

صندوق تعليم ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل)
(مُدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
القوائم المالية
للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
مع
تقرير الفحص لمالكي الوحدات



+٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٥٠٠
+٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
www.kpmg.com/sa

تلفون
فاكس
إنترننت

٤٦/١١/٣٢٣ بتاريخ ١٤١٢/٩/٧ هـ

رقم الترخيص

كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

برج كي بي ام جي
طريق صلاح الدين الأيوبي
ص.ب ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية

تقرير المراجع المستقل

إلي السادة / مالكي الوحدات

صندوق تعليم ريت

الرياض – المملكة العربية السعودية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق تعليم ريت ("الصندوق") المدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات والتدفقات النقدية للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، والإيضاحات، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما وفيها أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا في المراجعة.

الأمر الرئيسية للمراجعة

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 رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقييم الاستثمار العقاري

بالإشارة إلى الإيضاحات ٤-١ و ٧ و ١٢ من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	أمر رئيسي للمراجعة
<p>قمنا بتقييم مدى كفاءة واهلية المقيمين الخارجيين واستقلاليتهم.</p> <p>قمنا بفحص التقارير النهائية للتقييم وفقاً لخبرتنا في هذا المجال ومطابقة مدى ملائمة الطرق المستخدمة.</p> <p>اتبعنا إجراءات للتحقق من مدى دقة المعلومات العقارية المقدمة للمقيمين من مدير الصندوق.</p> <p>قمنا بالتحقق من تقارير التقييم النهائية ومطابقة القيمة العادلة مع السجلات المالية للصندوق.</p>	<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، بلغت القيمة الدفترية للاستثمار العقاري للصندوق ٢٥٠ مليون ريال سعودي.</p> <p>تم إدراج الاستثمار العقاري بالتكلفة مخصوماً منه الانخفاض في القيمة، إن وجد. ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمار العقاري مع تأثيره على صافي قيمة الموجودات للوحدة. يستخدم مدير الصندوق اثنين من المقيمين المستقلين المرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لتقييم القيمة العادلة للعقار في تاريخ التقرير.</p> <p>لقد اعتبرنا ذلك كأمر رئيسي للمراجعة، حيث أن التقييم يتطلب حكم جوهري فيما يتعلق بمدى ملائمة الطرق المستخدمة، وأي مدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد ينتج عنها خطأ جوهري في إيضاحات القوائم المالية.</p>
معلومات أخرى	

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا عليها. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولن يُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي فيها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند فعل ذلك، الأخذ بالحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عندما نقرأ التقرير السنوي، إذا خلصنا إلى وجود تحريف جوهري فيه، نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقدير قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالإستمرارية، وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لمدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار واقعي بخلاف ذلك.

والمكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب 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 للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس 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. وعلينا أيضاً:

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة إستجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف 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 الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية الرقابة الداخلية بالصندوق.
 - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - إستنتاج مدى مناسبة إستخدام مدير الصندوق لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خُصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإننا مطالبون بأن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية إكتشفناها خلال المراجعة لصندوق تعليم ريت.
- لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

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

عن / كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

عبدالله حمد الفوزان
رقم الترخيص ٣٤٨



التاريخ: ١٠ جمادى الآخرة ١٤٣٩ هـ
الموافق: ٢٦ فبراير ٢٠١٨ م

صندوق تعليم ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل)
(مُدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بالريال السعودي)

<u>٢٠١٧م</u>	<u>ايضاح</u>		<u>الموجودات</u>
٥,٩٢٢,٧٢٤	٥		نقد وما في حكمه
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٧		استثمارات عقارية
٣٥,١٣٨,٣٩٩	٨		صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
٢٩١,٠٦١,١٢٣			إجمالي الموجودات
			<u>المطلوبات</u>
١,٢٥٣,٢١٨	٦		أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
١٠٨,٥٨٤			مطلوبات أخرى
١,٣٦١,٨٠٢			إجمالي المطلوبات
٢٨٥,٨٩٧,٤٣٢			صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
٣,٨٠١,٨٨٩	١		المستحق للتوزيع
٢٨٩,٦٩٩,٣٢١			إجمالي صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
٢٨,٥٠٠,٠٠٠			وحدات مصدره (بالعدد)
١٠,١٦٤٩			صافي قيمة الموجودات – بالوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل)
(مُدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة الدخل
للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بالريال السعودي)

