

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

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
وتقرير فحص المراجع المستقل

صندوق تعليم ريت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
وتقرير فحص المراجع المستقل

صفحة	الفهرس
١	تقرير حول فحص القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٥-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

## تقرير حول فحص القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة حاملي الوحدات ومدير  
صندوق تعليم ريت

### مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق تعليم ريت ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ والقوائم الأولية الموجزة ذات الصلة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية الأخرى. يُعد مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ - "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية. تتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى الفحص الذي قمنا به.

### نطاق الفحص

قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص المعلومات المالية الأولية من إجراء استفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بجميع الأمور المهمة التي يمكن التعرف عليها خلال المراجعة. وبالتالي فإننا لا نبيد رأي مراجعة.

### الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

برايس وترهاوس كوبرز



بدر إبراهيم بن محارب  
ترخيص رقم ٤٧١

٢٣ أغسطس ٢٠٢٢

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح
٤,٥١١,٦٥٥	٢١,٥٣٦,٤٠١	٧
٣٤,٩٥٥,٩٨٣	٣٤,٧٦٩,٨١٤	٨
٤٨,٣١٢,٣٤٢	٥٥,٧٣١,٦٣٧	٩
٥٥٩,١٩٠,٠٠٠	٧٣٦,١٤٦,٥٣٨	١٠
٦٤٦,٩٦٩,٩٨٠	٨٤٨,١٨٤,٣٩٠	
<b>الموجودات</b>		
نقد وما يماثله		
صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي		
مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى		
عقارات استثمارية، بالصافي		
<b>مجموع الموجودات</b>		
<b>المطلوبات</b>		
أتعاب إدارة مستحقة الدفع		
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى		
مخصص الزكاة		
اقتراضات من بنك		
<b>مجموع المطلوبات</b>		
١,١٠٨,٧١٢	٢,٣٤٥,٦٠٩	١١
٢,٧٨٤,٧٧٤	٢,٥٥٤,٦١٦	١٥
٢,١٣٠,٠٧١	١,٠٦٤,٧٩٠	١٥
٩٤,٣٠٠,٠٠٠	٢٩٥,٨٤١,٧١٦	١٢
١٠٠,٣٢٣,٥٥٧	٣٠١,٨٠٦,٧٣١	
٥٤٦,٦٤٦,٤٢٣	٥٤٦,٣٧٧,٦٥٩	
<b>حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات</b>		
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	
وحدات قيد الإصدار - أعداد		
١٠,٧١٨٦	١٠,٧١٣٣	١٧
<b>حقوق الملكية للوحدة الواحدة بالريال السعودي - القيمة الدفترية</b>		
١١,٠٠٠٥	١١,٢٠١٨	
<b>حقوق الملكية للوحدة الواحدة بالريال السعودي - القيمة العادلة</b>		

صندوق تعليم ريت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ريال سعودي	ايضاح
٢٣,٧٢٦,٥٤٢	٢٩,٣٠٧,٠٠٨	١٣
١,١٦١,١٢٢	١,١٦٧,٧٧٩	٨
٢٤,٨٨٧,٦٦٤	٣٠,٤٧٤,٧٨٧	
(١,٨٩٦,٧٨٤)	(٢,٠٣٩,٦٦١)	١١
(١٠٠,١٥٧)	(٢٣٩,٢٦٠)	
(٥٦٨,١٧١)	(٧٠٢,١٧٧)	
(١,٠٨٧,١٦٨)	(٣,٦٨١,٩٣٩)	
(٣,٦٥٢,٢٨٠)	(٦,٦٦٣,٠٣٧)	
(١,٩٢٢,٠٥٠)	(٢,٧٩٣,٩٣٢)	١٠
(١,٧٢٥,٥١٩)	(٤,٨٥٤,٢٠٠)	١٠
١٧,٥٨٧,٨١٥	١٦,١٦٣,٦١٨	
(٨٧٦,٧١٢)	(١,١٣٢,٣٨٢)	١٥
١٦,٧١١,١٠٣	١٥,٠٣١,٢٣٦	
-	-	
١٦,٧١١,١٠٣	١٥,٠٣١,٢٣٦	
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	
٠,٣٢٧٧	٠,٢٩٤٧	

