - فاكس 966 211 0401
الموقع الإلكتروني www.pwc.com/middle-east

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

السعودي الفرنسي كابيتال، شركة مساهمة مغلقة 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 مقل)
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صفحة

الفهرس

٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٢٧ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى حاملي الوحدات ومدير صندوق تعليم ريت المحترمين

تقرير حول مراجعة القوائم المالية

رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق تعليم ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأداءه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا 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 ٢٠٢٢
- 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 السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير تم تو ضيحها في تقريرنا بالتفصيل 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 وفقا 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 وفقا لهذا الميثاق.

منهجنا في المراجعة

نظرة عامة

- الأمر الرئيسي للمراجعة
- تقييم العقارات الاستثمارية

في إطار عملية تصميم مراجعتنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية. وبالتحديد، 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، فقد تناولنا أيضا مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، ويشمل ذلك من بين أمور أخرى النظر فيما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر التحريفات الجوهرية الناتجة عن غش.

لقد قمنا بتصميم نطاق عملية مراجعتنا بهدف تنفيذ أعمال كافية تمكننا من إبداء 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 حاملي الوحدات ومدير صندوق تعليم ريت المحترمين (تتمة)

منهجنا في المراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي، وفقا 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 رأيا منفصلا حول هذه الأمور.

الأمر الرئيسي للمراجعة	كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة
تقييم العقارات الاستثمارية	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها ما يلي:
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ٧٤١,٥ مليون ريال سعودي.	• حصلنا على تقارير التقييم التي أعدها اثنان من المقيمين الخارجيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وقمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية.
تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة المتراكم، إن وجد. يتم عرض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كإفصاح.	• قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعيّنين من قبل الصندوق لتقييم العقارات الاستثمارية.
لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية وتوفير القيم العادلة للإفصاح المطلوب، يقوم مدير الصندوق بتعيين اثنين من المقيمين الخارجيين المعتمدين للعقارات لإجراء تقييم للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	• قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط تعاملهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم.
لقد اعتبرنا ذلك أمر رئيسي للمراجعة حيث أن التقييم الخارجي المستخدم في تقييم انخفاض القيمة والإفصاح يتطلب افتراضات وأحكام هامة وقد يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة، إن وجد، جوهرياً على القوائم المالية.	• قمنا بتنفيذ إجراءات لتناكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق.
راجع إيضاح ٤ وإيضاح ٥ حول القوائم المالية المرفقة للسياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية والأحكام المحاسبية والإيضاحين ٩ و ١٩ للإفصاح عن العقارات الاستثمارية ذات الصلة.	• قمنا بإشراك خبيرنا لمساعدتنا في تقييم مدى معقولية منهجية التقييم والافتراضات والتقديرية المستخدمة للوصول إلى التقييم، على أساس العينة.
	• قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما هو مبين في إيضاح ١٩ حول القوائم المالية المرفقة مع تقرير المقيمين الخارجيين. و
	• قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المتضمنة في القوائم المالية.

معلومات أخرى

إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢، لكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها، التي من المتوقع توفيرها لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يشتمل على المعلومات الأخرى ولن نبدي أي نوع من أنواع التأكيد عليها.

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، أنه يحتوي على تحريفات جوهريّة، فيجب علينا إبلاغ مدير الصندوق بهذا الأمر.

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

مسؤولية مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق 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 ومتطلبات لائحة الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مدير الصندوق ضرورياً ليتمكن من إعداد 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 مجلس الإدارة، مسؤول 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 عالٍ 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 جوهرياً، 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 الحكم 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 غش 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.

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلّق 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.

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

كما نقدم لمجلس إدارة الصندوق 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 قمنا بإبلاغ مجلس إدارة الصندوق 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 النظم أو التشريعات الإفصاح العام عنه و إذا قررنا -في حالات نادرة جداً- أن أمراً 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



بدر ابراهيم بن محارب
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٧١

٨ رمضان ١٤٤٤ هـ
٣٠ مارس ٢٠٢٣ م

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	إيضاحات	
			الموجودات
٤,٥١١,٦٥٥	١٧,٧٤٧,٧٤٣	٦	نقد وأرصدة بنكية
٣٤,٩٥٥,٩٨٣	٣٤,٥٩٧,٠٦١	٧	صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي
٤٨,٣١٢,٣٤٢	٦٠,١٦٨,٧٩٦	٨	مبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة وموجودات أخرى
٥٥٩,١٩٠,٠٠٠	٧٤١,٥٢٤,٤٩٠	٩	عقارات استثمارية، بالصافي
٦٤٦,٩٦٩,٩٨٠	٨٥٤,٠٣٨,٠٩٠		مجموع الموجودات
			المطلوبات
١,١٠٨,٧١٢	٢,٠٥٣,١٣٩	١٢	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٢,٧٨٤,٧٧٤	٥,٥٦٨,٠٢٨	١٠	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,١٣٠,٠٧١	٢,٦٥٩,٩٤٤	١٧	مخصص الزكاة
٩٤,٣٠٠,٠٠٠	٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤	١٤	اقتراضات من بنك
١٠٠,٣٢٣,٥٥٧	٣٠٧,٨٨٨,٣٣٥		مجموع المطلوبات
٥٤٦,٦٤٦,٤٢٣	٥٤٦,١٤٩,٧٥٥		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	١٣	وحدات مصدرية - عدد
١٠,٧١٨٦	١٠,٧٠٨٨	١٩	حقوق الملكية للوحدة الواحدة بالريال السعودي - القيمة الدفترية