<u>٢٠١٧م</u>	<u>إيضاح</u>	<u>الإيرادات</u>
٩,٢١٠,٥٢٦		إيرادات عقود تأجير من أراضي
١,٤٢٧,٨٧٤		إيرادات عقود تأجير تمويلي
١٢,٠١٤		إيرادات تجارية (صناديق استثمارية)
<u>١٠,٦٥٠,٤١٤</u>		
	٦	<u>المصروفات</u>
(١,٢٥٣,٢١٨)		أتعاب إدارة الصندوق
(٤٢٢,٨٧٥)		مصروفات أخرى
<u>(١,٦٧٦,٠٩٣)</u>		إجمالي المصروفات
<u><u>٨,٩٧٤,٣٢١</u></u>		صافي ربح الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل)
(مُدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة التدفقات النقدية
للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بالريال السعودي)

<u>٢٠١٧م</u>	<u>إيضاح</u>
٨,٩٧٤,٣٢١	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربح الفترة
١,٢٥٣,٢١٨	الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١٠٨,٥٨٤	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة مطلوبات أخرى
<u>١٠,٣٣٦,١٢٣</u>	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٢٨٥,١٣٨,٣٩٩)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية شراء أراضي ومباني
(٢٨٥,١٣٨,٣٩٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية متحصلات من إصدار وحدات
(٤,٢٧٥,٠٠٠)	توزيعات أرباح
٢٨٠,٧٢٥,٠٠٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٥,٩٢٢,٧٢٤	صافي التغير في النقد وما في حكمه
<u>٥,٩٢٢,٧٢٤</u>	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل)
(مُدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بالريال السعودي)

٢٠١٧م

ايضاح

٨,٩٧٤,٣٢١

صافي ربح الفترة

٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠

معاملات الوحدات خلال الفترة

متحصلات من إصدار وحدات

(٤,٢٧٥,٠٠٠)

توزيعات الأرباح

٢٨٩,٦٩٩,٣٢١

صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة

فيما يلي ملخصاً بمعاملات الوحدات للفترة:

(بالعدد)

٢٨,٥٠٠,٠٠٠

الوحدات المصدرة في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل)
(مُدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بالريال السعودي)

١. عام

صندوق تعليم ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية محتفظ به بالريال السعودي بناءً على اتفاقية بين شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") والمستثمرين (مالكي الوحدات). بدأ الصندوق نشاطه في ٣٠ مايو ٢٠١٧م ("تاريخ التأسيس") والذي يعتبر أول يوم لإدراج صندوق تعليم ريت في سوق الأسهم السعودية ("تداول").

ستكون مدة الصندوق تسعة وتسعين عام من تاريخ تأسيس الصندوق ويمكن تمديد مدة الصندوق وفقاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

يتمثل الهدف الأساسي للصندوق في الاستثمار تطوير العقارات المؤهلة لتحقيق عوائد وإيرادات تأجيرية دورية وتوزيع تسعين بالمئة من صافي ربح الصندوق كتوزيعات أرباح لمالكي الوحدات على الأقل سنوياً. يمكن للصندوق أن يفترض من الصناديق المتوافقة مع أحكام الشريعة حتى ٥٠٪ من إجمالي قيمة موجوداته.

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ مايو ٢٠١٧م). بدأت أيام الاكتتاب في الصندوق بتاريخ ١٤ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٠ مايو ٢٠١٧م) وانتهت بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٦ مايو ٢٠١٧م). بدء الصندوق انشطته في ٤ رمضان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣٠ مايو ٢٠١٧م).