**الدخل**

إيرادات من عقارات استثمارية  
إيرادات عقود إيجار تمويلية

**المصاريف**

أتعاب إدارة  
رسوم الحفظ  
مصاريف أخرى  
تكلفة تمويل  
مجموع المصاريف

مصروف استهلاك عقارات استثمارية  
خسارة الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية

**صافي الدخل قبل الزكاة للفترة**

الزكاة المحملة للفترة

**صافي الدخل بعد الزكاة للفترة**

الدخل الشامل الأخر

**مجموع الدخل الشامل للفترة**

**ربحية الوحدة**

المتوسط المرجح للوحدات قيد الإصدار

ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٥٣٣,٧٠٨,١٨٢	٥٤٦,٦٤٦,٤٢٣	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية الفترة
١٦,٧١١,١٠٣	١٥,٠٣١,٢٣٦	التغيرات من العمليات مجموع الدخل الشامل للفترة
(٨,١٦٠,٠٠٠)	(١٥,٣٠٠,٠٠٠)	توزيعات إيرادات خلال الفترة (إيضاح ١٤)
٥٤٢,٢٥٩,٢٨٥	٥٤٦,٣٧٧,٦٥٩	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في نهاية الفترة
		تتلخص معاملات الوحدات خلال الفترة فيما يلي:
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ الوحدات	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ الوحدات	
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية ونهاية الفترة

صندوق تعليم ريت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ريال سعودي	إيضاح
١٧,٥٨٧,٨١٥	١٦,١٦٣,٦١٨	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل قبل الزكاة للفترة
١,٩٢٢,٠٥٠	٢,٧٩٣,٩٣٢	١٠ تعديل لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية: مصروف استهلاك عقارات استثمارية
١,٧٢٥,٥١٩	٤,٨٥٤,٢٠٠	١٠ خسارة الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١,٠٨٧,١٦٨	٣,٦٨١,٩٣٩	تكلفة تمويل
٢٢,٣٢٢,٥٥٢	٢٧,٤٩٣,٦٨٩	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١٤,٣٠٤,٨٨٥)	(٧,٤١٩,٢٩٥)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢,١٨١,٣٠١	١,٢٣٦,٨٩٧	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
(٢,٩٢٤,٢٨٧)	(٢٣١,٦١٥)	مستحقات ومطلوبات أخرى
(١,٧٥٠,٤٧٦)	(٢,١٩٧,٦٦٣)	١٥ زكاة مدفوعة
٥,٥٢٤,٢٠٥	١٨,٨٨٢,٠١٣	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(١٢٦,٤٥٤)	١٨٦,١٦٩	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية استرداد من صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي، بالصافي
-	(١٨٤,٦٠٤,٦٧٠)	١٠ شراء عقار استثماري
(١٢٦,٤٥٤)	(١٨٤,٤١٨,٥٠١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(٨,١٤٦,٢٥٧)	(١٥,٢٩٨,٥٤٣)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية توزيعات أرباح مدفوعة، بالصافي من توزيعات أرباح غير مطالب بها
-	٢٠٠,٥٠٠,٠٠٠	متحصلات من اقتراضات
(١,١٠٥,٧٩٢)	(٢,٦٤٠,٢٢٣)	تكلفة تمويل مدفوعة
(٩,٢٥٢,٠٤٩)	١٨٢,٥٦١,٢٣٤	صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٣,٨٥٤,٢٩٨)	١٧,٠٢٤,٧٤٦	صافي التغير في النقد وما يماثله
٥,٦٣٣,٠٨٣	٤,٥١١,٦٥٥	نقد وما يماثله في بداية الفترة
١,٧٧٨,٧٨٥	٢١,٥٣٦,٤٠١	نقد وما يماثله في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق تعليم ريت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

## ١ معلومات عامة

صندوق تعليم ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بالريال السعودي تم إنشاؤه بناءً على اتفاقية بين شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") والمستثمرين ("مالكي 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"). إن عنوان مدير الصندوق هو كما يلي:

شركة السعودي الفرنسي كابيتال  
ص.ب. ٢٣٤٥٤  
الرياض ١١٤٢٦  
المملكة العربية السعودية

تبلغ مدة الصندوق تسعة وتسعين سنة من تاريخ بدء العمليات ويمكن تمديدتها وفقاً لتقدير مدير الصندوق وحده بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

يتمثل الهدف الاستثماري الأساسي للصندوق في الاستثمار في العقارات المشيدة والمطورة المؤهلة لتحقيق عائد دوري وإيرادات إيجارية وتوزيع تسعين في المائة من صافي أرباح الصندوق كتوزيعات أرباح على مالكي 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. كما أن أمين حفظ الصندوق هو شركة كسب المالية.