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة الدخل الشامل

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	إيضاحات	
٤٨,٢٨٧,٢٩٠	٦٠,٠٩٧,٢٨١	١٥	الدخل
٢,٣٤٦,٢٥٨	٢,٣٤٨,٩٧٣	١٥	إيرادات من العقارات الاستثمارية
٥٠,٦٣٣,٥٤٨	٦٢,٤٤٦,٢٥٤		إيرادات من عقد إيجار تمويلي
			مجموع الإيرادات
(٣,٨٢٥,٠٠٠)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	١٢	المصاريف
(٢٣١,٩٧٥)	(٢٧١,٢٧٧)		أتعاب إدارة
(١,١٤٦,٦٢٢)	(١,٤٨٥,٨٠٢)		رسوم الحفظ
(٢,١٩٠,٠١٤)	(١١,٣٣٦,٥٧٨)	١٢	مصاريف أخرى
(٧,٣٩٣,٦١١)	(١٦,٩١٨,٦٥٧)		تكلفة تمويل
			مجموع المصاريف
(٣,٨٣٦,٧٢٢)	(٥,٨٥٨,٩٠٣)	٩	مصروف استهلاك عقارات استثمارية
٢,١٨٧,٠٦٢	(٣,٧٧٩,٥٣٤)	٩	(الانخفاض في قيمة) / عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٤١,٥٩٠,٢٧٧	٣٥,٨٨٩,١٦٠		صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
(٢,١٣٢,٠٣٦)	(٢,٧٣٠,٥٣٧)	١٧	الزكاة المحملة للسنة
٣٩,٤٥٨,٢٤١	٣٣,١٥٨,٦٢٣		صافي الدخل بعد الزكاة للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٣٩,٤٥٨,٢٤١	٣٣,١٥٨,٦٢٣		مجموع الدخل الشامل للسنة
			ربحية الوحدة
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	١٣	المتوسط المرجح للوحدات المصدرة
٠,٧٧٣٧	٠,٦٥٠١		ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٥٣٣,٧٠٨,١٨٢	٥٤٦,٦٤٦,٤٢٣	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية السنة
٣٩,٤٥٨,٢٤١	٣٣,١٥٨,٦٢٣	التغيرات من العمليات مجموع الدخل الشامل
(٢٦,٥٢٠,٠٠٠)	(٣٣,٦٥٥,٢٩١)	توزيعات الإيرادات خلال السنة (إيضاح رقم ١٦)
٥٤٦,٦٤٦,٤٢٣	٥٤٦,١٤٩,٧٥٥	حقوق الشركاء العائدة إلى حاملي الوحدات في نهاية السنة
		تتلخص معاملات الوحدات خلال السنوات فيما يلي:
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الوحدات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الوحدات	الوحدات في بداية ونهاية السنة
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	إيضاحات
٤١,٥٩٠,٢٧٧	٣٥,٨٨٩,١٦٠	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
		تعديل لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
٣,٨٣٦,٧٢٢	٥,٨٥٨,٩٠٣	٩
(٢,١٨٧,٠٦٢)	٣,٧٧٩,٥٣٤	٩
٢,١٩٠,٠١٤	١١,٣٣٦,٥٧٨	
٤٥,٤٢٩,٩٥١	٥٦,٨٦٤,١٧٥	
		مصرف استهلاك عقارات استثمارية
		الانخفاض في قيمة / (عكس الانخفاض في قيمة) العقارات الاستثمارية
		تكلفة تمويل
		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
		التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٥,٤٢١,٠٧٦)	(١١,٨٥٦,٤٥٤)	
٣,٠١٠	٩٤٤,٤٢٧	
(٣٩١,٥٩٢)	٢,٧٨٣,٢٥٤	
(١,٧٥٠,٤٧٦)	(٢,٢٠٠,٦٦٤)	١٧
٢٧,٨٦٩,٨١٧	٤٦,٥٣٤,٧٣٨	
		مبالغ مدفوعة مقدماً ونعم مدينة وموجودات أخرى
		أتعاب إدارة مستحقة الدفع
		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
		زكاة مدفوعة
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٧٦,٩٢٠)	٣٥٨,٩٢٢	
-	(١٩١,٩٧٢,٩٢٧)	٩
(٢٧٦,٩٢٠)	(١٩١,٦١٤,٠٠٥)	
		استرداد صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي، بالصافي
		شراء عقار استثماري
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٦,٥٠٥,٦٨٧)	(٣٣,٦٥٥,٢٩١)	١٦
-	٢٠٠,٥٠٠,٠٠١	١٤
(٢,٢٠٨,٦٣٨)	(٩,٤٣١,٤٦١)	
(٢٨,٧١٤,٣٢٥)	١٥٧,٤١٣,٢٤٩	
		توزيعات أرباح مدفوعة، بالصافي من توزيعات أرباح غير مطالب بها
		متحصلات من اقتراضات
		تكلفة تمويل مدفوعة
		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(١,١٢١,٤٢٨)	١٢,٣٣٣,٩٨٢	
٥,٦٣٣,٠٨٣	٤,٥١١,٦٥٥	
٤,٥١١,٦٥٥	١٦,٨٤٥,٦٣٧	١١
		صافي التغير في النقد وما يماثله
		نقد وما يماثله في بداية السنة
		نقد وما يماثله في نهاية السنة

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

صندوق تعليم ريت (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١. الصندوق وأنشطته

صندوق تعليم ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية مقوم بالريال السعودي تأسس بناءً على اتفاقية بين شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") والمستثمرين ("حاملي الوحدات"). 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. ٢٣٤٥٤
الرياض ١١٤٢٦
المملكة العربية السعودية

تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة من تاريخ بدء العمليات ويمكن تمديدها وفقاً لتقدير مدير الصندوق الخاص بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

يمثل الهدف الاستثماري الأساسي للصندوق في الاستثمار في عقارات مُشيّدة ومطوّرة مؤهلة لتوليد عائد دوري وإيرادات إيجار وتوزيع تسعين في المائة من صافي أرباح الصندوق كأرباح على حاملي الوحدات سنوياً على الأقل. يمكن للصندوق اقتراض أموال متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بنسبة تصل إلى ٥٠٪ من قيمة مجموع موجوداته.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ مايو ٢٠١٧). خلال الفترة، تم تحديث الشروط والأحكام في ٢٧ رجب ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٨ فبراير ٢٠٢٢).

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

٢. الجهات التنظيمية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ هـ الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦، والمعدلة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢/٧/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٤/٢/٢٠٢١ وتسري ابتداءً من ١٩/٩/١٤٤٢ هـ (الموافق ١/٥/٢٠٢١) اللائحة الجديدة ("اللائحة المعدلة") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٧/١٤٤٢ هـ (الموافق ١/٣/٢٠٢١) التي توضح المتطلبات التفصيلية لكافة أنواع الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

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.

يرد في الإيضاح رقم ٢٠ تحليلاً 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 هذه القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

صندوق تعليم ريت (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية متوافقة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

النقد وما يمثّله

يتضمن النقد وما في يمثّله أرصدة محتفظ 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 ما، والتزام مالي أو أدوات حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

الإثبات المبني

يجب على الصندوق تسجيل أي أصل أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما يصبح الفرع طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

عند الإثبات المبني، 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، فتتمثل قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى الاستحواذ على أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي قيمة الإثبات المبني.

التصنيف

يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن الفئات التالية:

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

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

يقوم الصندوق بقياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة عندما يكون الأصل المالي ضمن نموذج أعمال 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 المبلغ الأصلي القائم.

بخصوص الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الأخر. بخصوص الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، يعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد اختار بشكل غير قابل للإلغاء في وقت الإثبات المبني أن يتم حساب استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

يُصنّف الصندوق جميع المطلوبات المالية بأنها مفاصة 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.

إنّ النقد وما يمثّله وصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي والموجودات الأخرى وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى والاقتراضات من البنك يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة.

إلغاء إثبات الأدوات المالية

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات موجودات مالية (أو إن أمكن، جزء من الموجودات المالية أو جزء من مجموعة الموجودات المالية المتماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انقضاء الحق في قبض التدفقات النقدية من الموجودات.
- يقوم الصندوق بتحويل حقوقه في قبض التدفقات النقدية من الموجودات أو يتحمل التزامات بسداد التدفقات النقدية المقبوضة بالكامل دون أي تأخير ملموس تجاه أي طرف آخر في ضوء ترتيبات "تمرير المدفوعات"؛ وإما (أ) أن يكون الصندوق قد حوّل كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالموجودات بشكل كامل أو (ب) لم يتم الصندوق بتحويل أو الحفاظ على كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالموجودات بشكل كامل، ولكنه قام بتحويل حق السيطرة على الموجودات.

صندوق تعليم ريت (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

إلغاء إثبات الأدوات المالية (تتمة)

عندما يحول الصندوق حقوقه لقبض التدفقات النقدية من أصل أو عندما يبرم ترتيبات تمرير، يقوم بتقييم ما إذا كان وإلى أي حد قد احتفظ بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية.