تعتبر شركة السعودي الفرنسي كابيتال مدير الصندوق كما تعتبر شركة كسب المالية أمين حفظ الصندوق.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") وتوجيهات صناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التوجيهات") الصادرة عن هيئة السوق المالية والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية وصناديق الاستثمار العقاري المتداول في المملكة العربية السعودية اتباعها.

٣. أسس الإعداد

١-٣ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي.

٣-٣ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يعتبر عملة النشاط الرئيسية للصندوق. تم تقريب كافة المعلومات المعروضة لأقرب ريال سعودي.

صندوق تعليم ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل)
(مُدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (يتبع)

٤-٣ استخدام الأحكام والتقديرات

خلال السياق الاعتيادي للأعمال، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات وعلى المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إظهار مراجعة التقديرات المحاسبية في سنة المراجعة بأثر رجعي.

مجال التقدير

إن تحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري مع المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م المفصّل عنها في إيضاح ١٢.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الواردة أدناه بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية.

٤-١ الاستثمارات العقارية

يتم عرض العقارات التي يتم اقتناءها بهدف رفع قيمتها الرأسمالية و/أو الحصول على عوائد إيجارية كاستثمارات عقارية. قام الصندوق بالاعتراف بالأراضي كاستثمارات عقارية حالياً.

تظهر الاستثمارات العقارية بسعر التكلفة وخسائر ناتجة عن الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية للتأكد من عدم وجود انخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. وفي حال وجود هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية قيمتها القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد أي القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أعلى.

٤-٢ صافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي

يتم تصنيف عقود التأجير التي يقوم الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل إلى المستأجرين كعقود تأجير تمويلي. يتم إثبات ذمم مدينة بمبلغ يعادل القيمة الحالية لذمم مديني عقود الإيجار التمويلي، والتي يتم إدراجها في القوائم المالية على أنها "صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي". يتم تسجيل الفرق بين ذمم مديني عقود التأجير التمويلي وتكلفة الأصل المؤجر كدخل غير محقق من عقد التأجير التمويلي.

قام الصندوق بتصنيف المبنى كعقد تأجير تمويلي حيث انه يستوفي المعيار التالي:

(١) القيمة الحالية لمبالغ ذمم مديني عقود التأجير التمويلي مع جميع القيم العادلة للأصل المؤجر عند بداية عقد التأجير.

(٢) مدة عقد التأجير تشمل الجزء الرئيسي للعمر الاقتصادي للأصل المؤجر.

صندوق تعليم ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل)
(مُدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد.

٤-٤ أتعاب إدارة الصندوق

تستحق أتعاب الإدارة بمعدلات متفق عليها مع مدير الصندوق. سيقوم مدير الصندوق باحتساب أتعاب إدارية بنسبة ٠,٧٥٪ من صافي القيمة الدفترية سنوياً والتي تستحق بشكل يومي وتخصم بشكل نصف سنوي. صافي القيمة الدفترية هي التكلفة التي يدفعها الصندوق من خلال المبالغ المقدمة من المستثمرين أو من خلال الاقتراض وذلك لاقتناء أو للاستثمار في مشروعات أو استثمارات داخل الصندوق.

٤-٥ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الشركة التزام حالي قانوني أو تعاقدية يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام.

٤-٦ تحقق الإيرادات

الاستثمارات العقارية

يتم إثبات إيرادات الأيجار من عقود الأيجار التشغيلية على مبدأ القسط الثابت.

عقود التأجير التمويلي

يتبع الصندوق طريقة الفائدة الفعلية للمحاسبة عن إيرادات عقود التأجير التمويلي. ووفقاً لهذه الطريقة يتم تأجيل إيرادات عقود التأجير التمويلي أي الفائض من إجمالي إيجارات عقود التأجير والقيمة المتبقية المقدرة بالزيادة عن تكلفة الموجودات المؤجرة ويتم قيدها في قائمة الدخل على مدى فترة الإيجار، وذلك للحصول على عوائد منتظمة من صافي الاستثمار في عقود التأجير.