## ٢ الجهات التنظيمية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٦/٢٧ هـ الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦، والمعدلة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢/٧/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٤/٢/٢٠٢١ وتسري ابتداءً من ١٩/٦/١٤٤٢ 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 الأولية الموجزة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية الأولية" الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولي والمعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، وعليه يجب قراءتها مع القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

تم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة بحسب ترتيب السيولة.

### ٢-٣ أسس القياس

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي.

### ٣-٣ العملة الوظيفية

تظهر هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

#### ٤ السياسات المحاسبية الهامة وسياسات إدارة المخاطر

إن السياسات المحاسبية الهامة وسياسات إدارة المخاطر المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة متوافقة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ باستثناء ما هو مذكور في الإيضاح ٦.

#### ٥ تقديرات وافتراضات محاسبية هامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة أن تقوم الإدارة بإبداء آرائها وتقديراتها وافتراضاتها التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المسجلة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. يتم فحص التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم مراجعة التقديرات فيها وفي أي فترات مستقبلية تتأثر بها. تتوافق التقديرات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

#### 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 الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية.

#### ٦ المعايير الصادرة والتي لم تصبح سارية بعد

#### معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة تم اعتمادها من قبل الصندوق

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي المعايير المحاسبية والتعديلات التالية التي كانت سارية للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. قدرت الإدارة أن هذه التعديلات ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة 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

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
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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٧ نقد وما يماثله

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي
٤,٥١١,٦٥٥	٢١,٥٣٦,٤٠١

أرصدة بنكية لدى البنك السعودي الفرنسي

لم يتم استلام عمولة خاصة على هذا الرصيد.

أجرت الإدارة فحصاً كما هو مطلوب بموجب 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 تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية، وبالتالي لم يتم إثباتها في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

٨ صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي
٦٩,٤٨٣,٢٧٠ (٣٤,٥٢٧,٢٨٧) ٣٤,٩٥٥,٩٨٣	٦٨,١٢٩,٣٢٤ (٣٣,٣٥٩,٥١٠) ٣٤,٧٦٩,٨١٤

(أ) يتكون صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي ما يلي:

إجمالي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي (انظر (ب) أدناه)  
ناقصاً: إيرادات تمويلية غير محققة (انظر (ج) أدناه)

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

٢,٧٠٧,٨٩٥	٢,٧٠٧,٨٩٤
١١,٢٣٧,٧٦٣	١١,٣٧٦,٥٤٢
٥٥,٥٣٧,٦١٢	٥٤,٠٤٤,٨٨٨
٦٩,٤٨٣,٢٧٠	٦٨,١٢٩,٣٢٤

خلال سنة واحدة

بعد سنة واحدة ولا تزيد عن خمس سنوات

خمس سنوات فصاعداً

(ج) أجل استحقاق إيرادات تمويل غير مكتسبة كما يلي:

(٢,٣٤٨,٩٧٦)	(٢,٣٣٦,٨٦٩)
(٩,٠٩٧,٥٠٢)	(٩,٠٢٤,١٣٩)
(٢٣,٠٨٠,٨٠٩)	(٢١,٩٩٨,٥٠٢)
(٣٤,٥٢٧,٢٨٧)	(٣٣,٣٥٩,٥١٠)

خلال سنة واحدة

بعد سنة واحدة ولا تزيد عن خمس سنوات

خمس سنوات فصاعداً

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

بلغت إيرادات التمويل من عقد الإيجار التمويلي خلال الفترة ١,١٧ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢١: ١,١٦ مليون ريال سعودي).