إذا لم يتم تحويل ولم يحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم يحوّل سيطرته على الأصل، فإن الصندوق يستمر في إثبات الأصل المحوّل إلى المدى الذي تستمر علاقة الصندوق به. وفي تلك الحالة، يستمر الصندوق في إثبات المطلوبات المرتبطة بالأصل. ونقاس المطلوبات المرتبطة والموجودات المحولة 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.

تُستبعد المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله. عندما يُستبدل التزام مالي حالي بأخر من نفس المُقرض بناءً على شروط جديدة مختلفة عن السابقة بشكلٍ جوهري أو عندما يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكلٍ 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

يتم إجراء 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 يمكن 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 مستقبلي. وتُسند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى خسارة ائتمانية متوقعة مدتها ١٢ شهراً وخسارة ائتمانية متوقعة لمدى الحياة. إن خسارة الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً هي جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة الناتجة عن أحداث افتراضية على أداة مالية ممكنة في غضون ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير. ومع ذلك، عندما تكون هناك زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، يستند المخصص على 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 معاملة نظامية بين أطراف مشاركين في السوق وذلك في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن عملية بيع الأصل أو تحويل الالتزام تمت إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- في السوق الأكثر أفضلية للأصل أو للالتزام، وذلك في حالة غياب السوق الرئيسية.

تقاس القيمة العادلة للأصل أو للالتزام باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو للالتزام، وهذا على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يراعي قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي قدرة المتعاملين في السوق على تكوين منافع اقتصادية باستخدام الأصل بأعلى وأفضل منفعة أو بيعه لأحد المتعاملين الآخرين في السوق بحيث يستخدمه بأعلى وأفضل منفعة.

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

صندوق تعليم ريت (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة أو المفصح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، على النحو المبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى المدخلات المهمة 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 الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن رصدها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث - أساليب التقييم التي يكون فيها أقل قدر من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة لا يمكن رصدها.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقرر الصندوق ما إذا كان قد حدث تحويل بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقدير التصنيف (بناءً على أدنى مستوى مدخلات جوهري 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 وفقاً 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 تصنيف 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 وجدت. يتم حساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للاستثمار العقاري 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 التغييرات 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 وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يقوم الصندوق بإجراء تقييم في كل تاريخ تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر للانخفاض في قيمة الأصل. في حال وجود مثل هذا المؤشر، أو عندما يكون إجراء اختبار سنوي للانخفاض في قيمة الأصل مطلوباً، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل القيمة العادلة للأصل أو وحدة توليد النقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. ويتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل الفردي، إلا إذا كان الأصل لا يولد تدفقات نقدية واردة مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الواردة من موجودات أخرى أو مجموعات من الموجودات. عندما تكون القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد تتجاوز قيمتها الدفترية، يعتبر الأصل منخفض القيمة ويتم تخفيضه للقيمة القابلة للاسترداد.

صندوق تعليم ريت (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة أصل غير مالي (تتمة)

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.

أتعاب إدارة الصندوق

يستحق دفع أتعاب إدارة الصندوق بسعر متفق عليه مع مدير الصندوق. يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٧٥٪ من صافي القيمة الدفترية سنوياً تُستحق شهرياً ويتم خصمها كل نصف سنة. خلال سنة ٢٠١٨، قرر مجلس إدارة الصندوق تحميل أتعاب الإدارة على أساس قاعدة رأس المال بمبلغ ٥١٠ مليون ريال سعودي بدلاً من صافي موجودات الصندوق طالما أن صافي موجودات الصندوق أعلى من قاعدة رأس المال.

رسوم الحفظ

وفقاً لشرط وأحكام الصندوق، يتقاضى أمين الحفظ أتعاب حفظ تحتسب بمعدل سنوي يصل إلى ٠,٣٧٥٪ على صافي موجودات الصندوق، و ٠,٠٣٪ على جميع الموجودات المستقبلية التي تُدفع مرة واحدة عند الاستحواذ و ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لشهادة الزكاة والقوائم المالية. تُستحق شهرياً ويتم دفعها على أساس نصف 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 آخر، تُدرج الذمم المدينة كموجودات عندما يكون استلامها مؤكداً افتراضياً وتكون هناك إمكانية لقياس مبالغ الذمم المدينة.

قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة

يتم احتساب قيمة حقوق الشركاء للوحدة المفصح عنها في قائمة المركز المالي بقسمة مجموع قيمة حقوق الشركاء في الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

زكاة

تُحتسب الزكاة على حصة الشركاء السعوديين في حقوق الملكية أو صافي الدخل باستخدام الأسس المنصوص عليها في الأنظمة الزكوية. تستحق الزكاة على أساس ربع سنوي وتحمل على قائمة الدخل الشامل.

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 المكتسب، أي الزيادة في مجموع 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 بعقود الإيجار.

صندوق تعليم ريت (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

رأس المال

تصنف الوحدات في الصندوق كأدوات حقوق ملكية عندما:

- تمنح الوحدات حامل الوحدات الحق في الحصول على حصة نسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.
- تكون الوحدات ضمن فئة أدوات تابعة لكافة الفئات الأخرى للأدوات.
- تكون كافة الوحدات ضمن فئة الأدوات التابعة لكافة الفئات الأخرى للأدوات ذات الخصائص المتطابقة.
- لا تتضمن الوحدات أي التزام تعاقدي لدفع النقد أو أصل مالي آخر ما عدا حقوق حامل الوحدات النسبية في صافي موجودات الصندوق.
- إن مجموع التدفقات النقدية المتوقعة العائدة إلى الوحدات على مدى عمر الأداة معتمدًا بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، والتغير في صافي الموجودات المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة المالية.

بالإضافة إلى ذلك - ليكون للوحدات جميع السمات المذكورة أعلاه - يجب ألا يكون للصندوق أي أداة مالية أو عقد آخر محتويًا على ما يلي:

- مجموع تدفقات نقدية يعتمد على الربح أو الخسارة أو تغيير في صافي الموجودات المثبتة أو تغيير في القيمة العادلة لصافي الموجودات المثبتة وغير المثبتة للصندوق على مدار عمر الأداة
- تأثير تقييد أو تثبيت العائد المتبقي لحاملي الوحدات في الصندوق.

تستوفي وحدات الصندوق مفهوم الأدوات القابلة للبيع بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٢-١٦ أ-ب وبالتالي يتم تصنيفها كأدوات حقوق الملكية.

يقوم الصندوق باستمرار بتقييم تصنيف الوحدات. في حال انتهاء جميع خصائص الوحدات أو عدم استيفاء الشروط الموضحة ليتم تصنيفها كحقوق ملكية، يقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كمطلوبات مالية وقياسها بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف مع أية فروقات من القيمة الدفترية السابقة المثبتة في حقوق الشركاء. إذا شملت لاحقاً الوحدات كافة الخصائص واستوفت الشروط الموضحة ليتم تصنيفها كحقوق شركاء، فسيعيد الصندوق تصنيفها كأدوات حقوق الملكية وقياسها بالقيمة الدفترية للمطلوبات في تاريخ إعادة التصنيف.

تتم المحاسبة عن إصدار والاستحواذ على وإلغاء وحدات الصندوق كعمليات حقوق الملكية.

عند إصدار الوحدات، يتم تضمين المقابل المقبوض في حقوق الشركاء. يتم المحاسبة عن تكاليف المعاملة التي يتكبدها الصندوق في إصدار أو شراء أدوات حقوق الملكية الخاصة به كخصم من حقوق الشركاء إلى الحد الذي تكون فيه تكاليف إضافية عائدة مباشرة إلى معاملة حقوق الشركاء التي كان من الممكن تجنبها بخلاف ذلك.

