

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)
القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق تعليم ريت ("الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وقائمة الدخل الشامل وقائمة التدفقات النقدية وقائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأي المراجع حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. فيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجته.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم وصفها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقويمنا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية. إن نتائج إجراءات مراجعتنا، بما في ذلك الإجراءات المتبعة لمعالجة الأمور أدناه، توفر أساساً لرأينا في المراجعة عن القوائم المالية المرفقة.

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال) - تنمة

الأمر الرئيسية للمراجعة - تنمة

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	الأمر الرئيسي للمراجعة
<p>قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية فيما يتعلق بتقويم الاستثمارات العقارية: قمنا بتقويم مدى كفاءة وأهلية المقيمين الخارجيين واستقلاليتهم. من خلال الاستعانة بأخصائي التقويم لدينا، قمنا بمراجعة تقرير التقويم، بناء على معرفتنا بالصناعة، وتقويم مدى ملاءمة طرق التقويم وتقويم الافتراضات والمدخلات المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين. قمنا بإجراءات للتحقق من مدى دقة المعلومات العقارية المقدمة للمقيمين من قبل مدير الصندوق.</p>	<p>تقويم الاستثمار العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغت القيمة الدفترية للاستثمار العقاري للصندوق ٣٣٧,٣٥ مليون ريال سعودي. تم إظهار الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة، إن وجد. ومع ذلك، تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمار العقاري مع الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة. يستخدم مدير الصندوق اثنين من المقيمين المستقلين المرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لتقويم القيمة العادلة للعقار بتاريخ إعداد القوائم المالية. لقد اعتبرنا ذلك كأمر رئيسي للمراجعة، حيث أن التقويم يتطلب إجراء أحكام هامة فيما يتعلق بطريقة التقويم المتبعة، بما في ذلك مدى ملاءمة الافتراضات والتوقعات المتنوعة المستخدمة في التقويم. وجميع هذه الافتراضات والتوقعات بطبيعتها تتطلب إجراء أحكام جوهرية، وهناك خطر يتمثل في أن أي تغييرات تطرأ عليها قد يكون لها أثر جوهري على تقويم هذه الاستثمارات العقارية. ويمكن أن يؤدي ذلك إلى تحريفات جوهرية على القوائم المالية إما من خلال عدم إثباته بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية أو عن طريق الإفصاح غير الدقيق عن القيم العادلة للاستثمارات العقارية. يرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية الهامة المبينة في الايضاحات ٤ و ١١ و ايضاح ١٧ فيما يتعلق بالإفصاحات ذات الصلة.</p>

أمر آخر
إن القوائم المالية للصندوق للفترة من ٣٠ مايو إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ تم مراجعتها من قبل مراجع آخر والذي أصدر رأياً مطلقاً حول تلك القوائم المالية بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠١٨.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٨
تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٨، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٨ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرقة بشكل جوهري.

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق تعليم ريت
(مُدَار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال) - تتمة

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية
إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وشروط وأحكام الصندوق، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي ستكشف دائماً عن تحريفٍ جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال) - تنمة

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تنمة

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

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

عن إرنست ويونغ

فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٣٥٤)



الرياض: ٢٤ رجب ١٤٤٠هـ
(٣١ مارس ٢٠١٩)

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابييتال)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣٠ مايو ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (المعدلة*) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	ايضاح
			الموجودات
-	١١,١٧٢,٧٢٤	٨,٩٩٥,٤٦٦	٢١,٧ نقدية وشبه نقدية
-	-	٥,٨٦٥,٨٤١	٨ موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,١٣٨,٣٩٩	١٧٢,٥٨١,٣٩٩	٩ صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي
-	٣,٦٤٠,٣٤٢	٨,١٠٠,١٨٤	١٠ موجودات أخرى
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	١١ استثمارات عقارية
٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٩,٩٥١,٤٦٥	٥٣٢,٨٨٧,٨٩٠	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
-	١,٢٥٣,٢١٨	٩٨٧,٢٢٦	١٢ أتعاب إدارية مستحقة
-	٥,٣٥٨,٥٨٤	٥,٤٧٣,٣٨٤	٢١,١٣ مطلوبات أخرى
-	٦,٦١١,٨٠٢	٦,٤٦٠,٦١٠	إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٥١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤ رأس المال – وحدات مصدرة
-	٨,٣٣٩,٦٦٣	١٦,٤٢٧,٢٨٠	أرباح مبقاة
٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٣,٣٣٩,٦٦٣	٥٢٦,٤٢٧,٢٨٠	اجمالي حقوق الملكية
٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٩,٩٥١,٤٦٥	٥٣٢,٨٨٧,٨٩٠	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
١٠,٠٠٠	١٠,٢٩٢٦	١٠,٣٢٢١	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

* لمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع لإيضاح ٢١، تعديل أرقام المقارنة.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كإيبتال)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

للفترة من	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ مايو ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	ريال سعودي	ريال سعودي	ايضاح
الدخل						
دخل إيجار	١٥	٢٤,١٧٦,٣٤٦	١٢,٨٥٠,٨٦٨			
دخل عقد إيجار تمويلي	٩	٤,٨٢٩,١٧٥	١,٤٢٧,٨٧٤			
ربح من موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	٦٥,٨٤١	١٢,٠١٤			
إجمالي الدخل		٢٩,٠٧١,٣٦٢	١٤,٢٩٠,٧٥٦			
المصاريف						
أتعاب إدارة الصندوق	١٢	(٢,٥٨٥,٩٥٨)	(١,٢٥٣,٢١٨)			
أتعاب حفظ	١٢	(٢٠٤,٣٧٤)	(٩٢,٦٦٢)			
مصاريف أخرى		(٥٩٤,٦٦٣)	(٣٣٠,٢١٣)			
إجمالي المصاريف		(٣,٣٨٤,٩٩٥)	(١,٦٧٦,٠٩٣)			
صافي دخل السنة / الفترة		٢٥,٦٨٦,٣٦٧	١٢,٦١٤,٦٦٣			
الدخل الشامل الآخر للسنة / للفترة		-	-			
إجمالي الدخل الشامل للسنة / للفترة		٢٥,٦٨٦,٣٦٧	١٢,٦١٤,٦٦٣			
ربح السهم		٣٤,٤١٧,٨٠٨	١٦,٨٦٥,٧٥٣			
المتوسط المرجح للوحدات المصدرة		٠,٧٤٦٣	٠,٧٤٧٩			
ربح السهم						