أجرت الإدارة فحصاً كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ وبناءً على هذا التقييم تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة لأي خسارة انخفاض في القيمة جوهرياً مقابل القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلية كما في تاريخ التقرير.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٩ مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٢٦,١٤٩,٠٨٠	٢٩,٨٤٩,٦٣١	ذمم إيجار مدينة (راجع الإيضاح "أ" أدناه)
٢١,٢٤٠,٥٩٣	٢٢,٥٣٢,٦٦٠	ذمم إيجار مدينة من طرف ذي علاقة (راجع الإيضاح "أ" أدناه والإيضاح ١١ (ب))
٢٧٢,٢٢٧	١,٥٩٤,٩٨٨	ضريبة القيمة المضافة مستحقة القبض - ضريبة مدخلات
٣٨٧,٩٤٢	١,٤٩١,٨٥٨	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٦٢,٥٠٠	٢٦٢,٥٠٠	موجودات أخرى (راجع إيضاح "ب" أدناه)
٤٨,٣١٢,٣٤٢	٥٥,٧٣١,٦٣٧	

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

(ب) خلال سنة ٢٠٢٠، خضع الصندوق لتدقيق ضريبة القيمة المضافة لسنتي ٢٠١٨ و ٢٠١٩. وقامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة) بتقديم ربط بمبلغ ٢٦٢,٥٠٠ ريال سعودي. سدد الصندوق مبلغ الربط المذكور خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٠. وخلال الفترة الحالية، قدم مدير الصندوق اعتراضاً بهذا الشأن. تم رفض الاعتراض من قبل الهيئة. قام مدير الصندوق برفع القضية إلى اللجان الأولية بالأمانة العامة للجان الضريبية. خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، تم البت في القضية لصالح الصندوق ولكن تم استئناف القرار من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة) إلى لجان الاستئناف في الأمانة العامة للجنة الضرائب ولم يتم تحديده بعد.

١٠ عقارات استثمارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	أرض ومباني	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع	أرض ومباني	التكلفة:
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	-	-	٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	في بداية الفترة / السنة
-	١٨٤,٦٠٤,٦٧٠	٢٤,٩٦٧,١٧٠	١٥٩,٦٣٧,٥٠٠	٣٤٩,٢٠٦,٣٤٠	-	إضافات
٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	٧٥٣,٩٤٥,١٤٦	٢٤,٩٦٧,١٧٠	٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦	١,٠٤٦,١٧٧,٤٨٦	-	في نهاية الفترة / السنة
(٦,٣٠٨,٨٣٤)	(١٠,١٤٥,٥٥٦)	-	(١٠,١٤٥,٥٥٦)	(٢٠,٥٩٩,٩٤٦)	-	الاستهلاك المتراكم:
(٣,٨٣٦,٧٢٢)	(٢,٧٩٣,٩٣٢)	-	(٢,٧٩٣,٩٣٢)	(٦,٦٣٠,٥٨٤)	-	في بداية الفترة / السنة
(١٠,١٤٥,٥٥٦)	(١٢,٩٣٩,٤٨٨)	-	(١٢,٩٣٩,٤٨٨)	(٢٣,٨٧٥,٠٧٠)	-	المحمل خلال الفترة / السنة
(١٠,١٤٥,٥٥٦)	(١٢,٩٣٩,٤٨٨)	-	(١٢,٩٣٩,٤٨٨)	(٢٣,٨٧٥,٠٧٠)	-	في نهاية الفترة / السنة
(٢,١٩١,٩٨٢)	(٤,٩٢٠)	-	(٤,٩٢٠)	(٢,١٩٦,٩٠٢)	-	الانخفاض في القيمة المتراكم:
٢,١٨٧,٠٦٢	(٤,٨٥٤,٢٠٠)	-	(٤,٨٥٤,٢٠٠)	(٢,٦٦٧,١٣٨)	-	في بداية الفترة / السنة
(٤,٩٢٠)	(٤,٨٥٩,١٢٠)	-	(٤,٨٥٩,١٢٠)	(٩,٧٧٩,٠٤٠)	-	(خسارة) / عكس الانخفاض في القيمة خلال الفترة / السنة
(٤,٩٢٠)	(٤,٨٥٩,١٢٠)	-	(٤,٨٥٩,١٢٠)	(٩,٧٧٩,٠٤٠)	-	في نهاية الفترة / السنة
٥٥٩,١٩٠,٠٠٠	٧٣٦,١٤٦,٥٣٨	٢٤,٩٦٧,١٧٠	٧١١,١٧٩,٣٦٨	١,٥٢٠,٣٤٣,٠٧٦	-	صافي القيمة الدفترية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، سجل الصندوق خسارة انخفاض في القيمة بلغت ٤,٨٥ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢١: ١,٧٣ مليون ريال سعودي). يتم تحديد الانخفاض في القيمة على أساس التقييم من قبل اثنين من المقيمين المستقلين (راجع الإيضاح ١٧).