ربحية الوحدة

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

توزيعات أرباح

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

يتم استثمار المكاسب الرأسمالية من بيع الموجودات العقارية في أدوات الأسواق المالية حتى يتم تحديد الموجودات العقارية المناسبة لاقتنائها من قبل الصندوق. إذا لم يتم تحديد فرص استثمارية جديدة في غضون سنة واحدة من قبض متحصلات بيع أحد الموجودات، فسيقوم مدير الصندوق بتوزيع هذه المبالغ مع الأرباح القادمة.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح غير المطالب بها ضمن بند مطلوبات أخرى في قائمة المركز المالي.

اقتراضات

يتم إثبات الاقتراضات مبدئياً بالقيمة العادلة، صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة. تقاس الاقتراضات لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في قائمة الدخل على مدى فترة الاقتراضات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المسددة لإنشاء تسهيلات القروض باعتبارها ضمن تكاليف المعاملة الخاصة بالفرض إلى القدر الذي يكون فيه من المحتمل سحب بعض أو جميع هذه التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه الرسوم حتى يتم سحب هذه التسهيلات.

عندما لا يتوفر دليل بأنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو جميع هذه التسهيلات، تتم رسملة الرسوم كمبالغ مدفوعة مقدماً مقابل خدمات السيولة، كما يتم إطفائها على مدى فترة التسهيل المتعلقة بها.

تُلغى الاقتراضات من قائمة المركز المالي عند انقضاء الالتزام المحدد في العقد، أو إلغاءه أو انتهاء مدته. ويثبت الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم إنهائه أو تحويله إلى طرف آخر والتعويض المدفوع، بما في ذلك أي من الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المفترضة، في قائمة الدخل كإيرادات أخرى أو تكاليف تمويل.

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة والسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية والتعديلات التالية التي كانت سارية للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. قدر مدير الصندوق أن هذه التعديلات ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

- تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، "عقود الإيجار" - امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد-١٩، تمديد الوسيلة العملية
- عدد من التعديلات محدودة النطاق على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ وبعض التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة والتي لم تصبح سارية بعد

فيما يلي قائمة المعايير والتفسيرات الصادرة التي يتوقع الصندوق بشكل معقول تطبيقها في المستقبل. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري المفعول للفترات التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف المطلوبات إلى متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣
تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	تعريف التقديرات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ "عقود التأمين"	معيار التأمين الجديد	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	ضريبة مؤجلة متعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة	١ يناير ٢٠٢٣

صندوق تعليم ريت (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٥. تقديرات وافتراضات محاسبية مؤثرة

إن إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والقوائم والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، يتطلب استخدام تقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ التقرير، وكذلك تقدير مبالغ الإيرادات والمصاريف المعلنة خلال سنة التقرير. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وهي مبنية على خبرة سابقة وعوامل أخرى تتضمن توقعات بالأحداث المستقبلية والتي تعتبر مناسبة للظروف. يقوم الصندوق بعمل تقديرات وافتراضات متعلقة بالمستقبل، والتي وفقاً لتعريفها، قد تختلف عن النتائج الفعلية ذات العلاقة.

وفيما يلي المجالات الهامة التي استخدم فيها مدير الصندوق التقديرات والافتراضات، أو مارس فيها الأحكام:

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 الإدارة ليست 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 عقد إيجار تمويلي

فيما يلي الافتراضات المؤثرة التي تم وضعها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي التي لها تأثير كبير على المبالغ المُثبَتة في القوائم المالية:

- إن القيمة الحالية للمبالغ المدينة من عقد الإيجار التمويلي تمثل بشكل جوهري جميع القيم العادلة للأصل المؤجر في بداية عقد الإيجار.
- تغطي مدة الإيجار للموجودات الجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل المؤجر.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل شركة أولات لإدارة العقارات وفاليو سترات للاستشارات. إن هذان المقيمان مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

يحدث انخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد قيمتها القابلة للاسترداد، وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. تُحتسب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة التي تُجرى على أساس تجاري لموجودات مماثلة أو على أسعار السوق التي يمكن رصدها بعد خصم التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند حساب قيمة الاستخدام إلى طرق التقييم المطبقة على كل نوع من أنواع العقارات الاستثمارية في ضوء معايير التقييم الدولية ومتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ١٣.

القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

يقوم مدير الفرع بتحديد القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة لعقاراتها الاستثمارية لغرض احتساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التآكل والتلف. ويقوم مدير الصندوق بفحص القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل نفقات الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٥. تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة (تتمة)

القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية (تتمة)

يتراوح العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية، باستثناء الأراضي (العمر الإنتاجي غير المحدد)، من ٤٠ إلى ٥٥ سنة. علاوة على ذلك، تُقدر القيمة المتبقية المقدره للاستثمارات العقارية (مبان) بمبلغ لا شيء في نهاية العمر الإنتاجي.

٦. نقد وأرصدة بنكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي
٤,٥١١,٦٥٥	١٧,٧٤٧,٧٤٣
٤,٥١١,٦٥٥	١٧,٧٤٧,٧٤٣

أرصدة بنكية لدى البنك السعودي الفرنسي

لا يوجد عمولة مستحقة على هذا الرصيد (راجع الإيضاح رقم ١٢).

أجرى مدير الصندوق فحصاً 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 جوهرياً حيث إن الأرصدة محتفظ بها لدى مؤسسات مالية ذات تصنيفات استثمارية ائتمانية، وبالتالي لم يتم إثبات الخسارة الائتمانية المتوقعة في هذه القوائم المالية.

٧. صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي
٦٩,٤٨٣,٢٧٠	٦٦,٧٧٥,٣٧٦
(٣٤,٥٢٧,٢٨٧)	(٣٢,١٧٨,٣١٥)
٣٤,٩٥٥,٩٨٣	٣٤,٥٩٧,٠٦١

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

إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي (راجع (ب) أدناه)
ناقصاً: إيرادات التمويل غير المكتسبة (راجع (ج) أدناه)

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

٢,٧٠٧,٨٩٥	٢,٧٠٧,٨٩٥
١١,٢٣٧,٧٦٣	١١,٥١٥,٣٢٢
٥٥,٥٣٧,٦١٢	٥٢,٥٥٢,١٥٩
٦٩,٤٨٣,٢٧٠	٦٦,٧٧٥,٣٧٦

خلال سنة واحدة
بعد سنة واحدة ولا تزيد عن خمس سنوات
خمس سنوات فصاعداً

(ج) فيما يلي استحقاق إيرادات التمويل غير المكتسبة:

(٢,٣٤٨,٩٧٦)	(٢,٣٢٤,١٤١)
(٩,٠٩٧,٥٠٢)	(٨,٩٤٢,٢٦٣)
(٢٣,٠٨٠,٨٠٩)	(٢٠,٩١١,٩١١)
(٣٤,٥٢٧,٢٨٧)	(٣٢,١٧٨,٣١٥)

خلال سنة واحدة
بعد سنة واحدة ولا تزيد عن خمس سنوات
خمس سنوات فصاعداً

يمثل عقد الإيجار التمويلي بناء مدرسة التربية الإسلامية (راجع الإيضاح رقم ٩ (د)).