٤-٧ النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه الأرصدة لدى البنك وإيداعات المراجعة التي تستحق خلال ٩٠ يوماً من تاريخ الإيداع.

٤-٨ صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات المدرجة لكل وحدة في قائمة المركز المالي بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة بنهاية السنة.

٤-٩ الزكاة / ضريبة الدخل

تعد الزكاة/ضريبة الدخل من التزامات مالكي الوحدات ولم يتم تحميلها في هذه القوائم المالية.

٤-١٠ مخصص التوزيع

قام الصندوق بقرينة استحقاق مخصص التوزيع حيث أن الصندوق مطالب بتوزيع ٩٠٪ على الأقل من صافي ربح الصندوق.

صندوق تعليم ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل)
(مُدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بالريال السعودي)

٥. النقد وما في حكمه

٢٠١٧م

٥,٩٢٢,٧٢٤

(أ)

النقد لدى البنك

(أ) يتم إيداع النقد في الحسابات الجارية البنك السعودي الفرنسي باسم مدير الصندوق (شركة السعودي الفرنسي كابيتال). لا يوجد فوائد مستحقة على هذا الرصيد.

٦. أتعاب الإدارة والحفظ والرسوم الأخرى

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق يقوم مدير الصندوق باحتساب الأتعاب التالية:

- يدفع الصندوق أتعاب الإدارة التي تحتسب بنسبة سنوية تبلغ ٠,٧٥٪ من صافي القيمة الدفترية وتستحق يومياً وتدفع بشكل نصف سنوي.
- يتم تحميل الصندوق أتعاب حفظ بنسبة ٠,٣٧٥٪ من صافي القيمة الدفترية سنوياً وتستحق بشكل يومي وتخصم بشكل نصف سنوي.

بالإضافة لما سبق، سيخضع الصندوق بصورة مباشرة وغير مباشرة لأتعاب أخرى، على سبيل المثال وليس الحصر، أتعاب مراجعة، وأتعاب أمانة، وأتعاب تسجيل في تداول، وأتعاب اشراف سنوي من هيئة السوق المالية، وأتعاب محاماة، وأتعاب حكومية أو بلدية، وأي أتعاب ومصروفات إضافية تتعلق بتقييم وإدارة وتطوير العقارات مثل أتعاب التقييم.

٧. استثمارات عقارية

قام الصندوق بالاستحواذ على أراضي ومباني مؤجرة "المدارس التربوية الإسلامية" مقابل ٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠ مائتان وخمسة وثمانون مليون ريال سعودي بتاريخ ٢٩ شعبان ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٥ مايو ٢٠١٧م). تم تسجيل العقار المذكور باسم "شركة ربوة التعليم العقارية" المملوكة من قبل شركة كسب المالية ("أمين حفظ الصندوق").

تحتفظ شركة ربوة التعليم العقارية بالعقار باسمها لصالح ملكية الصندوق ولا تمتلك أي حصص مسيطرة أو حصة في العقار.

تمثل الاستثمارات العقارية جزئية الارض المستحوذة. تقع الأرض في حي أم الحمام بمدينة الرياض وتبلغ مساحتها ٤٥,٦٦٦,٩٤ متر مربع في شارع التخصصي.

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م

٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠

--

٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠

مشتراة خلال الفترة

تكلفة انخفاض القيمة

استثمارات عقاريه في نهاية الفترة

صندوق تعليم ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل)
(مُدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بالريال السعودي)

٨. صافي الاستثمارات في عقود تأجير تمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م			
أقل من سنة	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
٢,٥٧٨,٩٤٧	١٠,٥٧٣,٦٨٤	٦٦,٧٧٥,٣٧٩	٧٩,٩٢٨,٠١١
(٢,٤٣٤,٠٤٩)	(٩,٦١٧,٢٢٤)	(٣٢,٧٣٨,٣٣٨)	(٤٤,٧٨٩,٦١١)
١٤٤,٨٩٨	٩٥٦,٤٦٠	٣٤,٠٣٧,٠٤١	٣٥,١٣٨,٣٩٩
--	--	--	--
١٤٤,٨٩٨	٩٥٦,٤٦٠	٣٤,٠٣٧,٠٤٧	٣٥,١٣٨,٣٩٩

نم مديني عقود الإيجار التمويلي
إيرادات عقود إيجار تمويلي غير محققة
مخصص خسائر عقود التأجير
صافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي

تمثل عقود الإيجار التمويلي جزء من المباني من الممتلكات المملوكة (إيضاح ٧).