## ١٠ عقارات استثمارية (تتمة)

خلال هذه الفترة، أبرم الصندوق اتفاقية مع إدارة مدرسة التربية لزيادة الطاقة الاستيعابية للطلاب من خلال تطوير "مبنى البنين" الجديد بمساحة مبنية تبلغ ١٢,٩٠٠ متر مربع. يتم تمويل التوسعة من خلال تسهيلات تمويلية من البنك السعودي الفرنسي (طرف ذو علاقة). تبلغ الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ المتعلقة بالتوسعة ما قدره ٢٤,٩ مليون ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.

تمثل العقارات الاستثمارية العقارات المستحوذ عليها التالية:

(أ) خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، استحوذ الصندوق على الأرض والمباني الخاصة بأربع مدارس (فرع حطين الرياض وفرع الملقا الرياض وفرع النرجس الرياض وفرع الإشراف الدمام) مؤجرة لصالح "شركة الخليج للتعليم والتدريب" مقابل مبلغ إجمالي قدره ١٤٨,٥ مليون ريال سعودي (باستبعاد تكلفة المعاملة) بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٢ الموافق ١٢ رجب ١٤٤٣. العقار المذكور مملوك باسم "شركة ربوة تعليم العقارية" المملوكة لكسب المالية ("أمين حفظ الصندوق"). تمتلك شركة ربوة تعليم العقارية بالعقار باسمها بغرض تحقيق الملكية النفعية للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي مصلحة في العقار. يغطي العقار مساحة إجمالية قدرها ١٩,٤٢٣ متر مربع. قام الصندوق بتصنيف الأرض والمباني كعقار استثماري. يتم تمويل عملية الاستحواذ من خلال تسهيلات تمويلية من البنك السعودي الفرنسي (طرف ذو علاقة).

(ب) خلال سنة ٢٠٢٠، استحوذ الصندوق على الأرض والمبنى المؤجر لمدرسة الغد الوطنية مقابل ٩٢ مليون ريال سعودي (باستبعاد تكلفة المعاملة) في ٢٩ يونيو ٢٠٢٠ الموافق ٨ ذو القعدة ١٤٤١. العقار المذكور مملوك باسم "شركة ربوة تعليم العقارية" المملوكة لكسب المالية ("أمين حفظ الصندوق"). تمتلك شركة ربوة تعليم العقارية بالعقار باسمها بغرض تحقيق الملكية النفعية للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي مصلحة في العقار. تقع مدرسة الغد الوطنية في حي الملك عبدالله بمدينة الرياض على شارع العروبة على مساحة إجمالية تبلغ ١١,٢٨٢,٥٨ مترًا مربعًا، بمساحة بناء إجمالية قدرها ١٧,٩٠٨,٢٨ مترًا مربعًا. قام الصندوق بتصنيف الأرض والمباني كعقار استثماري. يتم تمويل عملية الاستحواذ من خلال تسهيلات تمويلية من البنك السعودي الفرنسي (طرف ذو علاقة).

(ج) خلال سنة ٢٠١٨، استحوذ الصندوق على الأرض والمبنى المؤجرين لمدرسة الرواد الدولية مقابل ٢٢٥ مليون ريال سعودي لوحدات الصندوق بواقع ١٠ ريال سعودي للوحدة في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٨ الموافق ١٦ محرم ١٤٤٠. العقار المذكور مملوك باسم "شركة راج ثري ليمتد" المملوكة لكسب المالية ("أمين حفظ الصندوق"). تمتلك شركة راج ثري ليمتد العقار باسمها بغرض تحقيق الملكية النفعية للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي مصلحة في العقار. تقع مدرسة الرواد العالمية بحي الزهراء بمدينة الرياض وتبلغ مساحتها ٣٠,٠٠٠ متر مربع. قام الصندوق بتصنيف الأرض والمباني كعقار استثماري.