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

للفترة من	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح
٣٠ مايو ٢٠١٧	حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢٠١٨	
	(المعدلة*)	ريال سعودي	ريال سعودي
الأنشطة التشغيلية			
صافي دخل السنة / الفترة			
١٢,٦١٤,٦٦٣	٢٥,٦٨٦,٣٦٧		
التعديلات لـ:			
ربح غير محققة عن موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
-	(٦٥,٨٤١)	٨	
(٣,٦٤٠,٣٤٢)	(٤,١٩٢,٩٥٦)		
إيجار مستحق القبض			
٨,٩٧٤,٣٢١	٢١,٤٢٧,٥٧٠		
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل			
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
ضريبة القيمة المضافة المدفوعة مقدماً			
-	(٢٦٦,٨٨٦)		
١,٢٥٣,٢١٨	(٢٦٥,٩٩٢)		
٥,٣٥٨,٥٨٤	١١٤,٨٠٠	٢١,١٣	
مطلوبات أخرى			
١٥,٥٨٦,١٢٣	٢١,٠٠٩,٤٩٢		
صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الأنشطة الاستثمارية			
استرداد صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي			
-	٢١٢,٠٠٠		
(٥,٥٠٠,٠٠٠)	(٥,٨٠٠,٠٠٠)	٨	شراء موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٥٠٠,٠٠٠	-	٨	بيع موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٣٨,٣٩٩)	-		شراء أرض ومبنى
(١٣٨,٣٩٩)	(٥,٥٨٨,٠٠٠)		
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية			
النشاط التمويلي			
توزيعات أرباح مدفوعة			
(٤,٢٧٥,٠٠٠)	(١٧,٥٩٨,٧٥٠)	١٦	
(٤,٢٧٥,٠٠٠)	(١٧,٥٩٨,٧٥٠)		
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية			
١١,١٧٢,٧٢٤	(٢,١٧٧,٢٥٨)		
صافي (النقص) الزيادة في النقدية وشبه النقدية			
-	١١,١٧٢,٧٢٤	٢١	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة / الفترة
١١,١٧٢,٧٢٤	٨,٩٩٥,٤٦٦		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة / الفترة
معاملات غير نقدية:			
٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١١	**إصدار وحدات مقابل عقارات

* لمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع لإيضاح ٢١، تعديل أرقام المقارنة.
** استحوذ الصندوق على أرض ومباني مقابل وحدات في الصندوق (لمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع لإيضاح ١١)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الإجمالي ريال سعودي	الأرباح المبقاة ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	
٢٩٣,٣٣٩,٦٦٣	٨,٣٣٩,٦٦٣	٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠	كما في ١ يناير ٢٠١٨
٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدرية خلال السنة (إيضاح ١١)
٢٥,٦٨٦,٣٦٧	٢٥,٦٨٦,٣٦٧	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(١٧,٥٩٨,٧٥٠)	(١٧,٥٩٨,٧٥٠)	-	توزيعات أرباح مرحلية مدفوعة (إيضاح ١٦)
<u>٥٢٦,٤٢٧,٢٨٠</u>	<u>١٦,٤٢٧,٢٨٠</u>	<u>٥١٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدرية في بداية الفترة
١٢,٦١٤,٦٦٣	١٢,٦١٤,٦٦٣	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٤,٢٧٥,٠٠٠)	(٤,٢٧٥,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح مرحلية مدفوعة (إيضاح ١٦)
<u>٢٩٣,٣٣٩,٦٦٣</u>	<u>٨,٣٣٩,٦٦٣</u>	<u>٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة / للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

الفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وحدات	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وحدات	
-	٢٨,٥٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية السنة / الفترة
٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	وحدات مصدرية
<u>٢٨,٥٠٠,٠٠٠</u>	<u>٥١,٠٠٠,٠٠٠</u>	الوحدات في نهاية السنة / الفترة

١ - عام

صندوق تعليم ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية محتفظ به بالريال السعودي بناءً على اتفاقية مبرمة بين السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") والمستثمرين (مالكي الوحدات). بدأ الصندوق عملياته في ٣٠ مايو ٢٠١٧ ("تاريخ البدء") والذي يعتبر أول يوم لإدراج صندوق تعليم ريت في سوق الأسهم السعودية ("تداول"). إن عنوان إدارة الصندوق كما يلي:

السعودي الفرنسي كابيتال
ص ب ٢٣٤٥٤
الرياض ١١٤٢٦
المملكة العربية السعودية

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

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

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ مايو ٢٠١٧). بدأت أيام الاكتتاب في الصندوق بتاريخ ١٤ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٠ مايو ٢٠١٧) وانتهت بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٦ مايو ٢٠١٧). وقد بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ٤ رمضان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣٠ مايو ٢٠١٧). تم تحديث شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠١٨) وفقاً لموافقة هيئة السوق المالية لإصدار وحدات جديدة.

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

٢ - اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة ("التعليمات") الصادرة من قبل هيئة السوق المالية والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

٣ - أسس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادر من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

إن هذه أيضاً أول قوائم مالية سنوية للصندوق تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. أنظر الإيضاح (٦) لمزيد من المعلومات.

تم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب متطلبات السيولة.

٣-٢ أسس القياس

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

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤ - السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي بيان بالسياسات المحاسبية الهامة المتبعة لعرض هذه القوائم المالية:

النقدية وشبه النقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تشتمل النقدية وشبه النقدية على النقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل وفترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي عبارة عن أي عقد ينتج عنه أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

أ) الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

يتم، عند الإثبات الأولي، تصنيف الموجودات المالية كموجودات مقاسة بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية المقتناة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كلا الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- أن يكون الأصل محتفظاً به ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية، و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم.

الموجودات المالية المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت كلا الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- أن يكون الأصل محتفظاً به ضمن نموذج أعمال هدفه تحصيل التدفقات النقدية وبيع الموجودات المالية، و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم.

إن أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة وذلك مع الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة المثبتة في الدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات دخل العمولة وأرباح أو خسائر الصرف الأجنبي في قائمة الدخل الشامل الآخر.

أدوات حقوق الملكية

بالنسبة لاستثمارات حقوق الملكية غير المقتناة لأغراض المتاجرة، فإنه يجوز للصندوق عند الإثبات الأولي أن يختار بشكل غير قابل للإلغاء عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم هذا الاختيار على أساس كل استثمار على حده.

الموجودات المالية المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كموجودات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وقد يشتمل ذلك على استثمارات حقوق الملكية المقتناة لأغراض المتاجرة وسندات الدين غير المصنفة إما كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إضافة إلى ذلك، فإنه يجوز للصندوق عند الإثبات الأولي أن يخصص بشكل غير قابل للإلغاء الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يستوفي متطلبات قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وذلك إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بصورة جوهرية من عدم التطابق المحاسبي الذي ينشأ بخلاف ذلك.

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الإثبات الأولي لها، وذلك باستثناء الفترة التي يقوم فيها الصندوق بتغيير نموذج العمل الخاص به لإدارة الموجودات.

٤ - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

أ) الموجودات المالية - تنمة

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بإثبات مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة عن الأصل المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو يتم تصنيفها كقيمة عادلة في قائمة الدخل الشامل بتاريخ إعداد كل قوائم مالية بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر وذلك في حالة زيادة مخاطر الائتمان المتعلقة بتلك الأداة المالية بصورة جوهرية منذ عملية الإثبات الأولى. وعند إجراء التقييم، يقوم الصندوق باستخدام التغيير في مخاطر التعثر الذي يحدث على مدى العمر المتوقع للأداة المالية وذلك بدلا من التغيير في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة. ولإجراء هذا التقييم، يقوم الصندوق بمقارنة مخاطر التعثر المتعلقة بالأداة المالية كما بتاريخ الإثبات الأولى وأخذ المعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة دون أي تكلفة أو جهد غير مبررين بعين الاعتبار والتي تشير إلى وجود زيادات جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى. ويفترض الصندوق أن مخاطر الائتمان المتعلقة بأداة مالية ما لم تزداد بصورة جوهرية منذ الإثبات الأولى وذلك في حالة تحديد أنها تتعرض لمخاطر ائتمان منخفضة بتاريخ إعداد القوائم المالية.