٩. معاملات الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

إذا كان لدى أحد الأطراف القدرة على السيطرة أو ممارسة تأثير هام على الطرف الآخر باتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية يتم اعتبار ذلك كأطراف ذات علاقة. يتم الأخذ بالاعتبار جوهر العلاقة بين الأطراف ذات العلاقة وليس الشكل القانوني فقط عند احتمالية وجود علاقة قائمة بين الأطراف ذات العلاقة.

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

خلال النشاط الاعتيادي للأعمال، يتعامل الصندوق مع أطراف ذات علاقة وتخضع هذه المعاملات لضوابط موضوعة بواسطة أنظمة صادرة عن هيئة السوق المالية. ويتم الموافقة على كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق.

وفيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة/الفترة:

٢٠١٧م	
(١,٢٥٣,٢١٨)	أتعاب الإدارة
(٦٢,٦٦٢)	أتعاب حفظ
(١٠,٠٠٠)	أتعاب مجلس إدارة الصندوق
١٢,٠١٤	إيرادات تجارية

نتج عن المعاملات أعلاه الأرصدة التالية كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٧م	
(١,٢٥٣,٢١٨)	نم مدينة / (نم داننة)
(٥٣,٥٨٤)	أتعاب إدارة الصندوق و اتعاب إدارية مستحقة
(٥,٠٠٠)	أتعاب حفظ مستحقة
٥,٩٢٢,٧٢٤	أتعاب مجلس إدارة الصندوق المستحقة نقد لدى البنك

أبرم الصندوق اتفاقية تأجير مع أحد مالكي الوحدات ويتم حالياً الاعتراف بكافة الإيرادات في القوائم المالية من الاتفاقية المذكورة.

صندوق تعليم ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل)
(مُدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بالريال السعودي)

١٠. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد التزام بين أطراف راغبة في ذلك بشكل اعتيادي في السوق الأساسي (أو السوق الأكثر فائدة) في تاريخ القياس وفقاً لظروف السوق الحالية (مثل السعر الحالي) وذلك بغض النظر عن وجود سعر يمكن ملاحظته بشكل مباشر أو تقديره باستخدام وسائل تقييم أخرى. تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية للصندوق من ارصدة لدى البنوك وصافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي وموجودات أخرى وتتكون المطلوبات المالية من اتعاب الإدارة المستحقة والمطلوبات الأخرى. القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بصورة كبيرة عن قيمتها الدفترية. يتم إدراج العقارات الاستثمارية التي تتكون من الأراضي بالتكلفة ومن المتوقع أن تكون القيمة العادلة أعلى بشكل جوهري من التكلفة. سيقوم الصندوق بمراقبة القيمة العادلة على أساس منتظم بما يتماشى مع التشريرات ذات الصلة.

١١. إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي احتمالية عدم السداد من قبل الأطراف الأخرى والمؤسسات المالية التي يتعامل معها الصندوق. ويتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بخصوص ارصدته لدى البنك وصافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي، إلا أن الأرصدة البنكية يتم الاحتفاظ بها لدى بنوك محلية ذات سمعة طيبة في المملكة العربية السعودية. وتعد القيمة الدفترية أقصى مخاطر الائتمان المتعلقة بالموجودات المالية. تتم صافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي مع مالك وحدات بالصندوق وليس لديه أي تصنيف ائتماني.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر تعرض الصندوق لصعوبة توفير الأموال للوفاء بالتزاماته المرتبطة بالأدوات المالية التي تتكون من اتعاب إدارة الصندوق والمطلوبات الأخرى ومخصص التوزيع. إن الصندوق هو صندوق استثماري مقفل، وبالإضافة إلى الاكتتاب في وحدات الصندوق خلال فترة الاكتتاب لن يكون هناك أي مبيعات أو مشتريات للوحدات المصرح بها.