(د) خلال سنة ٢٠١٧، استحوذ الصندوق على الأرض والمبنى المؤجرين لمدرسة "التربية الإسلامية" مقابل ٢٨٥ مليون ريال سعودي لوحدات الصندوق بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة في ٢٩ شعبان ١٤٣٨ الموافق ٢٥ مايو. العقار المذكور مملوك باسم "شركة ربوة تعليم العقارية" المملوكة لكسب المالية ("أمين حفظ الصندوق"). تمتلك شركة ربوة تعليم العقارية بالعقار باسمها بغرض تحقيق الملكية النفعية للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي مصلحة في العقار. تقع مدرسة التربية الإسلامية بحي أم الحمام بمدينة الرياض وتبلغ مساحتها ٤٥,٦٦٦,٩٤ مترًا مربعًا على شارع التخصصي. يمتلك المالك السابق (شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة) ٣٨,٩٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣٦,٢٢٪) من مجموع الوحدات في الصندوق. قام الصندوق بتصنيف الأرض كعقار استثماري.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١١ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تعتبر الأطراف ذات 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 ذات العلاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس الشكل القانوني فقط.

تشمل الأطراف ذات العلاقة شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والبنك السعودي الفرنسي (البنك ومساهم 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 ذات علاقة.

فيما يلي معاملات مع أطراف ذات علاقة للفترة المنتهية والأرصدة:

الأرصدة المدينة / (الدائنة)		مبلغ المعاملات		طبيعة المعاملات	طرف ذو علاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ريال سعودي		
(١,١٠٨,٧١٢)	(٢,٣٤٥,٦٠٩)	(١,٨٩٦,٧٨٤)	(٢,٠٣٩,٦٦١)	أتعاب إدارة الموجودات (الإيضاح "أ" أدناه)	مدير الصندوق
-	-	(١٩,٨٣٩)	(١٩,٨٣٥)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
٢١,٢٤٠,٥٩٣	٢٢,٥٣٢,٦٦٠	١٠,٣٤٠,٤٩٠	٩,٦٧١,٠٥٣	إيرادات إيجار إيرادات من عقود إيجار تمويلية	حاملو الوحدات (إيضاح "ب" أدناه)
-	-	١,١٦١,١٢٢	١,١٦٧,٧٧٩		
(٩٤,٣٠٠,٠٠٠)	(٢٩٥,٨٤١,٧١٦)	-	(٢٠٠,٥٠٠,٠٠٠)	اقتراضات من بنك	البنك السعودي الفرنسي
٣٨٧,٩٤٢	١,٤٩١,٨٥٨	(٣٥,٠٠٤)	(١٠٠,٢٢٨)	أتعاب إدارة على تسهيل القرض	
-	-	(٩,٤٣٠)	-	أتعاب الاقتراض / رسوم التجديد على تسهيلات القرض	
-	-	(٨,٥٩٢)	(٢٦,١٩٠)	نفقات توزيع الأرباح	
-	٧,٦٨٣	(١,٠٨٧,١٦٨)	(٣,٦٨١,٩٣٩)	تكلفة تمويل	

(أ) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة محتسبة بمعدل سنوي قدره ٠,٧٥٪ من صافي قيمة موجودات الصندوق، يتم استحقاق هذه الأتعاب شهرياً ويتم دفعها على أساس نصف سنوي. خلال سنة ٢٠١٨، قرر مجلس إدارة الصندوق تحميل أتعاب الإدارة على أساس قاعدة رأس المال للصندوق (٥١٠ مليون ريال سعودي) بدلاً من صافي موجودات الصندوق طالما أن صافي موجودات الصندوق أعلى من قاعدة رأس المال.

(ب) حامل الوحدات الراعي: شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة هي أيضاً مساهم في الشركة التي تمتلك مدرسة التربية الإسلامية. وبناءً عليه، تم الإفصاح عن الدخل والموجودات ذات العلاقة بدلاً من عقد الإيجار مع مدرسة التربية الإسلامية بموجب معاملات مع أطراف ذات علاقة.