وإذا لم تزداد بتاريخ إعداد القوائم المالية مخاطر الائتمان المتعلقة بأداة مالية ما بصورة جوهرية منذ تاريخ الإثبات الأولى، يقوم الصندوق بقياس مخصص الخسارة بشأن تلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرا. وبالنسبة للذم المدينة، يقوم الصندوق دائما بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

إن الدليل على وجود الانخفاض في القيمة قد يتضمن مؤشرات توحى بأن المقترضين أو مجموعة من المقترضين يعانون من صعوبات مالية كبيرة أو تعثر أو تأخر في سداد العمولة أو أصل المبلغ الأصلي أو احتمالية دخولهم في إفلاس أو إعادة هيكلة مالية، وعندما تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مثل التغييرات الظروف الاقتصادية المتعلقة بحالات التعثر. وبالنسبة للموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة، يقوم الصندوق في البداية بإجراء تقييم بصورة فردية للتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة أي من الموجودات المالية التي تعتبر هامة بمفردها، أو بشكل جماعي بالنسبة للموجودات المالية التي لا تعتبر هامة بمفردها. وإذا ما تبين للصندوق عدم وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الموجودات التي تم تقييمها بشكل فردي للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها، سواءً كان هاما أم لا، فإنه يقوم بإدراج الأصل في مجموعة من الموجودات المالية التي لها خصائص ومخاطر ائتمان متشابهة ويقوم بتقييمها بشكل جماعي للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. إن الموجودات، التي يتم تقييمها على أساس فردي للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها والتي يتم بشأنها إثبات أو الاستمرار في إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، لا يتم إدراجها في عملية تقييم الانخفاض في القيمة التي تتم على أساس جماعي.

يقوم الصندوق بقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأداة مالية ما بطريقة تعكس المبلغ العادل والمرجح الذي يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة، والقيمة الزمنية للنقود، والمعلومات المؤيدة والمعقولة المتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبررين بتاريخ إعداد القوائم المالية بشأن الأحداث السابقة والظروف الاقتصادية الحالية والتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية.

تخفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص، ويتم إثبات خسارة الانخفاض في قائمة الربح أو الخسارة. يتم الاستمرار في احتساب دخل العمولة على إجمالي القيمة الدفترية باستخدام معدل العمولة الفعلي وذلك مالم تنخفض الأداة المالية ائتمانياً، وفي تلك الحالة يتم إثبات دخل العمولة الخاصة على القيمة الدفترية المخفضة. يسجل دخل العمولة الخاصة في قائمة الربح أو الخسارة كجزء من إيرادات التمويل.

التوقف عن الإثبات

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو عند قيام الصندوق بتحويل حق استلام التدفقات النقدية في معاملة يتم بموجبها تحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو التي لم يتم بموجبها الصندوق بتحويل أو الإبقاء على كافة المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولا يحتفظ فيها الصندوق بالسيطرة على الأصل المالي.

يقوم الصندوق بإجراء معاملات يقوم بموجبها تحويل الموجودات المثبتة في قائمة المركز المالي الخاصة به، ولكنه يحتفظ بكافة المنافع والمخاطر المصاحبة بالموجودات المحولة. وفي تلك الحالات، لا يتم التوقف عن إثبات الموجودات المحولة.

٤ - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

أ) الموجودات المالية - تنمة

المقاصة

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعندما يكون هناك نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسديد المطلوبات في أن واحد.

ب) المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة مالم يتم تخصيص تلك المطلوبات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند الإعفاء من الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انتهاء مدتها.

الإيجارات

يتوقف تصنيف العقد فيما إذا كانت الترتيبات تعتبر إيجار (أو تنطوي على) إيجار على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد. يتم تقويم الترتيبات للتأكد فيما إذا كان الوفاء بالترتيبات يتوقف على استخدام أصل (أو موجودات) محددة أو نقل حق الاستخدام حتى لو لم يكن هذا الحق منصوصاً عليه صراحة في الترتيبات.

تصنف الإيجارات التي لا يحول الصندوق بموجبه كافة المنافع والمخاطر الهامة المصاحبة لملكية الأصل كعقود إيجارات تشغيلية. يتم المحاسبة عن دخل الإيجار وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، ويُدْرَج ضمن الإيرادات في الفترة التي تحقق فيها. تضاف التكاليف المباشرة الأولية التي يتم تكبدها أثناء التفاوض والترتيب بشأن أي عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها على مدى فترة الإيجار وفق نفس الأسس كدخل إيجار. وعندما يقدم الصندوق حوافز إلى عملائه، فإنه يتم إثبات تكلفة تلك الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار، على أساس القسط الثابت، وذلك كتخفيض في دخل الإيجار.

تصنف عقود الإيجار التي يقوم بموجبها الصندوق بتحويل كافة المنافع والمخاطر المصاحبة لملكية الأصل بصورة جوهرية إلى المستأجرين كعقود إيجار تمويلي. يتم إثبات الذمم المدينة بمبلغ يعادل القيمة الحالية لمديني عقود الإيجار التمويلي، والتي تم إدراجها في القوائم المالية تحت بند "صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي". يتم إثبات الفرق بين مديني عقود الإيجار التمويلي وتكلفة الأصل المؤجر كدخل عقد إيجار تمويلي غير مكتسب.

الاستثمارات العقارية

يتم عرض العقارات المحتفظ بها لزيادة رأس المال أو/ ولتحقيق دخل إيجار كاستثمارات عقارية. وقد قام الصندوق حالياً بإثبات الأراضي كاستثمارات عقارية.

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجد.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية استردادها. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة المقدرة القابلة للاسترداد، عندئذ تخفض الموجودات إلى القيمة القابلة للاسترداد لها والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يقوم الصندوق، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقويم للتأكد من وجود دليل على وقوع انخفاض في قيمة أصل ما. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، أو عندما يكون من الضروري إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود انخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج من الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد له.

٤ - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية - تنمة

وعند تقدير القيمة الحالية، تخضع التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم لما قيل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ولتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يؤخذ بعين الاعتبار أحدث معاملات تمت في السوق. وعند عدم إمكانية تحديد هذه المعاملات، يتم استخدام طريقة التقويم الملائمة.

يقوم الصندوق باحتساب الانخفاض في القيمة على أساس الموازنات التفصيلية والتوقعات والتي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من الوحدات المدرة للنقدية بالصندوق التي خصصت إليها الموجودات الفردية. تغطي هذه الموازنات والتوقعات عادة فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو للمدى الطويل الأجل، ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

أتعاب إدارة الصندوق

تستحق أتعاب إدارة الصندوق وفقاً للمعدل المتفق عليه مع مدير الصندوق. سيقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب إدارة قدرها ٠,٧٥٪ من صافي القيمة الدفترية سنوياً وتستحق بشكل يومي وتخضع بشكل نصف سنوي. يمثل صافي القيمة الدفترية التكلفة التي يدفعها الصندوق من خلال المبالغ التي تم الحصول عليها من المستثمرين أو من خلال الاقتراض وذلك بغرض الاستحواذ أو الاستثمار في مشروعات أو استثمارات داخل الصندوق.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من الممكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به كما أنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام.