أجرى مدير الصندوق فحصاً كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩. بناءً على التقييم، يعتقد مدير الصندوق أنه لا توجد حاجة لأي خسارة جوهرياً للانخفاض في القيمة مقابل القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي في تاريخ التقرير.

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٨. مبالغ مدفوعة مقدماً ونظم مدينة وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٢٦,١٤٩,٠٨٠	٣٤,٤٥٥,٦٠٠	إيجار مستحق القبض، بالصافي (راجع إيضاح ٨-١ أدناه)
٢١,٢٤٠,٥٩٣	٢٣,٨٢٤,٧٢٦	إيجار مستحق القبض من طرف ذي علاقة [راجع إيضاح أدناه وإيضاح ١٢ (أ)]
٢٧٢,٢٢٧	٣٨٥,٩٧٨	ضريبة القيمة المضافة مستحقة القبض - ضريبة المدخلات
٣٨٧,٩٤٢	١,١٦٠,١٣٢	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٦٢,٥٠٠	٣٤٢,٣٦١	موجودات أخرى (راجع إيضاح ب أدناه)
٤٨,٣١٢,٣٤٢	٦٠,١٦٨,٧٩٧	

(a) يمثل هذا الفرق بين إيرادات الإيجار المتراكمة في تاريخ التقرير (بعد الأخذ في عين الاعتبار زيادات الإيجار المستقبلية المنفق عليها تعاقدياً) والمبلغ المتراكم للإيجار مستحق الدفع بموجب العقد كما في تاريخ التقرير.

(b) خلال سنة ٢٠٢٠، خضع الصندوق لتدقيق ضريبة القيمة المضافة للسنتين ٢٠١٨ و ٢٠١٩. أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ربطاً بمبلغ ٢٦٢,٥٠٠ ريال سعودي. سدد الصندوق مبلغ الربط المذكور خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٠. وخلال السنة الحالية، قدم مدير الصندوق استئنافاً بهذا الشأن. رفضت الهيئة الاعتراض. قام مدير الصندوق بتصعيد القضية إلى اللجان الأولية بالأمانة العامة للجان الضريبية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم الفصل في القضية لصالح الصندوق ولكن تم استئناف القرار من قبل الهيئة إلى لجان الاستئناف في الأمانة العامة للجان الضريبية ولم يتم تحديده بعد.

٩. عقارات استثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
أراض ومبان ريال سعودي	المجموع ريال سعودي	اعمال رأسمالية قيد التنفيذ ريال سعودي	أرض مبان ريال سعودي	
٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	-	٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	التكلفة:
-	١٩١,٩٧٢,٩٢٧	٣٢,٣٣٥,٤٢٧	١٥٩,٦٣٧,٥٠٠	في بداية السنة
٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	٧٦١,٣١٣,٤٠٣	٣٢,٣٣٥,٤٢٧	٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦	إضافات
				في نهاية السنة
(٦,٣٠٨,٨٣٤)	(١٠,١٤٥,٥٥٦)	-	(١٠,١٤٥,٥٥٦)	الاستهلاك المتراكم:
(٣,٨٣٦,٧٢٢)	(٥,٨٥٨,٩٠٣)	-	(٥,٨٥٨,٩٠٣)	في بداية السنة
(١٠,١٤٥,٥٥٦)	(١٦,٠٠٤,٤٥٩)	-	(١٦,٠٠٤,٤٥٩)	المحمل خلال السنة
				في نهاية السنة
(٢,١٩١,٩٨٢)	(٤,٩٢٠)	-	(٤,٩٢٠)	الانخفاض في القيمة المتراكم:
				في بداية السنة
٢,١٨٧,٠٦٢	(٣,٧٧٩,٥٣٤)	-	(٣,٧٧٩,٥٣٤)	(الانخفاض في القيمة) / عكس الانخفاض في
(٤,٩٢٠)	(٣,٧٨٤,٤٥٤)	-	(٣,٧٨٤,٤٥٤)	القيمة خلال السنة
				في نهاية السنة
٥٥٩,١٩٠,٠٠٠	٧٤١,٥٢٤,٤٩٠	٣٢,٣٣٥,٤٢٨	٧٠٩,١٨٩,٠٦٣	صافي القيمة الدفترية

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٩. عقارات استثمارية (تتمة)

يتم تحديد الانخفاض في القيمة على أساس التقييم من قبل اثنين من المقيمين المستقلين (راجع الإيضاح رقم ١٩).

خلال السنة، أبرم الصندوق اتفاقية مع إدارة مدرسة التربية لتوسيع قدرة الطلاب من خلال تطوير "مبنى البنين" الجديد بمساحة بناء تبلغ ١٢,٩٠٠ متر مربع. يتم تمويل التوسعة من خلال تسهيل تمويلي من البنك السعودي الفرنسي (طرف ذو علاقة). تتعلق الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتوسع بمبلغ ٣٢,٣ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

تمثل العقارات الاستثمارية العقارات المستحوذ عليها التالية:

(a) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، استحوذ الصندوق على الأرض والمبنى الخاص بأربع مدارس (فرع حطين الرياض، فرع الملقا الرياض، فرع النرجس بالرياض وفرع الأشراق بالدمام) مؤجر لشركة الخليج للتعليم والتدريب من أجل مجموع مقابل بمبلغ ١٤٨,٥ مليون ريال سعودي (باستثناء تكلفة المعاملة) في ١٣ فبراير ٢٠٢٢ الموافق ١٢ رجب ١٤٤٣ هـ. إن العقار المذكور باسم "شركة ريوه تعليم العقارية" المملوكة لشركة كسب المالية (أمين حفظ الصندوق). تحتفظ شركة ريوه تعليم العقارية بالعقار باسمها لملكية الانتفاع للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقار. يغطي العقار مجموع مساحة قدرها ١٩,٤٢٣ متر مربع. قام الصندوق بتصنيف الأراضي والمباني كعقار استثماري. يتم تمويل عملية الاستحواذ من خلال تسهيل تمويلي من البنك السعودي الفرنسي (طرف ذو علاقة).

(b) خلال سنة ٢٠٢٠، استحوذ الصندوق على الأرض والمبنى المؤجرين لمدرسة الغد الوطنية مقابل مبلغ ٩٢ مليون ريال سعودي (باستثناء تكلفة المعاملة) بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠٢٠ الموافق ٠٨ ذو القعدة ١٤٤١ هـ. إن العقار المذكور مملوك باسم "شركة ريوه تعليم العقارية" المملوكة من قبل شركة كسب المالية ("أمين الصندوق"). تحتفظ شركة ريوه تعليم العقارية بالعقار باسمها للملكية النفعية للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقار. تقع مدرسة الغد الوطنية في حي الملك عبد الله بمدينة الرياض على شارع العروبة على مجموع مساحة قدرها ١١,٢٨٢,٥٨ مترًا مربعًا، بمجموع مساحة بناء قدرها ١٧,٩٠٨,٢٨ مترًا مربعًا. قام الصندوق بتصنيف الأراضي والمباني كعقار استثماري. يتم تمويل عملية الاستحواذ من خلال تسهيل تمويلي من البنك السعودي الفرنسي (طرف ذو علاقة).

(c) خلال سنة ٢٠١٨، استحوذ الصندوق على الأرض والمبنى المؤجرين لمدارس الرواد العالمية بمقابل ٢٢٥ مليون ريال سعودي لوحدات الصندوق بمبلغ ١٠ ريال سعودي للوحدة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠١٨ الموافق ١٦ محرم ١٤٤٠ هـ. إن هذا العقار مملوك باسم "شركة راج ثري المحدودة" المملوكة لشركة كسب المالية ("أمين حفظ الصندوق"). تحتفظ شركة راج ثري المحدودة بالعقار باسمها من أجل الملكية النفعية للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقار. تقع مدرسة الرواد العالمية في حي النزهة بمدينة الرياض وتبلغ مساحتها ٣٠,٠٠٠ متر مربع. قام الصندوق بتصنيف الأراضي والمباني كعقار استثماري.

(d) خلال ٢٠١٧، استحوذ الصندوق على الأرض والمبنى المؤجر لمدرسة "التربية الإسلامية" مقابل ٢٨٥ مليون ريال سعودي لوحدات الصندوق بمبلغ ١٠ ريال سعودي للوحدة في ٢٩ شعبان ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٥ مايو ٢٠١٧. هذا العقار مملوك في اسم "شركة ريوه تعليم العقارية" المملوكة لكسب المالية ("أمين الصندوق"). تحتفظ شركة ريوه تعليم العقارية بالعقار باسمها لملكية الانتفاع للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقار. تقع مدرسة الطربية الإسلامية بحي أم الحمام بمدينة الرياض وتبلغ مساحتها ٤٥,٦٦٦,٩٤ متر مربع على شارع التخصصي. يمتلك المالك السابق (شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة) ٣٩,١٢٪ (٢٠٢١: ٣٦,٢٢٪) من مجموع الوحدات في الصندوق. قام الصندوق بتصنيف الأرض كعقار استثماري.

١٠. مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١١٣,٣٣٢	١٩٠,٠٠٠	مصاريف مستحقة ومصاريف أخرى
٢,٥٠٧,٢٧٨	٥,١٤٧,٩٥٣	مدفوعات إيجار مدفوعة مقدماً
١٣٠,٩٨٨	١٨٤,٣٩٨	أتعاب الحفظ مستحقة الدفع
٣٣,١٧٦	٤٥,٦٧٧	أتعاب مهنية مستحقة الدفع
٢,٧٨٤,٧٧٤	٥,٥٦٨,٠٢٨	

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١١. نقد وما يماثله

يتكون النقد وما يماثله المدرج في قائمة التدفقات النقدية مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٥١١,٦٥٥	١٧,٧٤٧,٧٤٣	أرصدة بنكية لدى السعودي الفرنسي
-	(٩٠٢,١٠٦)	سحوبات بنكية على المكتشف
٤,٥١١,٦٥٥	١٦,٨٤٥,٦٣٧	

١٢. معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة

تعتبر الأطراف ذوي علاقة إذا كان لدى أحد الأطراف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو يمارس نفوذاً جوهرياً 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 شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("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.

فيما يلي المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذوي العلاقة خلال السنوات المنتهية:

الأرصدة		مبلغ المعاملات		طبيعة المعاملة	طرف ذو علاقة
ذمم مدينة / (ذمم دائنة)	ذمم مدينة / (ذمم دائنة)	للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في		
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
(١,١٠٨,٧١٢)	(٢,٠٥٣,١٣٩)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	أتعاب إدارة الموجودات	مدير الصندوق
-	-	(٤٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
٢١,٢٤٠,٥٩٣	٢٣,٨٢٤,٧٢٦	٢١,٣٠٣,٦٠٧	٢١,٩٢٦,٢٣٩	إيرادات الإيجار	حاملي الوحدات (إيضاح أدناه)
-	-	٢,٣٤٦,٢٥٨	٢,٣٤٨,٩٧٣	إيرادات من عقود إيجار تمويلي	
(٩٤,٣٠٠,٠٠٠)	(٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤)	-	(٢٠١,٤٠٢,١٠٧)	اقتراضات من بنك	البنك السعودي الفرنسي
-	-	-	-	سداد اقتراضات	
٣٨٧,٩٤٢	١,١٦٠,١٣٢	(٧٠,٥٨٨)	٢٣٠,٣١٠	أتعاب إدارة على تسهيل قرض	
-	-	(١٨,٨٦٠)	٥٦,١٠٩	رسوم الاقتراض / رسوم التجديد على تسهيل قرض	
-	-	(١٠,٩٠٨)	٢٦,٢٣٥	نفقات توزيع الأرباح	
-	-	(٢,١٩٠,٠١٤)	(١١,٣٣٦,٥٧٨)	تكلفة تمويل	

صندوق تعليم ريت (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٢. معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

(أ) الجهة الراعية المالكة لوحدة الصندوق وهي شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة هي أيضاً شريك في الشركة التي تمتلك مدرسة الطريفة الإسلامية. وبناءً عليه، تم الإفصاح عن الدخل والموجودات ذات الصلة بدلاً من عقد الإيجار مع مدرسة الطريفة الإسلامية بموجب معاملات مع أطراف ذات علاقة.

في نهاية السنة، بلغ الرصيد النقدي لدى البنك السعودي الفرنسي ١٧,٧٤٧,٧٤٣ ريال سعودي (٢٠٢١: ٤,٥١١,٦٥٥ ريال سعودي) وسحوبات بنكية على المكشوف بمبلغ ٩٠٢,١٠٦ ريال سعودي (٢٠٢١: لا شيء).

١٣. رأس المال

يبلغ رأس مال الصندوق ٥١٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى ٥١ مليون وحدة مشاركة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي، ولكل منها صوت واحد. جميع الوحدات المشاركة المصدرة مدفوعة بالكامل ومدرجة السوق المالية السعودية ("تداول"). يتم تمثيل رأس مال الصندوق من خلال هذه الوحدات المشاركة ويتم تصنيفها كأدوات حقوق ملكية. يحق للوحدات توزيعات الأرباح عند الإعلان عنها ودفع حصة متناسبة من صافي قيمة موجودات الصندوق عند تصفية الصندوق. يتم عرض تسوية لعدد الوحدات القائمة في بداية ونهاية كل فترة تقرير في قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات.

١٤. اقتراضات من بنوك

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 الفائدة السائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زائد الهامش المتفق عليه. سيقوم الصندوق بسداد أصل القرض دفعة واحدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٧. تم الحصول على القرض باسم شركة ربوة تعليم العقارية.

تم رهن صك مدرسة رواد العالمية التالية ويتم الاحتفاظ به كضمان مقابل الاقتراضات البنكية:

خلال السنة، استخدم الصندوق التسهيلات التمويلية المقدمة من البنك السعودي الفرنسي لتمويل الاستحواذ على الأرض والمباني المتعلقة بأربع مدارس (فرع حطين الرياض وفرع الملقا بالرياض وفرع النرجس بالرياض وفرع الأشراق بالدمام) مؤجرة "الشركة الخليج للتعليم والتدريب" (راجع إيضاح رقم ٩).

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٩٤,٣١٨,٦٢٤	٩٤,٣٠٠,٠٠٠	الأرصدة في بداية السنة
-	٢٠١,٤٠٢,١٠٧	قرض مستلم
٢,١٩٠,٠١٤	١١,٣٣٦,٥٧٨	ربح مستحق
(٢,٢٠٨,٦٣٨)	(٩,٤٣١,٤٦١)	ربح مدفوع
٩٤,٣٠٠,٠٠٠	٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤	الرصيد في نهاية السنة

١٥. إيرادات من العقارات الاستثمارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٤٨,٢٨٧,٢٩٠	٦٠,٠٩٧,٢٨١	إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية

يتعلق عقد الإيجار التشغيلي بأرض مدرسة الطريفة الإسلامية وأرض ومبنى مدرسة الرواد الدولية وأرض ومبنى مدرسة الغد الوطنية وأرض ومبنى شركة الخليج للتعليم والتدريب، فرع حطين، وشركة الخليج للتعليم والتدريب وفرع الملقا وشركة الخليج للتعليم والتدريب، فرع النرجس، وشركة الخليج للتعليم والتدريب، فرع الأشراق، المؤجر لمدة إيجار متبقية تبلغ ٢١,٢ سنة (٢٠٢١: ٢٢,٢ سنة) و ١٩,٢٥ سنة (٢٠٢١: ٢٠,٢٥ سنة) و ٧,٥ سنوات (٢٠٢١: ٨,٥ سنة) على التوالي. تنص عقود الإيجار على أن يقوم المستأجرون بدفع الإيجار الأساسي، مع مخصصات للزيادات التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار.

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٥. إيرادات من العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤١,٢٦٤,١٠٥	٣٩,٥٥٦,٤٠٢	أقل من سنة واحدة
١٧٤,٥٣٤,٣٣٧	١٦٨,٤٩٩,١٢٢	أكثر من سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٧٧٠,٩٥٠,٤٤٣	٦٦١,٨٥٠,٦٦٠	أكثر من خمس سنوات
٩٨٦,٧٤٨,٨٨٥	٨٦٩,٩٠٦,١٨٤	

١٦. توزيعات أرباح

خلال السنة، قام الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ ٣٣,٦٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٢٦,٥٢ مليون ريال سعودي). بلغت توزيعات الأرباح للوحدة ٠,٦٦ ريال سعودي للوحدة (٢٠٢١: ٠,٥٢ ريال سعودي للوحدة).

بعد نهاية السنة، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة بمبلغ ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٠,١٦ ريال سعودي للوحدة) (٢٠٢١: ٦,١٢ مليون ريال سعودي (٠,١٢ ريال سعودي للوحدة)).

١٧. مخصص الزكاة

(a) أساس الزكاة:

يتم احتساب الزكاة بواقع ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي وصافي الربح المعدل العائد إلى حاملي الوحدات السعوديين، أيهما أعلى. قام الصندوق باحتساب مخصص الزكاة على أساس الوعاء الزكوي.

(b) حركة مخصص الزكاة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٧٤٨,٥١١	٢,١٣٠,٠٧١	الرصيد في بداية السنة
٢,١٣٢,٠٣٦	٢,٧٣٠,٥٣٧	مخصص للسنة
(١,٧٥٠,٤٧٦)	(٢,٢٠٠,٦٦٤)	مدفوعات خلال السنة
٢,١٣٠,٠٧١	٢,٦٥٩,٩٤٤	الرصيد في نهاية السنة

(c) وضع الإقرارات والربوط السنوية:

سيقوم الصندوق بتقديم الإقرار السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ضمن الجداول الزمنية المنصوص عليها كما هو محدد بموجب أنظمة الزكاة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة").

صندوق تعليم ريت (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٨. القيمة العادلة للأدوات المالية

تحديد القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي قد يستلم مقابل بيع أصل أو يدفع لتسوية التزام في معاملة منظمة بين مشاركي السوق بتاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن رصده أو يتم تقديره مباشرة باستخدام أسلوب تقييم آخر. عند تقدير القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، يجب أن يتاح للصندوق السوق الرئيسية أو الأكثر أفضلية.

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

المستوى الأول: الأسعار المتداولة في السوق: الأدوات المالية بأسعار متداولة غير معدلة لأدوات مالية مماثلة في سوق نشط.

المستوى الثاني: أسعار متداولة في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة أو أساليب تقييم أخرى تستند كافة مدخلاتها الهامة إلى بيانات السوق التي يمكن رصدها.

المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند أي من مدخلاتها الجوهرية على بيانات يمكن رصدها في السوق.

تتكون الموجودات المالية للصندوق من أرصدة بنكية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وموجودات أخرى وتتكون مطلوباته المالية من أتعاب إدارة مستحقة الدفع واقتراضات من البنوك ومطلوبات أخرى.

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

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، باستثناء الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ، هي ٧٦٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٥٧٤ مليون ريال سعودي) المدرجة في المستوى الثالث.

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٩. التأثير على صافي قيمة الموجودات إذا كانت العقارات الاستثمارية ذات قيمة عادلة

وفقاً للمادة رقم ٢٢ 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 مقيمين مستقلين. كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق، تستند صافي قيم الموجودات المعلنة إلى القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة حيث يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. وبناءً عليه، تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض بيانية ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق باستثناء في حالة الانخفاض في القيمة.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل شركة أولات لإدارة العقارات وفاليو سترات للاستشارات. مقيمان مستقلان مُرخضان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). استخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تم تقييم العقارات مع الأخذ في الاعتبار عدد من العوامل، بما في ذلك منطقة ونوع العقارات الاستثمارية وأساليب التقييم باستخدام مدخلات هامة لا يمكن رصدها، بما في ذلك طريقة حساب الأرض زائد التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٥٧٣,٥٦٧,٢٩١	٧٣٧,٢١٣,٩٣٨	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية
(٥٥٩,١٩٠,٠٠٠)	(٧٠٩,١٨٩,٠٦٣)	القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (باستثناء الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ)*
١٤,٣٧٧,٢٩١	٢٨,٠٢٤,٨٧٥	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (أعداد)
٠,٢٨١٩	٠,٥٤٩٥	القيمة لكل وحدة متعلقة بالزيادة المقدرة للقيمة العادلة على القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	قيمة حقوق الملكية
٥٤٦,٦٤٦,٤٢٣	٥٤٦,١٤٩,٧٥٥	قيمة حقوق الملكية وفقاً للقوائم المالية
١٤,٣٧٧,٢٩١	٢٨,٠٢٤,٨٧٥	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
٥٦١,٠٢٣,٧١٤	٥٧٤,١٧٤,٦٣٠	قيمة حقوق الملكية بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة
١٠,٧١٨٦	١٠,٧٠٨٨	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة وفقاً للقوائم المالية
٠,٢٨١٩	٠,٥٤٩٥	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١١,٠٠٠٥	١١,٢٥٨٣	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

تم تصنيف استثمار الصندوق في بناء مدرسة طربية الإسلامية كعقد إيجار تمويلي وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. تم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي بناءً على معدلات العمولات الخاصة بالسوق. كما في تاريخ التقرير، القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في التأجير التمويلي تقارب قيمتها العادلة.

* قيمة الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ تقارب القيمة العادلة.

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢٠. تحليل الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

يوضح الجدول أدناه تحليلاً للموجودات والمطلوبات حسب التواريخ التي يتوقع سدادها أو استردادها فيها على التوالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	خلال ١٢ شهراً ريال سعودي	بعد ١٢ شهراً ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الموجودات			
١٧,٧٤٧,٧٤٣	-	١٧,٧٤٧,٧٤٣	نقد وأرصدة بنكية
٣٨٣,٧٥٣	٣٤,٢١٣,٣٠٨	٣٤,٥٩٧,٠٦١	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
٦٠,١٦٨,٧٩٦	-	٦٠,١٦٨,٧٩٦	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
-	٧٤١,٥٢٤,٤٩٠	٧٤١,٥٢٤,٤٩٠	عقارات استثمارية
٧٨,٣٠٠,٢٩٢	٧٧٥,٧٣٧,٧٩٨	٨٥٤,٠٣٨,٠٩٠	مجموع الموجودات
المطلوبات			
٢,٠٥٣,١٣٩	-	٢,٠٥٣,١٣٩	أتعاب إدارة مستحقة
٥,٥٦٨,٠٢٨	-	٥,٥٦٨,٠٢٨	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٦٥٩,٩٤٤	-	٢,٦٥٩,٩٤٤	مخصص الزكاة
-	٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤	٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤	اقتراضات من بنك
١٠,٢٨١,١١١	٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤	٣٠٧,٨٨٨,٣٣٥	مجموع المطلوبات
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
الموجودات			
٤,٥١١,٦٥٥	-	٤,٥١١,٦٥٥	نقد وما يماثله
٣٥٨,٩١٩	٣٤,٥٩٧,٠٦٤	٣٤,٩٥٥,٩٨٣	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
٥,٧٦٧,١٣٦	٤٢,٥٤٥,٢١٠	٤٨,٣١٢,٣٤٦	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
-	٥٥٩,١٩٠,٠٠٠	٥٥٩,١٩٠,٠٠٠	عقارات استثمارية
١٠,٦٣٧,٧١٠	٦٣٦,٣٣٢,٢٧٤	٦٤٦,٩٦٩,٩٨٤	مجموع الموجودات
المطلوبات			
١,١٠٨,٧١٢	-	١,١٠٨,٧١٢	أتعاب إدارة 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	اقتراضات من بنك
٦,٠٢٣,٥٥٧	٩٤,٣٠٠,٠٠٠	١٠٠,٣٢٣,٥٥٧	مجموع المطلوبات

٢١. معلومات القطاعات

ينقسم الصندوق إلى قطاع تشغيلي واحد ("المؤسسات التعليمية"). وفقاً لذلك، تستند جميع قرارات التشغيل الجوهرية إلى تحليل الصندوق كقسم واحد.

٢٢. أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إدارة المخاطر

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

صندوق تعليم ريت (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢٢. أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

نظام قياس المخاطر والتقارير

تم إعداد مراقبة المخاطر والتحكم فيها في المقام الأول على أساس الحدود المحددة في اللائحة. بالإضافة إلى ذلك، تراقب إدارة الالتزام لدى مدير الصندوق التعرضات مقابل الحدود المحددة في اللائحة.

تخفيف المخاطر

تحدد إرشادات الاستثمار الخاصة بالصندوق على النحو المحدد في الشروط والأحكام وصحيفة الوقائع استراتيجيات أعماله العامة، وتعرضه للمخاطر واستراتيجيته لإدارة المخاطر العامة.

مخاطر التركيز

يشير التركيز إلى مدى تأثير أداء الصندوق تجاه التطورات التي قد تطرأ على صناعة ما أو منطقة جغرافية معينة.

تنشأ مخاطر التركيز عندما يتم إبرام عدد من الأدوات المالية أو العقود مع نفس الطرف المقابل أو عندما يشارك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة تجارية مماثلة أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو عندما يكون لها سمات اقتصادية مماثلة من شأنها أن تسبب قدرتها للوفاء بالالتزامات التعاقدية التي تتأثر بالمثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. نظرًا لأن الصندوق قد استثمر في العقارات في المملكة العربية السعودية، فهناك مخاطر تركيز على الموقع الجغرافي.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي إمكانية عدم السداد من قبل الأطراف المقابلة والمؤسسات المالية التي يتعامل الصندوق من خلالها. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على النقد وما يمثله ودخل الإيجار المستحق وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي. يتم الاحتفاظ بالنقد وما يمثله لدى البنك السعودي الفرنسي. يتم إجراء صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي مع حامل وحدات الصندوق الذي لا يتوفر له تصنيف ائتماني. يتم استلام التدفقات النقدية من المستأجرين وفقًا لعقد الإيجار مع عدم وجود إصدارات تخلف عن السداد. الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية هو قيمتها الدفترية.

يعرض الجدول أدناه الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٥١١,٦٥٥	١٧,٧٤٧,٧٤٣	نقد وما يمثله
٣٤,٩٥٥,٩٨٣	٣٤,٥٩٧,٠٦٢	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
٤٧,٢٦٤,٢٣١	٥٧,٤٦٢,٥٥٥	موجودات أخرى
<u>٨٦,٧٣١,٨٦٩</u>	<u>١٠٩,٨٠٧,٣٦٠</u>	

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر التي قد يواجهها الصندوق في تكوين الأموال للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية، والتي تتكون من أتعاب الإدارة مستحقة الدفع والقروض البنكية وتكاليف التمويل المستحقة والمطلوبات الأخرى. يعتبر الصندوق صندوقًا مغلقًا، بالإضافة إلى الاكتتاب في وحدات الصندوق خلال فترة الطرح، لا يُسمح ببيع وشراء الوحدات، ما لم تتم الموافقة عليها تحديدًا من قبل الهيئة السوق المالية.

أجال الاستحقاق التعاقدية المتبقية في تاريخ التقرير للمطلوبات المالية للصندوق، باستثناء القروض من البنك (انظر الإيضاح رقم ١٤)، والتي تتكون من أتعاب إدارة مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى كلها مستحقة في غضون ١٢ شهرًا. المبلغ غير المخصوم لهذه المطلوبات المالية يقارب قيمتها الدفترية في تاريخ التقرير.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تأثير التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار الصرف الأجنبي، ومخاطر أسعار الأسهم ومخاطر أسعار الفائدة والتي ستؤثر على الدخل أو التدفقات النقدية للصندوق. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق يتمثل في إدارة ومراقبة التعرضات لمخاطر السوق ضمن مستويات مقبولة مع الحفاظ على العائد.

صندوق تعليم ريت (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢٢. أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر العملة

تمثل مخاطر العملة مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية. إن الأدوات المالية للصندوق مثل أرصدة بنكية وصفي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وإيرادات الإيجار المدينة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى مقومة بالريال السعودي. وبناء عليه، فإن الصندوق غير معرض لأي مخاطر عملة.

مخاطر سعر العملة الخاصة

مخاطر أسعار العملة الخاصة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب تغيرات في أسعار العملة الخاصة بالسوق. لا يخضع الصندوق لمخاطر أسعار العملة الخاصة في الموجودات التي تحمل عمولة خاصة، بما في ذلك صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي.

لا يحتسب الصندوق أي موجودات مالية ذات سعر ثابت تحمل عمولة بالقيمة العادلة، وبالتالي، فإن التغيير في سعر العملة الخاصة في تاريخ التقرير لن يكون له أي تأثير على القوائم المالية.

٢٣. آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم إعداد هذه القوائم المالية هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣١ ديسمبر ٢٠٢١).

٢٤. الأحداث اللاحقة لفترة التقرير

بعد نهاية السنة، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيعات أرباح معلنه ومدفوعة كما هو مفصل في الإيضاح رقم ١٦.

٢٥. الموافقة على القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية والموافقة على إصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٧ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٩ مارس ٢٠٢٣).