في نهاية الفترة، بلغ الرصيد النقدي لدى البنك السعودي الفرنسي ٢١,٥٣٦,٤٠١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤,٥١١,٦٥٥ ريال سعودي).

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٢ اقتراضات من بنك

يمثل هذا النمط الإسلامي للتمويل الذي تم الحصول عليه من بنك محلي (البنك السعودي الفرنسي) المستخدم لتمويل شراء عقار "مدرسة الغد الوطنية". يشمل التمويل الإسلامي بيع وشراء السلع مع البنك وفقاً للشروط المتفق عليها بشكل متبادل. حصل الصندوق على تمويل بمتوسط معدل العائد لأسعار الفائدة السائدة بين البنوك السعودية (ساببور) بالإضافة إلى عمولة البنك. سيقوم الصندوق بسداد أصل القرض دفعة واحدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٧. تم الحصول على القرض باسم شركة ربوة تعليم العقارية (شركة ذات غرض خاص للصندوق).

تم رهن صك ملكية مدرسة رواد الدولية ويتم الاحتفاظ به كضمان مقابل الاقتراض البنكي.

خلال الفترة، استخدم الصندوق التسهيلات التمويلية المقدمة من البنك السعودي الفرنسي لتمويل الاستحواذ على الأرض والمباني المتعلقة بأربع مدارس (فرع حطين الرياض وفرع الملقا الرياض وفرع النرجس الرياض وفرع الإشراق الدمام) المؤجرة لشركة الخليج للتعليم والتدريب ("راجع إيضاح (١٠).

١٣ إيرادات من العقارات الاستثمارية

لفترة الستة أشهر المنتهية في	لفترة الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي
٢٣,٧٢٦,٥٤٢	٢٩,٣٠٧,٠٠٨

إيرادات إيجار من عقارات استثمارية

يتعلق عقد الإيجار التشغيلي بأرض مدرسة التربية الإسلامية وأرض ومبنى مدرسة الرواد الدولية وأرض ومبنى مدرسة الغد الوطنية وأرض ومبنى شركة الخليج للتعليم والتدريب فرع حطين وشركة الخليج للتعليم والتدريب فرع الملقا وشركة الخليج للتعليم والتدريب فرع النرجس وشركة الخليج للتعليم والتدريب فرع الإشراق، التي تم تأجيرها لمدة إيجار متبقية تبلغ ٢١,٧ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٠٢٢ سنة)، و١٩,٧٥ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٠٢٥ سنة)، و٨ سنوات (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٨,٥ سنة) و١٨ سنة، و١٧ سنة، و١٨ سنة و١٤ سنة على التوالي. تنص عقود الإيجار على أن يقوم المستأجرون بدفع الإيجار الأساسي مع مخصصات للزيادات التعاقدية في مبلغ الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار.

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية (سيتم استلامها) في نهاية الفترة بموجب عقود الإيجار التشغيلية:

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٤١,٢٦٤,١٠٥	٤١,٢٦٤,١٠٥	أقل من سنة واحدة
١٧٤,٥٣٤,٣٣٧	١٧٧,٢٠٢,٦٨٠	أكثر من سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٧٧٠,٩٥٠,٤٤٣	٧٥٠,٦٢٥,٠٤٧	أكثر من خمس سنوات
٩٨٦,٧٤٨,٨٨٥	٩٦٩,٠٩١,٨٣٢	

١٤ توزيعات أرباح

خلال الفترة، قام الصندوق بدفع توزيعات أرباح بمبلغ ١٥,٣ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢١: ٨,١٦ مليون ريال سعودي). بلغت توزيعات الأرباح ٠,٣٠ ريال سعودي للوحدة (٣٠ يونيو ٢٠٢١: ٠,١٦ ريال سعودي للوحدة).