إثبات الإيرادات

الاستثمارات العقارية

يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجارات التشغيلية على أساس القسط الثابت.

دخل عقد الإيجار التمويلي

عند بدء العقد، يتم إطفاء إجمالي دخل التمويل غير المكتسب، أي الزيادة في إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار زائداً القيمة المتبقية (المضمونة وغير المضمونة)، إن وجدت، عن تكلفة الأصل المؤجر وذلك على مدى فترة عقد الإيجار، ويتم توزيع دخل عقد الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية ليعكس ذلك معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار الصندوق القائم المتعلق بعقد الإيجار.

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة كما هو موضح عنه في قائمة المركز المالي وذلك بقسمة إجمالي حقوق ملكية الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة / الفترة.

الزكاة وضريبة الدخل

إن الزكاة وضريبة الدخل من مسئولية مالكي الوحدات ولم يجنب لهما مخصص في هذه القوائم المالية.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيس للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيس، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

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

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

٤ - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

قياس القيمة العادلة - تنمة

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

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

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة، و
- المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

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

وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المستخدمة في آخر تقويم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقويم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل أصل أو مطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة للتأكد فيما إذا كان التعبير معقولاً.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (١٧).

رأس المال

تصنف الوحدات في الصندوق كأدوات حقوق ملكية عند:

- استحقاق مالك الوحدات القابلة للاسترداد حصة تناسبية في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق،
- تصنيف الوحدات ضمن فئة الأدوات التي تساند كافة الفئات الأخرى للأدوات،
- وجود خصائص مماثلة لكافة الوحدات القابلة للاسترداد المصنفة ضمن فئة الأدوات المالية التي يتم ردها بعد كافة فئات الأدوات المالية الأخرى،
- عدم تضمن الوحدات القابلة للاسترداد أي تعهدات تعاقدية لتسليم النقدية أو أصل مالي آخر بخلاف حقوق المالك في حصة تناسبية في صافي موجودات الصندوق، و
- تحديد إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة المتعلقة بالوحدات القابلة للاسترداد على مدى عمر الأداة المالية بصورة جوهرية على أساس الربح أو الخسارة أو التغير في صافي الموجودات المثبت أو التغير في القيمة العادلة لصافي الموجودات المثبت وغير المثبت للصندوق على مدى عمر الأداة المالية.

بالإضافة إلى الوحدات التي تتضمن كافة الخصائص أعلاه، فإنه يجب ألا يكون لدى الصندوق أدوات مالية أخرى أو عقد يشتمل على:

- إجمالي التدفقات النقدية المحدد بصورة جوهرية على أساس الربح أو الخسارة أو التغير في صافي الموجودات المثبت أو التغير في القيمة العادلة لصافي الموجودات المثبت وغير المثبت للصندوق، و
- الأثر الناتج عن التقييد أو التحديد الجوهرى للعائد لمالكي الوحدات في الصندوق.

٤ - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة
رأس المال - تنمة

يقوم الصندوق بصورة مستمرة بتقييم تصنيف الوحدات. وفي حالة توقف الوحدات عن امتلاك كافة الخصائص، أو الوفاء بكافة الشروط المنصوص عليها لكي يتم تصنيفها كأدوات حقوق ملكية، فإن الصندوق سيقوم بإعادة تصنيفها كمطلوبات مالية وقياسها بالقيمة العادلة بتاريخ إعادة التصنيف، وذلك مع فروقات ناتجة عن القيمة الدفترية السابقة المثبتة في حقوق الملكية. وفي حالة امتلاك الوحدات كافة الخصائص لاحقاً واستيفائها لشروط تصنيفها كأدوات حقوق ملكية، فإن الصندوق سيقوم بإعادة تصنيفها كأدوات حقوق ملكية وقياسها بالقيمة الدفترية كمطلوبات بتاريخ إعادة التصنيف.

يتم المحاسبة عن عملية إصدار وشراء وإلغاء الوحدات كمعاملات حقوق ملكية.

وعند إصدار الأسهم، يتم ادراج العوض المستلم في حقوق الملكية. يتم المحاسبة عن التكاليف المتكبدة من قبل الصندوق أو شراء ادواته المالية كخصم من حقوق الملكية بقدر التكاليف الإضافية المباشرة المتعلقة بمعاملة حقوق الملكية والى سيتم تجنيبها.

ربح السهم

يتم احتساب ربح السهم بقسمة صافي الربح للسنة / للفترة على المتوسط المرجح للوحدات المصدرة خلال السنة / الفترة.

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة، والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول بعد وغير المتبعة ميكراً بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية، صدر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية للمعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة التالية، التي تنطبق على الصندوق، ولكنها غير سارية المفعول بعد.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) - عقود الإيجار

لقد صدر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) في يناير ٢٠١٦، ويتطلب من المستأجرين إثبات كافة عقود الإيجار بموجب طريقة داخل قائمة المركز المالي تماماً مثل المحاسبة عن عقود الإيجار التمويلية بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧). لقد بقيت المحاسبة بالنسبة للمؤجر بدون تعديل عن المحاسبة الحالية بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧). سيستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود الإيجار باستخدام نفس مبادئ التصنيف المذكورة في معيار المحاسبة الدولي (١٧)، والتميز بين نوعين من عقود الإيجار: عقود الإيجار التشغيلي والإيجار التمويلي. يتطلب المعيار من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات مكثفة بشكل أكبر من تلك المذكورة في معيار المحاسبة الدولي (١٧). يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، ويسمح بالتطبيق المبكر له. إن الصندوق مؤجر ويتوقع أن يكون الأثر الناتج عن اتباع هذا المعيار غير جوهري.

٥ - الأحكام والافتراضات والتقديرية المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ إعداد القوائم المالية ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال الفترة التي أعدت القوائم المالية بشأنها. يتم تقييم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشمل على توقعات للأحداث المستقبلية والتي يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف. يقوم الصندوق بإجراء التقديرات والافتراضات بشأن المستقبل. وقد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك عن النتائج الفعلية ذات العلاقة.

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

مبدأ الاستمرارية

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

٥- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة- تنمة

- صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
فيما يلي الافتراضات الهامة التي تم إجراؤها عند تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالصندوق بشأن صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي والتي لها أثر جوهري على المبالغ المثبتة في القوائم المالية:
١. تعادل القيمة الحالية لمديني عقود الإيجار التمويلي القيمة العادلة للأصل المؤجر بتاريخ بدء عقد الإيجار، و
 ٢. تغطي مدة عقد إيجار الموجودات الجزء الرئيسي للعمر الإنتاجي للأصل المؤجر.