يتوقع مدير الصندوق تسوية التزاماته المالية المحتملة عند استلام المبالغ من إيجارات عقود التأجير.

مخاطر العملات

مخاطر العملات تمثل المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. الأدوات المالية للصندوق كالنقد والذمم الدائنة يتم ادراجها بالريال السعودي وعليه لا يتعرض الصندوق لأي مخاطر عملات.

مخاطر السوق

يتعرض الصندوق للظروف العامة في قطاع العقارات بالمملكة العربية السعودية والتي تتأثر بمجموعة من العوامل، على سبيل المثال وليس الحصر، النمو الاقتصادي الكلي الشامل للمملكة ومعدلات الفائدة والعرض والطلب على الأراضي وتوفر التمويل واتجاهات المستثمرين والسيولة والقوانين وأسعار الصرف الأجنبي والبيئة التنظيمية.

صندوق تعليم ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل)
(مُدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بالريال السعودي)

١٢. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية وصافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الصادرة بواسطة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق على أساس متوسط القيمة العادلة المعدة بواسطة اثنين من المقيمين المستقلين. كما هو موضح في احكام وشروط الصندوق فإن صافي قيمة الموجودات المفتح عنها على أساس القيمة السوقية. إلا أنه، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، فإن العقارات المطورة والاستثمارات العقارية يتم قيدها بالتكلفة في هذه القوائم المالية.

يتم تقييم الاستثمارات العقارية ("العقارات") بواسطة أدوات لإدارة العقارات وفاليو سترات للتقييم العقاري. تم ترخيص بعض المقيمين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). قامت الإدارة باستخدام متوسط القيمة العادلة المعدة بواسطة اثنين من المقيمين بهدف الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقييم العقارات بعد الأخذ بالاعتبار عدد من العوامل، بما في ذلك المساحة ونوع العقارات وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملاحظة هامة، يشمل الأرض، وطريقة التكلفة، وطريقة القيمة المتبقية، وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

<u>٢٠١٧م</u>	
٢٥٠,٤٣٢,٥٢٩	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
<hr/>	
٣,٩٦٢,٧٣٥	القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية
<hr/>	
٢٨,٥٠٠,٠٠٠	الوحدات قيد الإصدار (بالعدد)
<hr/>	
٠,٠١٥٢	حصة كل وحدة في القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية

فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة كما في ٣١ ديسمبر:

صافي قيمة الموجودات:

<u>٢٠١٧م</u>	
٢٨٩,٦٩٩,٣٢١	صافي قيمة الأصول وفقاً للقوائم المالية
٤٣٢,٥٢٩	القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية
<hr/>	
٢٩٠,١٣١,٨٥٠	صافي قيمة الموجودات على أساس التقييم العادل

صندوق تعليم ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل)
(مُدار من شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٣٠ مايو ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بالريال سعودي)

١٢. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس تطوير العقارات والعقارات المحتفظ بها للبيع بالقيمة العادلة (يتبع)

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:	
صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً للقوائم المالية	٢٠١٧م
القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية	١٠,١٦٤٩
صافي قيمة الأصول للوحدة على أساس التقييم العادل	٠,٠١٥٢
	<u>١٠,١٨٠١</u>

تم تصنيف استثمار الصندوق في المبنى كعقود ايجار تمويلي وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. تم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمار لعقود الايجار التمويلي بناء على أسعار الفائدة في السوق. كما في تاريخ التقرير، تقارب القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقود الايجار التمويلي القيمة العادلة.

لو تم تحديد القيمة العادلة للمبنى بالرجوع إلى قيمته السوقية بدلاً من معدلات الفائدة، فقد يكون التقييم أعلى من القيمة العادلة لعقد الايجار.

١٣. الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية بواسطة مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٨م الموافق ٦ جمادى الآخرة ١٤٣٩هـ.