بعد نهاية الفترة، وافق مجلس إدارة الصناديق على توزيعات أرباح بمبلغ ٩,١٨ مليون ريال سعودي (٠,١٨ ريال سعودي للوحدة) (٣٠ يونيو ٢٠٢١: ١٢,٢٤ مليون ريال سعودي (٠,٢٤ ريال سعودي للوحدة) وقام بالإعلان عنها ودفعها.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٥ مخصص الزكاة

(أ) أساس الزكاة

تستحق الزكاة بواقع ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي أو صافي الدخل المعدل العائد لمالكي الوحدات السعوديين، أيهما أعلى. قام الصندوق باحتساب مخصص الزكاة على أساس الوعاء الزكوي.

(ب) حركة مخصص الزكاة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	
١,٧٤٨,٥١١	٢,١٣٠,٠٧١	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٢,١٣٢,٠٣٦	١,١٣٢,٣٨٢	مخصص للفترة / السنة يتضمن تحت / أكثر من المخصص المتعلق بالفترة / السنة السابقة
(١,٧٥٠,٤٧٦)	(٢,١٩٧,٦٦٣)	مدفوعات خلال الفترة/ السنة
٢,١٣٠,٠٧١	١,٠٦٤,٧٩٠	

(ج) وضع الإقرار والربط السنوي

قدم الصندوق الإقرار السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ضمن الجداول الزمنية المحددة على النحو المحدد بموجب أنظمة الزكاة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

١٦ 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 رسده 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 والإفصاح 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 رسدها.

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

تتضمن الموجودات المالية للصندوق الأرصدة البنكية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلية، وتتضمن المطلوبات المالية للصندوق أتعاب الإدارة مستحقة الدفع واقتراضات من بنك ومطلوبات أخرى.

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

تبلغ القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٧٣٦ مليون ريال سعودي (٥٧٤: ٢٠٢١ مليون ريال سعودي) مسجلة في المستوى ٣ .

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٧ التأثير على صافي قيمة الموجودات إذا كانت العقارات الاستثمارية مقيمة بالقيمة العادلة

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 تجريهيهما 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.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل شركة أدوات لإدارة الممتلكات وقياس سترات للاستشارات. هذان المقيمان معتمدان 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 عدد من العوامل، بما في ذلك المنطقة ونوع العقارات، وأساليب التقييم باستخدام مدخلات هامة غير ملحوظة، بما في ذلك طريقة الأرض زائد التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	
٥٧٣,٥٦٧,٢٩١	٧٣٦,٠٩١,٢٤٢	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية
(٥٥٩,١٨٩,٩٩٩)	(٧١١,١٧٩,٣٦٨)	القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (باستبعاد الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ) *
١٤,٣٧٧,٢٩٢	٢٤,٩١١,٨٧٤	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	وحدات قيد الإصدار (أعداد)
٠,٢٨١٩	٠,٤٨٨٥	القيمة لكل وحدة متعلقة بالزيادة المقدرة للقيمة العادلة على القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية

قيمة حقوق الملكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	
٥٤٦,٦٤٦,٤٢٣	٥٤٦,٣٧٧,٦٥٩	حقوق الملكية وفقاً للقوائم المالية
١٤,٣٧٧,٢٩٢	٢٤,٩١١,٨٧٤	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
٥٦١,٠٢٣,٧١٥	٥٧١,٢٨٩,٥٣٣	حقوق الملكية بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
١٠,٧١٨٦	١٠,٧١٣٣	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة
٠,٢٨١٩	٠,٤٨٨٥	حقوق الملكية للوحدة الواحدة وفقاً للقوائم المالية
١١,٠٠٠٥	١١,٢٠١٨	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
		القيمة لكل وحدة متعلقة بالزيادة المقدرة للقيمة العادلة على القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية

تم تصنيف استثمار الصندوق في بناء مدرسة 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 بناءً على معدلات العمولات الخاصة بالسوق. كما في تاريخ التقرير، القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي تقارب قيمتها العادلة.

\* تقارب قيمة الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ القيمة العادلة.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

#### ١٨ معلومات القطاعات

يتكون الصندوق من قطاع تشغيلي واحد (المؤسسات التعليمية). وفقاً لذلك، تستند جميع قرارات التشغيل الهامة إلى تحليل الصندوق كقطاع واحد.

#### ١٩ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم بغرض إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣١ ديسمبر ٢٠٢١).

#### ٢٠ اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٢ أغسطس ٢٠٢٢ الموافق ٢٤ محرم ١٤٤٤هـ.