تقويم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهه أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

٦- اتباع المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية لأول مرة

إن هذه القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ هي أول قوائم مالية للصندوق معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، المعتمدة في المملكة العربية السعودية. للفترة حتى وبما في ذلك الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، قام الصندوق بإعداد قوائمها المالية وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها بـ"المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين"). يبين هذا الإيضاح التسويات الرئيسية التي أجراها الصندوق عند تعديل قوائمها المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ المعدة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

التسوية بين المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية

لم يلاحظ الصندوق أي تسويات انتقالية على قائمة المركز المالي ("المسماة" القوائم المالية" وفقاً للمعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين) وقائمة الدخل الشامل المسماة ("قائمة الدخل") وفقاً للمعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، فيما عدا ما يلي:

التغير في إثبات دخل الإيجار بطريقة القسط الثابت على مدى عقد الإيجار (بعد أخذ الزيادات المستقبلية المتفق عليها تعاقدياً في عقد الإيجار بعين الاعتبار). ولم يتم في السابق وفقاً للمعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين المحاسبة عن الزيادات المستقبلية المتفق عليها تعاقدياً في عقد الإيجار عند إثبات إيرادات الإيجار. وقد نتج عن ذلك التسويات التالية:

١. للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:
زيادة في دخل الإيجار وصافي دخل الفترة وإجمالي الدخل الشامل قدرها ٣,٦٤٠,٣٤٢ ريال سعودي.
٢. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:
زيادة في الموجودات الأخرى وإجمالي الموجودات وإجمالي حقوق الملكية قدرها ٣,٦٤٠,٣٤٢ ريال سعودي.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابييتال)
إيضاحات حول القوائم المالية - تامة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٧ - النقدية وشبه النقدية

٣٠ مايو ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (المعدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١١,١٧٢,٧٢٤	٨,٩٩٥,٤٦٦	نقدية لدى البنوك (إيضاح ٢١)

يتم إيداع النقد في حسابات جارية محتفظ بها لدى البنك السعودي الفرنسي باسم مدير الصندوق (السعودي الفرنسي كابييتال). لا توجد عمولة مستحقة على هذا الرصيد.

قامت الإدارة بإجراء مراجعة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، وبناء على هذه المراجعة تعتقد الإدارة بأنه ليس هناك حاجة لإثبات أي خسارة انخفاض جوهري في القيمة لقاء القيمة الدفترية للأرصدة البنكية.

٨ - الاستثمارات المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

تتكون الاستثمارات كما بتاريخ إعداد القوائم المالية من الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية.

٣٠ مايو ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	-	٥,٨٦٥,٨٤١	الاستثمارات المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة صندوق البدر للمرابحة

فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات خلال السنة / الفترة:

٣٠ مايو ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	-	-	التكلفة:
-	٥,٥٠٠,٠٠٠	٥,٨٠٠,٠٠٠	في بداية السنة / الفترة
-	(٥,٥٠٠,٠٠٠)	-	إضافات خلال السنة / الفترة
-	-	-	مباع خلال السنة / الفترة
-	-	٥,٨٠٠,٠٠٠	في نهاية السنة / الفترة
-	١٢,٠١٤	٦٥,٨٤١	التغير في القيمة العادلة:
-	(١٢,٠١٤)	-	التغير في القيمة العادلة خلال السنة / الفترة
-	-	-	مباع خلال السنة / الفترة
-	-	٦٥,٨٤١	في نهاية السنة / الفترة
-	-	٥,٨٦٥,٨٤١	صافي الاستثمارات في نهاية السنة / الفترة

٩ - صافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي

٣٠ مايو ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي
٨١,٢١٧,٤٨٥	٧٩,٩٢٨,٠١٠	٣٧٣,٢٣٢,٢٣٦
(٤٦,٢١٧,٤٨٥)	(٤٤,٧٨٩,٦١١)	(٢٠٠,٦٥٠,٨٣٧)
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,١٣٨,٣٩٩	١٧٢,٥٨١,٣٩٩
١,٩٣٤,٢١١	٢,٥٧٨,٩٤٧	١١,٤٦٢,٢٨٣
١٠,٤٧٦,٩٧٤	١٠,٥٧٣,٦٨٤	٤٨,٩٠٠,٩٧٦
٦٨,٨٠٦,٣٠٠	٦٦,٧٧٥,٣٧٩	٣١٢,٨٦٨,٩٧٧
٨١,٢١٧,٤٨٥	٧٩,٩٢٨,٠١٠	٣٧٣,٢٣٢,٢٣٦
(٢,٠٢٨,٩٧٨)	(٢,٤٣٤,٠٤٩)	(١١,٥٧٤,٣٢٩)
(٩,٦٦٢,٢٦٩)	(٩,٦١٧,٢٢٤)	(٤٦,١٤١,١٧٩)
(٣٤,٥٢٦,٢٣٨)	(٣٢,٧٣٨,٣٣٨)	(١٤٢,٩٣٥,٣٢٩)
(٤٦,٢١٧,٤٨٥)	(٤٤,٧٨٩,٦١١)	(٢٠٠,٦٥٠,٨٣٧)

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

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

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

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

(ج) فيما يلي فترة استحقاق الإيرادات التمويلية غير المكتسبة:

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

بلغت الإيرادات التمويلية المكتسبة الناتجة عن عقد الإيجار التمويلي خلال السنة ٤,٨ مليون ريال سعودي (للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١,٤ مليون ريال سعودي). تم توزيع إجمالي إيرادات عقد الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية لتعكس معدل العائد الدوري الثابت على صافي الاستثمارات القائمة للصندوق فيما يتعلق بالإيجار.

قامت الإدارة بإجراء مراجعة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والتي تضمنت مراعاة العديد من المتغيرات، وبناء على هذه المراجعة، تعتقد الإدارة بأنه ليس هناك حاجة لإثبات أي خسارة انخفاض جوهرية في القيمة لقاء القيمة الدفترية لصافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي بتاريخ إعداد القوائم المالية.

يمثل عقد الإيجار التمويلي المباني للعقارين المستحوز عليها (انظر أيضاً (١١)).

١٠ - الموجودات الأخرى

٣٠ مايو ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي
-	٣,٦٤٠,٣٤٢	٧,٨٣٣,٢٩٨
-	-	٢٦٦,٨٨٦
-	٣,٦٤٠,٣٤٢	٨,١٠٠,١٨٤

إيجار مستحق القبض*
ضريبة القيمة المضافة مدفوعة مقدماً

* يمثل هذا البند الفرق بين دخل الإيجار المتراكم بتاريخ إعداد القوائم المالية (بعد الأخذ في الاعتبار زيادات الإيجار المستقبلية المتفق عليها تعاقدياً) وقيمة الإيجار المتراكمة والمستحقة بالعقد كما بتاريخ إعداد القوائم المالية.

١١- الاستثمارات العقارية

الفترة من	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	التكلفة:
٣٠ مايو ٢٠١٧	ريال سعودي	ريال سعودي	في بداية السنة / الفترة
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	-	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الإضافات
	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٧,٣٤٥,٠٠٠	
	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	في نهاية السنة / الفترة

بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠١٨ (الموافق ١٦ محرم ١٤٤٠هـ) قام الصندوق بالاستحواذ على الأرض والمبنى المؤجر على "مدرسة الرواد العالمية" مقابل عوض قدره ٢٢٥ مليون ريال سعودي قيمة وحدات الصندوق بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة. إن العقار المذكور مسجل باسم "شركة سراج الثالثة المحدودة" المملوكة من قبل شركة كسب المالية ("أمين حفظ الصندوق"). تحتفظ شركة سراج الثالثة المحدودة بالعقار باسمها لصالح ملكية الصندوق ولا تمتلك أي حصص مسيطرة أو حصة في العقار. تقع مدارس الرواد العالمية في حي النزهة في مدينة الرياض وتقع على مساحة قدرها ٣٠,٠٠٠ متر مربع. المالك السابق (شركة سراج الثالثة المحدودة) يملك الآن حصة تبلغ ٣٠,٨٨% (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: لا شيء) من إجمالي الوحدات في الصندوق.

في الفترة السابقة، قام الصندوق بالاستحواذ على الأرض والمباني المؤجرة على "مدارس التربية الإسلامية" بعوض قدره ٢٨٥ مليون ريال سعودي، ١٠ ريال سعودي للوحدة، وذلك بتاريخ ٢٩ شعبان ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٥ مايو ٢٠١٧). إن العقار المذكور مسجل باسم شركة ربوع التعليم العقارية والتي هي مملوكة من قبل شركة كسب المالية (أمين حفظ الصندوق). تحتفظ شركة ربوع التعليم العقارية بالعقار باسمها لصالح ملكية الصندوق ولا تمتلك أي حصص مسيطرة أو حصة في العقار. تقع مدارس التربية الإسلامية في حي أم الحمام بمدينة الرياض وتبلغ مساحتها ٤٥,٦٦٦,٩٤ متر مربع في شارع التخصصي. المالك السابق (شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة) يملك الآن حصة تبلغ ٣٩,١١% (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٧٠%) من إجمالي الوحدات في الصندوق.

استثمار العقارات يمثل أرض العقارين اللذين تم شراؤهما.

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

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

خلال دورة الأعمال العادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة. وتخضع هذه المعاملات لضوابط تحددها الأنظمة الصادرة عن هيئة السوق المالية. تعتمد كافة المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق.

١٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تنمة

فيما يلي المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة / الفترة:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	مبالغ المعاملة مدين (دائن)	مدين (دائن)	الرصيد مدين (دائن)
		للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
جهات منتسبة مدير الصندوق	أتعاب إدارة موجودات (إيضاح "أ" أدناه)	١,٢٥٣,٢١٨	٢,٥٨٥,٩٥٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي
أمين الحفظ	أتعاب حفظ (إيضاح "ب" أدناه)	٩٢,٦٦٢	٢٠٤,٣٧٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي
مجلس الإدارة	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
مالكي الوحدات	شراء أرض ومبنى دخل إيجار دخل عقد إيجار تمويلي	٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠ (١٢,٨٥٠,٨٦٨) (١,٤٢٧,٨٧٤)	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠ (٢٤,١٧٦,٣٤٦) (٤,٨٢٩,١٧٥)	٣٠ مايو ٢٠١٧ ريال سعودي

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

ب) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يقوم أمين الحفظ بتحميل أتعاب حفظ يتم احتسابها بمعدل سنوي قدره ٠,٣٧٥% من صافي القيمة الدفترية. تستحق هذه الأتعاب يومياً وتدفع على أساس نصف سنوي.

يحتفظ الصندوق بالنقد لدى السعودي الفرنسي كابيتال وقدره ٨,٩٩٥,٤٦٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١١,١٧٢,٧٢٤ ريال سعودي). يتم إيداع النقد في حساب جاري محتفظ به لدى البنك السعودي الفرنسي باسم مدير الصندوق (السعودي الفرنسي كابيتال).

قام الصندوق بإبرام اتفاقية عقد إيجار مع اثنين من مالكي الوحدات في الصندوق، وحالياً فإن كافة الإيرادات المثبتة في القوائم المالية هي من اتفاقية عقد الإيجار المشار إليه.

١٣- المطلوبات الأخرى

٣٠ مايو ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (المعدلة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	
-	٥,٢٥٠,٠٠٠	٥,٢٥٠,٠٠٠	الإيجارات غير المكتسبة (إيضاح ٢١) مصاريف مستحقة وأخرى
-	١٠٨,٥٨٤	٢٢٣,٣٨٤	
-	٥,٣٥٨,٥٨٤	٥,٤٧٣,٣٨٤	

١٤- رأس المال

يبلغ رأس مال الصندوق المصرح به ٥١٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٢٨٥ مليون ريال سعودي) مقسمة على ٥١ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٢٨,٥ مليون) من الوحدات المشاركة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي وتحمل كل منها صوت واحد. تم دفع كافة الوحدات المشاركة بالكامل وتم إدراجها في السوق المالية السعودية (تداول). تم إظهار رأس مال الصندوق لهذه الوحدات المشاركة وتصنيفها غير قابلة للاسترداد في رأي مالكي الوحدات. تستحق توزيعات أرباح الأسهم عند الإعلان عنها، ودفعها كنسبة وتناسب من صافي قيمة موجودات الصندوق. عند تصفية الصندوق، يتم إظهار تسوية عدد الأسهم القائمة في بداية ونهاية كل فترة مالية في قائمة التغيرات في حقوق الملكية.

١٥- دخل الإيجار

الفترة من

٣٠ مايو ٢٠١٧

حتى ٣١ ديسمبر

٢٠١٧ ٢٠١٨ ديسمبر

ريال سعودي ريال سعودي

١٢,٨٥٠,٨٦٨

٢٤,١٧٦,٣٤٦

دخل إيجار عن استثمارات عقارية

يتعلق عقد الإيجار التشغيلي بقطعتين من الأراضي المؤجرة ومدة إيجارها المتبقية ٢٥,٢ سنة و ٢٣,٢٥، على التوالي. ينص عقد الإيجار على قيام المستأجر بدفع قيمة الإيجار الأساسية، بالإضافة إلى شروط الزيادات التعاقدية في قيمة الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار.

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

٣٠ مايو ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣,٨١٥,٧٨٩	١٨,٤٢١,٠٥٣	٢٤,٠٥٧,٧١٧	أقل من سنة
٧٤,٨٣٥,٥٢٦	٧٥,٥٢٦,٣١٦	١٠٠,٦٨٥,٠٢٤	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٤٩١,٤٧٣,٥٧٣	٤٧٦,٩٦٦,٩٩٥	٦١٥,٤٩٤,٦٨٢	أكثر من خمس سنوات
٥٨٠,١٢٤,٨٨٨	٥٧٠,٩١٤,٣٦٤	٧٤٠,٢٣٧,٤٢٣	

١٦- توزيعات الأرباح

خلال السنة، قام الصندوق بدفع توزيعات أرباح قدرها ١٧,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٤,٣ مليون ريال سعودي). بلغت توزيعات الأرباح للوحدة ٠,٦٢ ريال سعودي للوحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٠,١٥ ريال سعودي للوحدة). بعد نهاية السنة، قام مجلس إدارة الصندوق باعتماد، وإعلان ودفع توزيعات أرباح قدرها ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٠,١٦ ريال سعودي للوحدة) (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٤,٥٦ مليون ريال سعودي (٠,١٦ ريال سعودي للوحدة)).

١٧- القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية الخاصة بالصندوق من الرصيد لدى البنك والاستثمارات المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي، بينما تتكون مطلوباته المالية من أتعاب إدارية مستحقة ومطلوبات أخرى.

١٧- القيمة العادلة للأدوات المالية - تنمة

يبين الجدول التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة. لا تشمل معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة ومن ثم فإن القيمة الدفترية تقارب بشكل معقول قيمتها العادلة:

ريال سعودي ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥,٨٦٥,٨٤١	٥,٨٦٥,٨٤١	-	-	٥,٨٦٥,٨٤١
	٥,٨٦٥,٨٤١	٥,٨٦٥,٨٤١	-	-	٥,٨٦٥,٨٤١

يعتقد مدير الصندوق بأن القيمة العادلة لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي تعادل تقريباً القيمة الدفترية. تم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي على أساس معدلات العمولة السائدة في السوق. قامت الإدارة بتصنيف القيمة العادلة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

يعتقد مدير الصندوق، أيضاً، بأن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تعادل تقريباً القيمة الدفترية. سيقوم الصندوق بمراقبة القيمة العادلة بصورة منتظمة وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.

عملية التقويم

عندما لا يمكن اشتقاق القيم العادلة للبنود المسجلة في المركز المالي من الأسواق النشطة، فإن قيمتها العادلة تحدد باستخدام عدد من تقنيات التقويم التي تشمل استخدام نماذج التقويم. وتؤخذ المعلومات المدخلة على هذه النماذج من الأسواق القابلة للرصد حيثما أمكن ذلك، ولكن عندما لا يكون ذلك ممكناً، فلا بد من التقدير لتحديد القيم العادلة. وتشمل التقديرات اعتبارات السيولة، نموذج المدخلات المتصلة بينود مثل مخاطر الائتمان (الخاصة والمقابلة)، والارتباط والتقلب. ويمكن أن تؤثر التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المسجلة في المركز المالي والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم اختبار النماذج لصحتها من خلال معايرة الأسعار في معاملات السوق الحالية والتي يمكن ملاحظتها في نفس البند (دون تعديل أو أعاده تهيئة) عندما تكون متاحة. ولتقويم أهمية مدخل معين في القياس، يقوم الصندوق بتحليل الحساسية أو تقنيات اختبار الإجهاد.

الاستثمارات العقارية

يتم تقويم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل مكتب أولات لإدارة للعقارات ومكتب فاليوستار للاستشارات. إن هذين المقيمين المشاركين في اعداد هذه التقويمات هي جهات مرخصة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). وقد طبقت نماذج التقويم وفقاً لتوصيات اللجنة الدولية لمعايير التقويم. إن مجلس الإدارة ومدير الصندوق خلصوا إلى أن نماذج التقويم التي يستخدمها الصندوق تتماشى مع مبادئ المعيار المالي الدولي للتقرير المالي ١٣. وتشمل هذه النماذج طريقه الأرض زائد التكلفة، طريقه القيمة المتبقية، وطريقه التدفق النقدي المخصوم.

باستخدام طريقة التدفق النقدي المخصوم، تقدر القيمة العادلة للعقارات باستخدام افتراضات واضحة فيما يتعلق بفوائد وتبعات الملكية علي عمر الموجودات، بما في ذلك إيرادات الإيجار المقدرة وقيمة الخروج أو الاستبعاد. يشمل ذلك إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية المناسبة، سعر خصم مناسب، والخصم المستخدم من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الإيرادات. (انظر إيضاح ٥).

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

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

فيما يلي تحليل العقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ مايو ٢٠١٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٤٠,٧٣٣,٨٤٦	٢٥٠,٤٣٢,٥٢٩	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٣,٣٨٨,٨٤٦	٤٣٢,٥٢٩	-	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٨,٥٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (عدد)
٠,٠٦٦٤	٠,٠١٥٢	-	قيمة الوحدة المتعلقة بالزيادة في القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ مايو ٢٠١٧	صافي قيمة الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٢٦,٤٢٧,٢٨٠	٢٩٣,٣٣٩,٦٦٣	٢٨,٥٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية
٣,٣٨٨,٨٤٦	٤٣٢,٥٢٩	-	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٥٢٩,٨١٦,١٢٦	٢٩٣,٧٧٢,١٩٢	٢٨,٥٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٠,٣٢٢١	١٠,٢٩٢٦	١٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية
٠,٠٦٦٤	٠,٠١٥٢	-	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
١٠,٣٨٨٥	١٠,٣٠٧٨	١٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

١٨- أثر صافي قيمة الموجودات في حالة قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة - تنمة
تم تصنيف استثمار الصندوق في المبنى كإيجار تمويلي وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. تم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي على أساس معدلات العمولة السائدة في السوق. كما بتاريخ إعداد القوائم المالية، فإن القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي تقارب القيمة العادلة.

١٩- تحليل تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات

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

الإجمالي ريال سعودي	بعد ١٢ شهر ريال سعودي	خلال ١٢ شهر ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
			الموجودات
٨,٩٩٥,٤٦٦	-	٨,٩٩٥,٤٦٦	نقدية وشبه نقدية
٥,٨٦٥,٨٤١	-	٥,٨٦٥,٨٤١	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧٢,٥٨١,٣٩٩	١٧٢,٦٩٣,٤٤٥	(١١٢,٠٤٦)	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
٨,١٠٠,١٨٤	٧,٨٣٣,٢٩٨	٢٦٦,٨٨٦	موجودات أخرى
٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	-	استثمارات عقارية، صافي
<u>٥٣٢,٨٨٧,٨٩٠</u>	<u>٥١٧,٨٧١,٧٤٣</u>	<u>١٥,٠١٦,١٤٧</u>	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٩٨٧,٢٢٦	-	٩٨٧,٢٢٦	أتعاب إدارة مستحقة
٥,٤٧٣,٣٨٤	-	٥,٤٧٣,٣٨٤	مطلوبات أخرى
<u>٦,٤٦٠,٦١٠</u>	<u>-</u>	<u>٦,٤٦٠,٦١٠</u>	إجمالي المطلوبات
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١١,١٧٢,٧٢٤	-	١١,١٧٢,٧٢٤	نقدية وشبه نقدية (إيضاح ٢١ المعدل)
٣٥,١٣٨,٣٩٩	٣٤,٩٩٣,٥٠١	١٤٤,٨٩٨	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
٣,٦٤٠,٣٤٢	٣,٦٤٠,٣٤٢	-	موجودات أخرى
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	استثمارات عقارية، صافي
<u>٢٩٩,٩٥١,٤٦٥</u>	<u>٢٨٨,٦٣٣,٨٤٣</u>	<u>١١,٣١٧,٦٢٢</u>	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١,٢٥٣,٢١٨	-	١,٢٥٣,٢١٨	أتعاب إدارة مستحقة
٥,٣٥٨,٥٨٤	-	٥,٣٥٨,٥٨٤	مطلوبات أخرى (إيضاح ٢١ المعدل)
<u>٦,٦١١,٨٠٢</u>	<u>-</u>	<u>٦,٦١١,٨٠٢</u>	إجمالي المطلوبات
			كما في ٣٠ مايو ٢٠١٧
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٩٤,٧٦٧	(٩٤,٧٦٧)	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	استثمارات عقارية، صافي
<u>٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٨٥,٠٩٤,٧٦٧</u>	<u>(٩٤,٧٦٧)</u>	إجمالي الموجودات

٢٠- إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان احتمال عدم السداد من قبل الأطراف الأخرى والمؤسسات المالية التي يتعامل الصندوق من خلالها. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بشأن رصيده لدى البنك والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي. يتم الاحتفاظ بالرصيد لدى بنك محلي ذو سمعة جيدة في المملكة العربية السعودية. الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي استثمارات في الصناديق المشتركة المدرجة في السوق في المملكة العربية السعودية. يتمثل صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي في العقد المبرم مع اثنين من مالكي وحدات الصندوق، الذي لا يوجد له تصنيف ائتماني. إن التدفقات النقدية التي من الإيجار ترد وفقاً لعقد الإيجار مع افتراض عدم وجود أي أشكال. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالموجودات المالية تعادل قيمتها الدفترية.

يبين الجدول التالي الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان المتعلقة ببند قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ مايو ٢٠١٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٨,٩٩٥,٤٦٦	١١,١٧٢,٧٢٤	-	النقدية وشبه النقدية
١٧٢,٥٨١,٣٩٩	٣٥,١٣٨,٣٩٩	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
١٨١,٥٧٦,٨٦٥	٤٦,٣١١,١٢٣	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة المخاطر الناتجة عن الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات المصاحبة للمطلوبات المالية، والتي تشمل إدارة الصندوق والمطلوبات الأخرى ومخصص التوزيعات. إن الصندوق صندوق مقل، وإضافة إلى الاشتراك في وحدات الصندوق خلال فترة الاكتتاب، لا يسمح ببيع وشراء الوحدات، ما لم يكن هناك موافقة من هيئة السوق المالية.

إن تواريخ الاستحقاق التعاقدية المتبقية، بتاريخ إعداد القوائم المالية، للمطلوبات المالية الخاصة بالصندوق والتي تتكون من الأتعاب الإدارية المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى، جميعها تستحق خلال ١٢ شهراً. إن المبلغ غير المخصص لهذه المطلوبات المالية يقارب قيمته الدفترية بتاريخ إعداد القوائم المالية.

لدى مدير الصندوق بالفعل أصول نقدية وسيولة كافية لتسوية التزاماته المالية عندما يحين موعد استحقاقها، يتوقع مدير الصندوق تسوية المطلوبات المالية المتوقعة على استلام المبالغ من الإيجارات.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأوضاع العامة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والذي يتأثر بذاته بعدة عوامل متنوعة على سبيل المثال لا الحصر النمو الإجمالي للاقتصاد الكلي في المملكة ومعدلات العمولة والعرض والطلب على الأراضي وتوفر التمويل وميول المستثمرين والسيولة والأنظمة وأسعار صرف العملات الأجنبية والبيئة التنظيمية.

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. إن الأدوات المالية للصندوق، أي النقدية والاستثمارات المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والأتعاب الإدارية المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى مسجلة بالريال السعودي. عليه، لا يخضع الصندوق لمخاطر العملات.

مخاطر أسعار الأسهم

تمثل مخاطر أسعار الأسهم المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. إن استثمارات الصندوق تتعرض لمخاطر أسعار السوق الناجمة عن عدم التأكد من الأسعار المستقبلية. يقوم مدير الصندوق بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع المحافظ الاستثمارية من حيث التوزيع الجغرافي وتركزات الصناعة.

٢٠ - إدارة المخاطر - تنمة

مخاطر السوق - تنمة

مخاطر أسعار الأسهم - تنمة

تحليل الحساسية

يبين الجدول أدناه الأثر على الربح أو الخسارة النقص / الزيادة المحتملة المعقولة في سعر سوق الأسهم الذي يبلغ ٥% في تاريخ التقرير المالي. تتم التقديرات على أساس فردي. ويفترض التحليل بقاء كافة المتغيرات الأخرى، وخاصة أسعار العملات والعملات الاجنبية، ثابتة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ مايو ٢٠١٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٩٣,٢٩٢	-	-	الزيادة بواقع ٥%
(٢٩٣,٢٩٢)	-	-	النقص بواقع ٥%

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية هي خطر أن المستأجر قد يصبح معسرا مما يسبب في خسارة كبيرة في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة العقارات المرتبطة بها. يدير مدير الصندوق هذه المخاطر من خلال استعراض الوضع المالي لجميع المستأجرين ويقرر المستوي المناسب من الأمن المطلوب عن طريق إيداعات الإيجار أو الضمان.

مخاطر التركزات المفرطة

يشير التركيز إلى الحساسية النسبية لأداء الصندوق تجاه التطورات التي تؤثر على مجال معين أو منطقة جغرافية محددة. تنشأ تركيزات المخاطر عند إبرام عدد من الأدوات المالية أو العقود مع نفس الطرف، أو عند مزاوله عدد من الأطراف الأخرى لنشاطات مماثلة أو نشاطات في نفس المنطقة الجغرافية أو وجود خصائص اقتصادية لديهم قد تؤثر على قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية التي تأثرت بالتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. قد تنشأ التركزات في مخاطر السيولة عن شروط سداد المطلوبات المالية أو مصادر تسهيلات التمويل أو الاعتماد على سوق معين لتحقيق سيولة الموجودات. وقد تنشأ تركيزات مخاطر العملات الأجنبية إذا كان لدى الصندوق صافي مركز مفتوح هام بعملة أجنبية واحدة، أو إجمالي صافي مراكز مفتوحة بعملات مختلفة قد تتغير معاً. ولتجنب التركيز المفرط للمخاطر، تتضمن السياسات والإجراءات الخاصة بالصندوق بعض الارشادات التي تركز على الإبقاء على محفظة متنوعة. ويتعين على مدير الاستثمار الحد من التعرض للمخاطر أو استخدام الأدوات المالية المشتقة لإدارة التركزات الزائدة في المخاطر عند نشأتها. نظرا لأن الصندوق يستثمر في العقارات في المملكة العربية السعودية فإن هناك خطر في التركيز الجغرافي.

مخاطر أسعار العملات الخاصة

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق. يخضع الصندوق لمخاطر أسعار العملات أو المخاطر المستقبلية بشأن موجوداته المرتبطة بعمولة بما في ذلك صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي.

لا يقوم الصندوق بالمحاسبة عن أية موجودات مالية مرتبطة بعمولة ثابتة بالقيمة العادلة، وبالتالي فإن التغير في معدلات العمولة بتاريخ إعداد القوائم المالية لن يكون له أي أثر على القوائم المالية.

٢١ - تعديل أرقام المقارنة

تم تعديل الأرصدة البنكية والمطلوبات الأخرى للفترة السابقة بقيمة قدرها ٥,٢٥ مليون ريال سعودي كي تتماشى مع المعالجة المحاسبية للإيجارات المستلمة مقدما والتي لم تكن مسجلة. لم ينتج أي أثر من هذا التعديل على إجمالي الدخل الشامل للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، أو ربح السهم للصندوق للفترة ذاتها، أو مجموع حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

٢١- تعديل أرقام المقارنة - تنمة

التأثير على قائمة المركز المالي

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (المعدلة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (قبل التعديل) ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١١,١٧٢,٧٢٤	٥,٩٢٢,٧٢٤	الموجودات نقدية وشبه نقدية
٢٩٩,٩٥١,٤٦٥	٢٩٤,٧٠١,٤٦٥	إجمالي الموجودات
٥,٣٥٨,٥٨٤	١٠٨,٥٨٤	المطلوبات مطلوبات أخرى
٦,٦١١,٨٠٢	١,٣٦١,٨٠٢	إجمالي المطلوبات

٢٢- المعلومات القطاعية
يستثمر الصندوق في عقارين استثماريين في المملكة العربية السعودية. بما أن الصندوق يستثمر في قطاع واحد وفي دولة واحدة، لم يكن هناك عرض للمعلومات القطاعية.

٢٣- اعتماد القوائم المالية
تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ (الموافق ٢٤ رجب ١٤٤٠هـ).

٢٤- آخر يوم تقويم
كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧).