

صندوق تعليم ريت  
صندوق الإستثمارات العقارية التجارية  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)  
القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩  
مع تقرير المراجع المستقل



Crowe

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم  
محاسبون ومراجعون قانونيون - عضو كرو الدولية

صندوق تعليم ريت  
صندوق الإستثمارات العقارية التجارية  
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)  
القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩  
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة	فهرس
٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٢٩-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة مالكي الوحدات  
صندوق تعليم ريت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية ل صندوق تعليم ريت ("الصندوق")، المدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي:

لقد قمنا بالمراجعة وفقا 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 وفقا لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما فينا أيضا بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى طبقا لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملانة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة:

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. لقد قررنا أن الأمور الموضحة أدناه هي الأمور الرئيسية للمراجعة التي يجب تناولها في تقريرنا:

تقرير المراجع المستقل - (تتمة)  
صندوق تعليم ريت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

الأمر الرئيسية للمراجعة - (تتمة)

وصف الأمر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
<p>تدني الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية ٤٧١,٨٧١ مليار ريال سعودي كما ورد في الإفصاح ٦ في القوائم المالية.</p> <p>تم إثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا خسائر تدني القيمة ان وجد (راجع الإفصاح ٥ للاطلاع على السياسات المحاسبية ذات الصلة). تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وتأثيرها على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في إفصاح ١.</p> <p>يستخدم مدير الصندوق مقيمين مستقلين مرخصة من الهيئة السعودية المعتمدة (تقييم) لتقييم قيمة ال الملكية في تاريخ التقرير.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا امرا رئيسيا للمراجعة حيث أن التقييم العادل للاستثمارات العقارية يتضمن افتراضات وأحكام هامة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.</p> <p>جميع الافتراضات والتوقعات بطبيعتها تتطلب حكماً هاماً وهناك خطر أن التغييرات على هذه قد يكون لها تأثير كبير على تقييم هذه العقارات الاستثمارية</p> <p>قد ينتج عن ذلك خطأ جوهري في البيانات المالية إما من خلال عدم وجود الاعتراف بانخفاض قيمة الاستثمار الممتلكات أو من خلال الإفصاح غير الدقيق لل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية</p>	<p>كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا</p> <p>تشتمل إجراءات المراجعة التي قمنا بها فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعيّنين من قبل الصندوق في تقييم الاستثمارات العقارية.</li> <li>• فحص القيمة القابلة للاسترداد الواردة ضمن تقارير التقييم المعدة من مقيمين خارجيين وتقييم النموذج والافتراضات والتقديرات المستخدمة في استنباط القيم القابلة للاسترداد.</li> <li>• تم تنفيذ إجراءات للتحقق من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين من قبل مدير الصندوق.</li> </ul>

#### معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٩م

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير عام ٢٠١٩م السنوي للصندوق، بخلاف القوائم المالية وتقاريرنا عنها. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

إن رأينا في القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ونحن لا ولن نعبر عن أي شكل من أشكال الاستنتاج بشأن ذلك. وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، والنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق جوهرياً مع القوائم المالية أو معرفتنا التي تم الحصول عليها في المراجعة، أو تظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري. وعندما نقرأ المعلومات الأخرى، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

#### مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، واحكام لائحة صناديق الاستثمار المعمول بها الصادرة عن هيئة سوق المال وشروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية وعن الإفصاح، بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي مالم تكن هناك نية لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، وليس هناك خيار بديل بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي للصندوق.

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي خطأ جوهري عند وجوده. تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان يتوقع بشكل معقول بأنها 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. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا. يعد خطر عدم اكتشاف أي خطأ جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وكذلك، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما استنتجنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، يتعين علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

تقرير المراجع المستقل - (تتمة)  
صندوق تعليم ريت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ 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 اكتشفناها خلال المراجعة.
- 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 تعد 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 ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تتفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم  
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله محمد العظم  
ترخيص رقم (٢٢٥)



٢ شعبان ١٤٤١هـ (٢٦ مارس ٢٠٢٠م)  
الرياض، المملكة العربية السعودية

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
٨,٩٩٥,٤٦٦	١٤,٦٢٢	٨	نقدية وشبه نقدية
٥,٨٦٥,٨٤١	٩,٥٣٦,٩٩٧	٩	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٤,٩٩٣,٥٠٢	٣٤,٨٣٨,٢٧٨	١٠	صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
٨,٨٤٥,٩٦٨	١٩,٢٤٢,٨٩٤	١١	موجودات أخرى
٤٧٤,٣٧٤,٢٩٦	٤٧١,٨٧١,٤٨٠	١٢	استثمارات عقارية
٥٣٣,٠٧٥,٠٧٣	٥٣٥,٥٠٤,٢٧١		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٩٨٧,٢٢٦	٢,٨٨١,٨٤٩	١٥	أتعاب إدارية مستحقة
٥,٤٧٣,٣٨٣	٢٥٤,٥٢٦	١٣	مطلوبات أخرى
-	١,٥٢٩,٨٠٦	١٨	مخصص الزكاة
٦,٤٦٠,٦٠٩	٤,٦٥٧,١٨١		إجمالي المطلوبات
٥٢٦,٦١٤,٤٦٤	٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠		صافي الأصول / وحقوق الملكية العائدة لحاملين الأسهم
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	١٤	الوحدات المصدرة
١٠.٣٢٥٨	١٠.٤٠٨٨		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
١٠.٤٣٦٥	١٠.٥٦٥٤	٢٠	صافي قيمة الأصول لكل وحدة - القيمة العادلة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)  
قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	ايضاح	
			الدخل
٢٧,٣٨٤,٣٦٠	٤٣,٠٧٤,٢٦٥	١٦	دخل من استثمارات عقارية
٢,٤٣٤,٠٤٩	٢,٤٢٣,٧٢٤	١٠	دخل عقود إيجار تمويلي
٦٥,٨٤١	٢٢١,١٥٦		ربح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٥,٠٠٠		دخل اخر
٢٩,٨٨٤,٢٥٠	٤٥,٧٢٤,١٤٥		إجمالي الدخل
			المصاريف
(٢,٥٨٥,٩٥٨)	(٣,٨٢٤,٩٩٩)	١٥	أتعاب إدارة الصندوق
(٢٠٤,٣٧٤)	(١٣٦,٨٧٦)	١٥	أتعاب حفظ
(٥٩٤,٦٦٣)	(٨٥٧,٠٢٢)		مصاريف أخرى
(٣,٣٨٤,٩٩٥)	(٤,٨١٨,٨٩٧)		إجمالي المصاريف
(٦٢٥,٧٠٤)	(٢,٥٠٢,٨١٦)	١٢	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
٢٥,٨٧٣,٥٥١	٣٨,٤٠٢,٤٣٢		صافي دخل السنة قبل الزكاة
-	(١,٥٢٩,٨٠٦)	١٨	مخصص الزكاة
٢٥,٨٧٣,٥٥١	٣٦,٨٧٢,٦٢٦		صافي دخل السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٢٥,٨٧٣,٥٥١	٣٦,٨٧٢,٦٢٦		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٣٤,٤١٧,٨٠٨	٥١,٠٠٠,٠٠٠		ربح الوحدة
٠,٧٥١٧	٠,٧٢٣٠		المتوسط المرجح للوحدات المصدرة
			ربح الوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.



صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)  
قائمة التغيرات في صافي الموجودات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	
٢٩٣,٣٣٩,٦٦٣	٥٢٦,٦١٤,٤٦٤	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية السنة
٢٥,٨٧٣,٥٥١	٣٦,٨٧٢,٦٢٦	التغيرات من العمليات
-	-	صافي دخل الفترة
٢٥,٨٧٣,٥٥١	٣٦,٨٧٢,٦٢٦	الدخل الشامل الآخر
٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	إجمالي الدخل الشامل
-	-	التغيرات من عمليات الوحدات
٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	عائدات الوحدات المباعة
-	-	قيمة الوحدات المستردة
٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	صافي التغيرات من عمليات الوحدات
(١٧,٥٩٨,٧٥٠)	(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح خلال السنة (إيضاح ١٧)
(١٧,٥٩٨,٧٥٠)	(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	
٥٢٦,٦١٤,٤٦٤	٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في نهاية السنة
		معاملات الوحدات
		فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات خلال السنة:
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وحدات	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وحدات	الوحدات في بداية السنة
٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المباعة
٢٢,٥٠٠,٠٠٠	-	وحدات مستردة
-	-	
٢٢,٥٠٠,٠٠٠	-	صافي التغيرات في الوحدات
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)  
قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥,٨٧٣,٥٥١	٣٦,٨٧٢,٦٢٦	
(٦٥,٨٤١)	(١٦٦,٣١٠)	
-	١,٥٢٩,٨٠٦	
٦٢٥,٧٠٤	٢,٥٠٢,٨١٦	
٢٦,٤٣٣,٤١٤	٤٠,٧٣٨,٩٣٨	
(٥,٢٠٥,٦٢٧)	(١٠,٣٩٦,٩٢٥)	
(٢٦٥,٩٩٢)	١,٨٩٤,٦٢٣	
١١٤,٨٠٠	(٥,٢٢٧,٨٥٨)	
٢١,٠٧٦,٥٩٥	٢٧,٠٠٨,٧٧٨	
١٤٤,٨٩٧	١٥٥,٢٢٤	
(٥,٨٠٠,٠٠٠)	(٨,٠٠٠,٠٠٠)	٩
-	٤,٤٩٥,١٥٤	٩
(٥,٦٥٥,١٠٣)	(٣,٣٤٩,٦٢٢)	
(١٧,٥٩٨,٧٥٠)	(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	١٧
(١٧,٥٩٨,٧٥٠)	(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	
(٢,١٧٧,٢٥٨)	(٨,٩٨٠,٨٤٤)	
١١,١٧٢,٧٢٤	٨,٩٩٥,٤٦٦	
٨,٩٩٥,٤٦٦	١٤,٦٢٢	٨
٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	١٢

\*\* استحوذ الصندوق على الأراضي والمباني مقابل الوحدات في الصندوق (انظر الملاحظة ١٢ لمزيد من التفاصيل)  
إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

## صندوق تعليم ريت (مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ١ - الصندوق وأنشطته

صندوق تعليم ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل 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 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. تم آخر تحديث لشروط وأحكام الصندوق في ١٠ ربيع الأول ١٤٤١ هـ (الموافق ٧ نوفمبر ٢٠١٩).

إن مدير الصندوق هو 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

##### ١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (ويشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي من حيث السيولة.

يبين الإيضاح (٢١) تحليلاً بالاسترداد أو التسويات التي تتم في غضون ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية (متداولة) وأكثر من ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية (غير متداولة).

##### ٢-٣ 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.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤ - تأثير التغيير في السياسات المحاسبية بسبب اعتماد معايير جديدة

اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩ ، اعتمد الصندوق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار - يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية لهذه المعايير الجديدة في إيضاح ٥ من هذه القوائم المالية.

تأثير اعتماد المعايير كمايلي:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار

قبل ١ يناير ٢٠١٩ ، يتبع الصندوق المعالجة المحاسبية التالية لعقود الإيجار:

عندما يتم تحويل الأصول بموجب عقد إيجار تمويلي، يتم الاعتراف بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار كذمم مدينة ويتم الإفصاح عنها كـ "صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي". يتم الاعتراف بالفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كإيرادات تمويل غير مكتسبة. يتم الاعتراف بإيرادات عقود الإيجار على مدار فترة عقد الإيجار باستخدام طريقة صافي الاستثمار ، مما يعكس معدل عائد دوري ثابت.

يصنف الصندوق عقود الإيجار التي لا تنتقل فيها إلى حد كبير جميع المخاطر والعوائد والمزايا المتعلقة بملكية الأصل على أنها "عقود إيجار تشغيلية". يتم إدراج الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ، ويتم الاعتراف بالإيجارات الطارئة كإيرادات في الفترة التي تتم فيها. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. عندما يقدم الصندوق حوافز لعملائه ، يتم الاعتراف بتكلفة الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار ، على أساس القسط الثابت ، كخفض في إيرادات الإيجار.

اعتمد الصندوق تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي - عقود الإيجار ١٦- على العقود التي كان يتم تصنيفها على أنها عقود إيجار تطبق معيار المحاسبة الدولي ١٧ و تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ "تحديد ما إذا كانت معاملة ما تتضمن عقد إيجار"، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ١٥ "عقود الإيجار التشغيلية - حوافز" ، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٧ "تقييم مادة المعاملات في الشكل القانوني لعقد الإيجار".

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦ وهو ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. ينص المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم الاعتراف بها في المركز المالي للصندوق، إلا إذا كانت المدة ١٢ شهرًا أو أقل أو كانت قيمة عقود التأجير منخفضة القيمة. وبالتالي، فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ "الإيجارات" في عقود التأجير التشغيلي أو المالي يتم استبعاده بالنسبة للمستأجرين. لكل عقد إيجار، يتحمل المستأجر التزامات عقد الإيجار المتكبدة في المستقبل. وفي المقابل، يتم رسملة الحق في استخدام الأصل المؤجر، وهو ما يعادل عمومًا القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف المنسوبة مباشرة والتي يتم إطفائها على مدى العمر الإنتاجي.

ومع ذلك، فإن المعالجة المحاسبية عند المؤجرين لم تتغير إلى حد كبير عن المعالجة المحاسبية بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ وسيستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام مبدأ التصنيف نفسه كما في معيار المحاسبة الدولي ١٧ ويميزون بين نوعين من عقود الإيجار: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي. يتطلب المعيار الجديد من المستأجرين والمؤجرين القيام بإفصاحات أكثر شمولاً من معيار المحاسبة الدولي ١٧.

اعتمد الصندوق تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي - عقود الإيجار ١٦- على العقود التي كان يتم تصنيفها على أنها عقود إيجار تطبق معيار المحاسبة الدولي ١٧ و تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ ، ولم يطبق الصندوق معيار - عقود الإيجار ١٧- على العقود التي لم يتم تصنيفها على أنها تحتوي على عقود إيجار تطبق معيار المحاسبة الدولي ١٧ و تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ .

خلال السنة، أجرى الصندوق تقييمًا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ وقرر أن تأثير الفرق مقارنةً بعقود الإيجار التي كان يتم تصنيفها على أنها عقود إيجار تطبق معيار المحاسبة الدولي ١٧ و تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ ليس جوهرياً في القوائم المالية للصندوق ككل، حيث أن الصندوق هو المؤجر.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩  
٥- السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية، مطابقة للسياسات والافصاحات التي تم تطبيقها على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، باستثناء السياسات الموضحة أدناه.

استنادًا إلى اعتماد معايير جديدة تم توضيحها في الإيضاح ٤، تنطبق السياسات المحاسبية التالية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩ لاستبدال أو تعديل أو إضافة إلى السياسات المحاسبية المقابلة المنصوص عليها في القوائم المالية لعام ٢٠١٨.

أ- سياسات سارية من ١ يناير ٢٠١٩

حق استخدام أصول / التزامات عقود الإيجار

عند الاعتراف المبدئي في بداية العقد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد يعتبر عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. ويكون العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد يحمل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل مبلغ متفق عليه من قبل أطراف العقد. إذا كانت معظم الفوائد تتدفق إلى الشركة فيمكن القول ان الشركة تملك السيطرة على الأصل ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الأصول.

حق استخدام الأصول

- تطبق الشركة نموذج التكلفة، ويتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة؛
- ناقصًا أي إهلاك متراكم وأي خسائر انخفاض متراكمة في القيمة و
  - معدلة لأي إعادة قياس لالتزامات عقود الإيجار عند تغيير أو تعديل عقود الإيجار.

التزامات عقد التأجير

- عند الاعتراف المبدئي، تكون التزامات عقود الإيجار هي القيمة الحالية لجميع المدفوعات المتبقية للمؤجر.
- بعد تاريخ البدء، تقيس الشركة التزامات الإيجار عن طريق:
  - زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار.
  - تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المقدمة و
  - إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل على عقود الإيجار.

ب- سياسات سارية من ١ يناير ٢٠١٨

النقدية وشبه النقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تشمل النقدية وشبه النقدية على النقدية في البنوك والودائع لدى البنوك مع فترات استحقاق ثلاث اشهر أو أقل.

الأدوات المالية

الأدوات المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لطرف ما وخصوم مالية أو أداة حقوق ملكية لطرف آخر.

الأصول المالية

تصنيف الأصول المالية

عند الإثبات الأولي، تقاس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة لها. ويتم إثبات تكاليف المعاملات المتعلقة بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصاريف في الربح أو الخسارة.

صندوق تعليم ريت  
(مدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩  
٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا لم يتم تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة واستوفى الشرطين التاليين:  
• الاصل المحتفظ به ضمن نموذج عمل خاص باقتناء الموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و  
• ينتج عن الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية تمثل فقط عمليات سداد أصل المبلغ والعمولة على أصل المبلغ القائم.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين

يقوم الصندوق بقياس أدوات الدين كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا لم يتم تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة واستوفى الشرطين التاليين:  
• الاصل المحتفظ به ضمن نموذج عمل خاص بتحقيق الهدف من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، و  
• ينتج عن الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية تمثل فقط عمليات سداد أصل المبلغ والعمولة على أصل المبلغ القائم.

يتم القياس اللاحق للأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة لأدوات الدين المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بإيرادات العمولات الخاصة ومكاسب أو خسائر صرف العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

أدوات حقوق الملكية

عند الإثبات الأولي، يمكن قياس أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، قد يختار الصندوق بشكل لارجعة فيه التغييرات في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، تتم هذه الاختيارات على أساس كل استثمار على حده.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة

يتم تصنيف جميع الأصول المالية الأخرى على أنها موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة وقد يشمل ذلك الأسهم المحتفظ بها للمتاجرة وأوراق الدين غير المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة أو موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بالإضافة إلى ذلك ، عند الاعتراف المبني ، قد يختار الصندوق بشكل لارجعة فيه قياس موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة، بخلاف تلك المتطلبات الواجب قياسها كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة أو موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بطريقة أخرى.

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف المبني بها ، إلا في الفترة التي تلي قيام الصندوق بتغيير نموذج أعماله لإدارة الأصول المالية.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الهبوط في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق، بإجراء تقييم لخسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة أو المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في تاريخ نهاية كل تقرير بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأصل إذا زادت مخاطر الائتمان على هذه الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. عند إجراء التقييم، يستخدم الصندوق التغيير في مخاطر الائتمان لتغيير على مدى العمر المتوقع للأداة المالية بدلاً من التغيير في مبلغ لخسائر الائتمان المتوقعة. لإجراء هذا التقييم، يقارن الصندوق مخاطر التخلف عن السداد في الأداة المالية كما في تاريخ التقرير مع خطر حدوث تقصير في الأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف المبدئي والنظر في معلومات معقولة وداعمة، أي متاح دون تكلفة أو جهد غير مبرر، وهذا يدل على الزيادات الكبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي. يفترض الصندوق أن مخاطر الائتمان على الأداة المالية لم تزداد بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي إذا تقرر أن يكون هناك انخفاض في مخاطر الائتمان في تاريخ التقرير.

في تاريخ التقرير، إذا لم تزداد مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي، يقوم الصندوق بقياس مخصص الخسارة لهذه الأداة المالية بمبلغ يساوي ١٢ شهراً. بالنسبة للذمم المدينة، يقوم الصندوق دائماً بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي مخاطر الائتمان المتوقعة.

قد تتضمن مؤشرات هبوط القيمة على أن المدينين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية كبيرة أو تخلف أو تأخر في سداد الفوائد أو أصل المبلغ، واحتمال أن يدخلوا في حالة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى أن هناك وجود هبوط في التدفقات النقدية المستقبلية، مثل التغييرات في الظروف الاقتصادية ترتبط بالتخلف عن السداد. بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يقوم الصندوق أولاً بتقييم ما إذا كان انخفاض القيمة موجوداً بشكل فردي للموجودات المالية ذات الأهمية الفردية أو بشكل جماعي للموجودات المالية غير المهمة بشكل فردي. إذا قرر الصندوق عدم وجود دليل موضوعي على انخفاض قيمة الموجودات المالية التي يتم تقييمها بشكل فردي، سواء كانت كبيرة أم لا، فإنه يشمل الأصل في مجموعة من الأصول المالية التي لها خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة وقيمها بشكل جماعي لتحديد انخفاض القيمة. لا يتم إدراج الأصول التي يتم تقييمها بشكل فردي لتحديد انخفاض قيمتها والتي يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة أو لا يزال يتم الاعتراف بها في التقييم الجماعي للانخفاض في القيمة.

يقيس الصندوق مخاطر الائتمان المتوقعة للأداة المالية بطريقة تعكس مقداراً غير متحيز يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة، والقيمة الزمنية للنقود؛ والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة دون تكلفة أو جهد لا داعي له في تاريخ التقرير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في قائمة الدخل الشامل. إيرادات العمولات الخاصة يتم حسابها من إجمالي القيمة الدفترية باستخدام معدل الفائدة الفعلي ما لم تنخفض قيمة الأداة المالية. في هذه الحالة يتم تسجيل إيرادات العمولات الخاصة على القيمة الدفترية المخفضة. يتم تسجيل إيرادات العمولات الخاصة كجزء من إيرادات التمويل في قائمة الدخل الشامل.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن الإثبات للأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي ، أو يتم نقل الحقوق لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة تكون فيها جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي منقولة أو لا يقوم الصندوق بالاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولا يحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

يدخل الصندوق في معاملات يقوم بموجبها بنقل الأصول المعترف بها في قائمة المركز المالي الخاص به ، لكنه يحتفظ بكل أو بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الأصول المحولة. في مثل هذه الحالات ، لا يتم إلغاء الأصول المنقولة.

تسوية الأدوات المالية

تتم تسوية الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

الالتزامات المالية

يصنف الصندوق التزاماته المالية بالتكلفة المضافة ما لم يكن لديه التزامات محددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتوقف الصندوق عن إثبات الالتزام المالي عند الوفاء بالتزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها.

العقارات الاستثمارية

يتم عرض العقارات المحتفظ بها بغرض إنماء رأس المال أو عائدات الإيجار كعقار استثماري. في الوقت الحالي ، اعترف الصندوق بقطعتين من الأراضي كعقارات استثمارية.

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً مخصص الهبوط في القيمة المتراكمة ، إن وجدت.

يتم مراجعة الهبوط في القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية عندما تشير أحداث أو تغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. في حالة وجود مؤشرات بأن القيمة الدفترية تتجاوز القيمة القابلة للاسترداد ، يتم تخفيض الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد ، كونها أعلى من قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام.

الهبوط في الأصول غير المالية

يقوم الصندوق ، في تاريخ كل تقرير مالي ، بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أحد الأصول قد تنخفض قيمته. في حالة وجود أي مؤشر ، أو عندما يكون اختبار هبوط القيمة مطلوباً سنوياً للأصل ، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل. المبلغ القابل للاسترداد للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمتها عند الاستخدام ، أيهما أعلى. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حده ، ما لم يولد الأصل تدفقات نقدية متصله إلى حد كبير مع تلك الموجودات من أصول أخرى أو مجموعات من الأصول. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمته القابلة للاسترداد ، يعتبر الأصل منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقييم القيمة عند الاستخدام ، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد ، تؤخذ المعاملات السوقية الأخيرة في الاعتبار. إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات ، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب.

يعتمد الصندوق في احتساب الهبوط في القيمة على الميزانيات التفصيلية والتنبؤات التي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل من وحدات توليد النقد الخاصة بالصندوق التي يتم تخصيص الأصول الفردية لها. تغطي هذه الميزانيات والحسابات المتوقعة عموماً فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل نمو طويل الأجل وتطبيقه على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.



صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

أتعاب إدارة الصندوق

يتم دفع أتعاب إدارة الصندوق بسعر متفق عليه مع مدير الصندوق. يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٧٥٪ من صافي القيمة الدفترية السنوية المترجمة يوميًا ويتم خصمها كل نصف سنة. صافي القيمة الدفترية هي التكلفة التي يدفعها الصندوق من خلال المبالغ التي يتم جمعها من المستثمرين أو من خلال الاقتراض ، من أجل الاستحواذ على أو الاستثمار في مشاريع أو استثمارات للصندوق.

المخصصات

يُعترف بالمخصص إذا كان الصندوق ، نتيجة لأحداث سابقة ، قد قدم التزامًا قانونيًا أو بناءً يمكن تقديره بشكل موثوق به ، ومن المحتمل أنه سيلزم تدفق منافع اقتصادية لتسوية الالتزام.

صافي قيمة الموجودات الوحدات

يتم احتساب صافي قيمة الأصول لكل وحدة كما هو موضح في بيان المركز المالي بقسمة إجمالي حقوق الملكية للصندوق على عدد الوحدات المصدر في نهاية العام.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة على حصة المساهمين السعوديين في حقوق الملكية أو صافي الدخل باستخدام الأساس المحدد بموجب نظام الزكاة. تحمل الزكاة على أساس ربع سنوي على قائمة الدخل الشامل.

الاعتراف بالإيراد

العقارات الاستثمارية

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت.

إيرادات من عقود إيجار تمويلي

عند بداية عقد الإيجار ، يتم إطفاء إجمالي دخل التمويل غير المكتسب ، أي إجمالي الحد الأدنى من مدفوعات الإيجار الزائدة بالإضافة إلى القيمة المتبقية (المضمونة وغير المضمونة) ، إن وجدت ، على تكلفة الأصول المؤجرة ، على مدى فترة الإيجار ، والتمويل يتم تخصيص إيرادات الإيجار للفترة المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار الصندوق القائم فيما يتعلق بالإيجار.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:  
• في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو  
• في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيقومون بتسعير الموجودات أو المطلوبات لتحقيق أفضل فائدة لمصالحهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدره الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأفضل والأمثل.

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 في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة (أي بدون تعديل أو تجديد الأسعار).
- المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى، الهامة لقياس القيمة العادلة، قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى، الهامة لقياس القيمة العادلة، غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المعترف بها في القوائم المالية بالقيمة العادلة على أساس دوري، يحدد الصندوق ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي بإعادة تقييم التصنيف (على أساس أدنى مستوى من المدخلات مهم للقيمة العادلة القياس ككل) في نهاية كل فترة تقرير. يحدد الصندوق السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة دوري، والقياس غير الدوري.

في كل تاريخ تقرير، يحلل الصندوق التقلبات في قيم الأصول والخصوم التي يلزم إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. بالنسبة لهذا التحليل، يتحقق الصندوق من المدخلات الرئيسية المطبقة في التقييم الأخير من خلال الموافقة على المعلومات الواردة في حساب التقييم لل عقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

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

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حدد الصندوق فئات الأصول والخصوم على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصول أو الخصوم ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للادوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو حيث يتم الإفصاح عنها بالقيم العادلة يتم توضيحها في إيضاح رقم ١٩.

#### رأس المال

- يتم تصنيف الوحدات في الصندوق كأدوات حقوق ملكية عندما:
- تخول الوحدات حاملها حصة من صافي أصول الصندوق في حالة تصفية الصندوق ؛
  - الوحدات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى ؛
  - جميع الوحدات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة ؛
  - لا تتضمن الوحدات أي التزام تعاقدي بتسليم النقد أو أي أصل مالي آخر بخلاف حق حامل الوحدة في حصة تناسبية من صافي أصول الصندوق ؛ و
  - يستند إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة المنسوبة إلى الوحدات على مدى عمر الأداة إلى حد كبير على الربح أو الخسارة أو التغيير في صافي الأصول المعترف بها أو التغيير في القيمة العادلة لصافي الأصول المعترف بها وغير المعترف بها للصندوق على مدى عمر الأداة المالية.

- بالإضافة إلى الوحدات التي تحتوي على جميع الميزات المذكورة أعلاه ، يجب ألا يكون لدى الصندوق أي أداة أو عقد مالي آخر يحتوي على:
- إجمالي التدفقات النقدية القائمة بشكل كبير على الربح أو الخسارة أو التغيير في صافي الأصول المعترف بها أو التغيير في القيمة العادلة لصافي الأصول المعترف بها وغير المعترف بها للصندوق ؛ و
  - أثر تقييد أو تثبيت العائد المتبقي بشكل كبير على مالكي الوحدات في الصندوق.

يقوم الصندوق بتقييم تصنيف الوحدات بشكل مستمر. إذا توقفت الوحدات عن تصنيف جميع الميزات ، أو استوفت جميع الشروط المحددة ، كحقوق ملكية ، فسيقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كمطلوبات مالية وقياسها بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف ، مع أي فروق عن السابق القيمة الدفترية المعترف بها في حقوق الملكية. إذا كان للوحدات بعد ذلك جميع الميزات واستوفت الشروط لتصنيفها كحقوق ملكية ، فسيقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كأدوات حقوق ملكية وقياسها بالقيمة الدفترية للالتزامات في تاريخ إعادة التصنيف.

يتم احتساب إصدار وحيازة وإلغاء وحدات الصندوق كعمليات حقوق ملكية.

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

#### ربح الوحدة

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

#### ٦- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق بما يتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية ، استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الأصول والخصوم المبلغ عنها والإفصاح عن الأصول والخصوم المحتملة في تاريخ الإبلاغ و المبالغ المبلغ عنها للإيرادات والمصروفات خلال الفترة المشمولة بالتقرير. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى ، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف. يقوم الصندوق بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. قد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة ، بحكم تعريفها، عن النتائج الفعلية ذات الصلة

## ٦- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة (تمة)

النطاق الهام التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات أو الافتراضات أو الأحكام التي تم ممارستها هي كما يلي:

### مبدأ الاستمرارية

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

### صافي الاستثمار في عقود 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:

- القيمة الحالية لمبالغ عقود الإيجار التمويلي المستحقة القبض إلى جميع القيمة العادلة للأصل المؤجر عند بدء الإيجار و .
- مدة عقد الإيجار تغطي الجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل المؤجر.

### تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الهبوط في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد 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.

## ٧ - المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة التي لم تدخل بعد حيز التنفيذ ولم يتم اعتمادها مسبقاً

هناك العديد من المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها ، ولكنها لم تدخل حيز النفاذ ، حتى تاريخ القوائم المالية للصندوق. في رأي مجلس الإدارة ، لن يكون لهذه المعايير أي تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق. يعتزم الصندوق اعتماد هذه المعايير، إن وجدت.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٨- نقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	رصيد لدى البنوك
٨,٩٩٥,٤٦٦	١٤,٦٢٢	

تشمل أرصدة البنوك النقدية التي يحتفظ بها لدى مدير الصندوق (السعودي الفرنسي كابيتال). يودع مدير الصندوق النقدية في حساب جاري يحتفظ به لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم مدير الصندوق (السعودي الفرنسي كابيتال). لا يوجد عمولة خاصة مستحقة على هذا الرصيد.

أجرت الإدارة مراجعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ وبناءً على مثل هذا التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة لأي خسارة انخفاض قيمة كبيرة مقابل القيمة الدفترية للأرصدة البنكية.

٩ - الاستثمارات المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

تتكون الاستثمارات كما في تاريخ إعداد القوائم المالية من الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	موجودات مالية مقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: صندوق البدر للمرابحة
٥,٨٦٥,٨٤١	٩,٥٣٦,٩٩٧	

فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	القيمة الدفترية: في بداية السنة إضافات خلال السنة مباع خلال السنة في نهاية السنة
-	٥,٨٦٥,٨٤١	
٥,٨٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	
-	(٤,٤٩٥,١٥٤)	
٥,٨٠٠,٠٠٠	٩,٣٧٠,٦٨٧	
٦٥,٨٤١	١٦٦,٣١٠	التغير في القيمة العادلة: التغير في القيمة العادلة خلال السنة
٥,٨٦٥,٨٤١	٩,٥٣٦,٩٩٧	صافي الاستثمارات في نهاية السنة

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٠ - صافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي
٧٧,٣٤٩,٠٦٤	٧٤,٧٧٠,١١٦
(٤٢,٣٥٥,٥٦٢)	(٣٩,٩٣١,٨٣٨)
<u>٣٤,٩٩٣,٥٠٢</u>	<u>٣٤,٨٣٨,٢٧٨</u>
٢,٥٧٨,٩٤٧	٢,٥٧٨,٩٤٧
١٠,٧٠٢,٦٣٢	١٠,٩٦٦,٩٧٤
٦٤,٠٦٧,٤٨٥	٦١,٢٢٤,١٩٥
<u>٧٧,٣٤٩,٠٦٤</u>	<u>٧٤,٧٧٠,١١٦</u>
(٢,٤٢٣,٧٣٠)	(٢,٤١٩,٧٢٩)
(٩,٥٤٥,٦٩٧)	(٩,٤٥٦,٠٦٨)
(٣٠,٣٨٦,١٣٥)	(٢٨,٠٥٦,٠٤١)
<u>(٤٢,٣٥٥,٥٦٢)</u>	<u>(٣٩,٩٣١,٨٣٨)</u>

(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 ٢,٤٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (معدلة): ٢,٤٣ 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 المشتراه (إيضاح رقم ١٢).

١١ - موجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي
٨,٥٧٩,٠٨٣	١٨,٧١٢,٢٩٥
٢٦٢,٥٠٠	٥٢٥,٠٠٠
٤,٣٨٥	٥,٥٩٩
<u>٨,٨٤٥,٩٦٨</u>	<u>١٩,٢٤٢,٨٩٤</u>

إيراد ايجارات مستحقة\*  
ايجارات مستحقة من المستأجر  
ضريبة القيمة المضافة - مدينة

\*يمثل هذا الفرق بين إيرادات الإيجار المتراكمة في تاريخ التقرير (بعد مراعاة تصاعد الإيجار المستقبلي المتفق عليه تعاقدياً) والمبلغ المتراكم للإيجار المستحق بموجب العقد كما في تاريخ التقرير.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٢- الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	
		التكلفة:
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	في بداية السنة
٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	الإضافات
٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم:
-	٦٢٥,٧٠٤	في بداية السنة
٦٢٥,٧٠٤	٢,٥٠٢,٨١٦	محمل خلال السنة
٦٢٥,٧٠٤	٣,١٢٨,٥٢٠	في نهاية السنة
٤٧٤,٣٧٤,٢٩٦	٤٧١,٨٧١,٤٨٠	صافي القيمة الدفترية

الاستثمارات العقارية تتمثل في ارضين للصندوق كما يلي:

- خلال ٢٠١٨ قام الصندوق بشراء الأرض والمبنى المؤجر على "مدرسة الرواد العالمية" مقابل عوض قدره ٢٢٥ مليون ريال سعودي قيمة وحدات الصندوق بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٨ الموافق ١٦ محرم ١٤٤٠هـ. إن العقار المذكور مسجل باسم "شركة راج الثالثة المحدودة" المملوكة من قبل شركة كسب المالية ("أمين حفظ الصندوق"). تحتفظ شركة راج 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 للعقار (شركة راج الثالثة المحدودة) تمتلك الآن حصة في الصندوق تبلغ ٣٠,٨٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٠,٨٨٪) من إجمالي الوحدات في الصندوق.
- خلال ٢٠١٧، قام الصندوق بشراء الأرض والمبنى 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 ربوى التعليم العقارية والتي هي مملوكة من قبل شركة كسب المالية (أمين حفظ الصندوق). تحتفظ شركة ربوى 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 للعقار (شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة) تمتلك الآن حصة في الصندوق تبلغ ٣٩,١١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٩,١١٪) من إجمالي الوحدات في الصندوق.

١٣ - مطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	
		التكلفة:
٥,٢٥٠,٠٠٠	-	إيجارات مقدمة
٢٢٣,٣٨٣	٢٤٥,٥٢٦	مصرفات مستحقة وأخرى
٥,٤٧٣,٣٨٣	٢٤٥,٥٢٦	

١٤ - رأس المال

يبلغ رأس مال الصندوق ٥١٠ ملايين ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٥١٠ مليون ريال سعودي) مقسمة إلى ٥١ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٥١ مليون) بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للوحدة، ولكل منها صوت واحد. جميع الوحدات المشاركة المصدرة مدفوعة بالكامل وهي مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). يتم تمثيل رأس مال الصندوق بواسطة هذه الوحدات المشاركة وتصنف كأدوات حقوق ملكية. يحق للوحدات توزيعات الأرباح عند الإعلان عنها ودفع حصة متناسبة من صافي قيمة أصول الصندوق عند إنهاء الصندوق. يتم عرض تسوية عدد الوحدات القائمة في بداية ونهاية كل فترة تقرير في قائمة التغيرات في صافي الموجودات.

صندوق تعليم ريت

(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥- 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.

فيما يلي المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

الرصيد مدين (دانن)		مبالغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	أتعاب إدارة (إيضاح "أ") أذناه) المصرفات تم دفعها من مدير الصندوق نيابة عن الصندوق	مدير الصندوق
(٩٨٧,٢٢٦)	(٢,٨٨١,٨٤٩)	(٢,٥٨٥,٩٥٨)	(٣,٨٢٤,٩٩٩)		
-	(٦٩,٢٥٠)	-	-		
(١٥,٠٠٠)	(١٥,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
-	-	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	شراء أرض ومبنى	مالكي الوحدات
٨,٥٧٩,٠٨٣	١٨,٧١٢,٢٩٥	٢٧,٣٨٤,٣٦٠	٤٣,٠٧٤,٢٦٥	دخل إيجار	
-	-	٢,٤٣٤,٠٤٩	٢,٤٢٣,٧٢٤	دخل عقد إيجار تمويلي	
٢٦٢,٥٠٠	٥٢٥,٠٠٠	-	-	مستحق من الايجارات	

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

خلال عام ٢٠١٨، قرر مجلس إدارة الصندوق فرض رسوم الإدارة على أساس رأس المال (٥١٠ مليون ريال سعودي) للصندوق بدلاً من صافي أصول الصندوق طالما أن صافي الأصول أعلى من قاعدة رأس المال.

ب- وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يقوم أمين الحفظ بتحميل أتعاب حفظ يتم احتسابها بمعدل سنوي قدره %٠,٠٣٧٥ من صافي القيمة الدفترية. تستحق هذه الأتعاب يومياً وتدفع على أساس نصف سنوي.

يحتفظ الصندوق بالنقد لدى السعودي الفرنسي كابيتال وقدره ١٤,٦٢٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨,٩٩٥,٤٦٦ ريال سعودي). يتم إيداع النقد في حساب جاري محتفظ به لدى البنك السعودي الفرنسي باسم مدير الصندوق (السعودي الفرنسي كابيتال).

يحتفظ الصندوق باستثمارات في صندوق البدر للمرابحة الذي يديره مدير الصندوق. كما في نهاية السنة، إن القيمة العادلة للاستثمارات هي ٩,٥٣٦,٩٩٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٥,٨٦٥,٨٤١ ريال سعودي).

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.



صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٦- الدخل من الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٧,٣٨٤,٣٦٠	٤٣,٠٧٤,٢٦٥

إيرادات عقود إيجار من خلال استثمارات عقارية

يتعلق عقد الإيجار التشغيلي بقطعتين من الأراضي المؤجرة ومدة اجارها ٢٤,٢ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٥,٢ سنة) و ٢٢,٢٥ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٣,٢٥ سنة) على التوالي. وتنص عقود الإيجار على المستأجرين لدفع الإيجار الأساسي، مع مخصصات الزيادات التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٢,٩٤١,٠٥٣	٣٢,٩٤١,٠٥٣
١٣٨,٨٨٣,٣٦٨	١٤٣,٨٢٠,٧٢٦
٨٦٤,٢٩٦,١٧٤	٨٢٦,٤١٧,٧٦٤
١,٠٣٦,١٢٠,٥٩٥	١,٠٠٣,١٧٩,٥٤٣

أقل من سنة  
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات  
أكثر من خمس سنوات

١٧- توزيعات الأرباح

خلال السنة، قام الصندوق بدفع توزيعات أرباح قدرها ٣٢,٦٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٠,٦١٧٥ ريال سعودي للوحدة). بلغت توزيعات الأرباح للوحدة ٠,٦٤ ريال سعودي للوحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٠,٦١٧٥ ريال سعودي للوحدة).

الأحداث اللاحقة بعد مهاية السنة، قام مجلس إدارة الصندوق باعتماد، وإعلان ودفع توزيعات أرباح قدرها ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨,١٦ مليون ريال سعودي للوحدة) (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨,١٦ مليون ريال سعودي للوحدة).

١٨- الزكاة

(أ) أساس الزكاة:

حتى الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لم يكن الصندوق خاضعاً للزكاة. ومع ذلك، فقد سجل الصندوق طواعية خلال عام ٢٠١٩ ككيان قادر على الزكاة. تدفع الزكاة بنسبة ٥.٢٪ من الزيادة في قاعدة الزكاة التقريبية وصافي الدخل المعدل الخاص بمالكي الوحدات

قام الصندوق بحساب مخصص الزكاة على أساس قاعدة الزكاة.

(ب) حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
-	-
-	١,٥٢٩,٨٠٦
-	-
-	١,٥٢٩,٨٠٦

الرصيد عند افتتاح السنة / الفترة  
مخصص السنة / الفترة  
المدفوعات خلال السنة / الفترة  
الرصيد في نهاية السنة / الفترة

(ج) حالة العائد السنوي والاشتراكات:

يقوم الصندوق بتقديم العائد السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ضمن الحدود الزمنية المنصوص عليها في لوائح الزكاة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل (الهيئة العامة للزكاة والدخل).

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٩- القيمة العادلة للأدوات المالية

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

المستوى ١: أسعار السوق المعلنة، الأسعار المعلنة الغير معدلة للأدوات المالية المماثلة المدرجة في الأسواق النشطة.  
المستوى ٢: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة للأصول والخصوم المماثلة أو أساليب التقييم الأخرى حيث تستفيد جميع المدخلات المعتبرة وذات الأهمية لتلك الأساليب على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.  
المستوى ٣: أساليب التقييم حيث لا تستند المدخلات المعتبرة وذات الأهمية على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.

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

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:

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	القيمة الدفترية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
					٣١ ديسمبر ٢٠١٩
					موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة
٩,٥٣٦,٩٩٧	-	-	٩,٥٣٦,٩٩٧	٩,٥٣٦,٩٩٧	من خلال الربح أو الخسارة
٩,٥٣٦,٩٩٧	-	-	٩,٥٣٦,٩٩٧	٩,٥٣٦,٩٩٧	
					٣١ ديسمبر ٢٠١٨
					موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة
٥,٨٦٥,٨٤١	-	-	٥,٨٦٥,٨٤١	٥,٨٦٥,٨٤١	من خلال الربح أو الخسارة
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. يعتقد مدير الصندوق، أيضاً، بأن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تعادل تقريباً القيمة الدفترية.  
خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لم يكن هنالك أي تحويل من المستويين الأول والثاني لقياس القيمة العادلة، كما لم يكن هنالك تحويل إلى أو خارج المستوى الثالث.  
سيقوم الصندوق بمراقبة القيمة العادلة بصورة منتظمة وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.

طرق التقييم

عندما لا يكون هناك سوق نشط يوضح القيم العادلة للبنود المسجلة في المركز المالي، فإن قيمتها العادلة تحدد باستخدام عدد من طرق التقييم التي تشمل استخدام نماذج التقييم. 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 ببنود 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 الأهمية.

الاستثمارات العقارية

يتم تقويم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل مكتب أولات لإدارة للعقارات ومكتب فالويستار للاستشارات. إن هذين المقيمين المشاركين في إعداد هذه التقييمات هي جهات مرخصة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").  
وقد طبقت نماذج التقييم وفقاً لتوصيات اللجنة الدولية لمعايير التقييم. إن مدير الصندوق وصل إلى استنتاج أن نماذج التقييم التي يستخدمها الصندوق تتماشى مع مبادئ المعيار الدولي للتقرير المالي ١٣. وتشمل هذه النماذج طريقه الأرض زائد التكلفة، طريقه القيمة المتبقية، وطريقه التدفق النقدي المخصص.

باستخدام طريقة التدفق النقدي المخصص، تقدر القيمة العادلة للعقارات باستخدام افتراضات واضحة فيما يتعلق بفوائد وتبعات الملكية على 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 ٦).

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠- 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 المفصح 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 المعنيين بالتقويم من جانب المقيم مرخص لهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). استخدم مدير الصندوق متوسط تقويمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقويم العقارات بعد الأخذ بالاعتبار عدداً من العوامل، بما في ذلك مساحة ونوع العقارات وأساليب التقويم باستخدام مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، منها طريقة الأرض زائداً التكلفة، وطريقة القيمة المتبقية، وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

فيما يلي تحليل العقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	
٤٨٠,٠١٧,٩٣١	٤٧٩,٨٥٨,٢٠٩	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(٤٧١,٣٧٤,٢٩٦)	(٤٧١,٨٧١,٤٨٠)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٥,٦٤٣,٦٣٥	٧,٩٨٦,٧٢٩	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (عدد)
٠.١١٠٧	٠.١٥٦٦	قيمة الوحدة المتعلقة بالزيادة في القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات
٥٢٦,٦١٤,٤٦٤	٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية
٥,٦٤٣,٦٣٥	٧,٩٨٦,٧٢٩	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٥٣٢,٢٥٨,٠٩٩	٥٣٨,٨٣٣,٨١٩	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٠.٣٢٥٨	١٠.٤٠٨٨	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية
٠.١١٠٧	٠.١٥٦٦	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
١٠.٤٣٦٥	١٠.٥٦٥٤	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

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.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢١- 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 ٢٠١٩
١٤,٦٢٢	-	١٤,٦٢٢	الموجودات
٩,٥٣٦,٩٩٧	-	٩,٥٣٦,٩٩٧	نقدية وشبه نقدية
٣٤,٨٣٨,٢٧٨	٣٤,٦٧٩,٠٦٠	١٥٩,٢١٨	موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٩,٢٤٢,٨٩٤	١٨,٧١٢,٢٩٥	٥٣٠,٥٩٩	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
٤٧١,٨٧١,٤٨٠	٤٧١,٨٧١,٤٨٠	-	موجودات أخرى
			استثمارات عقارية
<b>٥٣٥,٥٠٤,٢٧١</b>	<b>٥٢٥,٢٦٢,٨٣٥</b>	<b>١٠,٢٤١,٤٣٦</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
			المطلوبات
٢,٨٨١,٨٤٩	-	٢,٨٨١,٨٤٩	أتعاب إدارية مستحقة
٢٤٥,٥٢٦	-	٢٤٥,٥٢٦	مطلوبات أخرى
١,٥٢٩,٨٠٦	-	١,٥٢٩,٨٠٦	مخصص الزكاة
<b>٤,٦٥٧,١٨١</b>	<b>-</b>	<b>٤,٦٥٧,١٨١</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٨,٩٩٥,٤٦٦	-	٨,٩٩٥,٤٦٦	الموجودات
٥,٨٦٥,٨٤١	-	٥,٨٦٥,٨٤١	نقدية وشبه نقدية
٣٤,٩٩٣,٥٠٢	٣٤,٨٣٨,٢٨٥	١٥٥,٢١٧	موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨,٨٤٥,٩٦٨	٨,٥٧٩,٠٨٢	٢٦٦,٨٨٦	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
٤٧٤,٣٧٤,٢٩٦	٤٧٤,٣٧٤,٢٩٦	-	موجودات أخرى
			استثمارات عقارية
<b>٥٣٣,٠٧٥,٠٧٣</b>	<b>٥١٧,٧٩١,٦٦٣</b>	<b>١٥,٢٨٣,٤١٠</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
			المطلوبات
٩٨٧,٢٢٦	-	٩٨٧,٢٢٦	أتعاب إدارية مستحقة
٥,٤٧٣,٣٨٣	-	٥,٤٧٣,٣٨٣	مطلوبات أخرى
<b>٦,٤٦٠,٦٠٩</b>	<b>-</b>	<b>٦,٤٦٠,٦٠٩</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>

## ٢٢- ادارة المخاطر

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي إمكانية عدم الدفع من قبل الأطراف المقابلة والمؤسسات المالية التي يتعامل من خلالها الصندوق. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على رصيده المصرفي وصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي. يتم الاحتفاظ برصيد البنك مع بنك محلي مرموق في المملكة العربية السعودية. يتم إجراء صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي مع اثنين من حاملي وحدات الصندوق الذين لا يتوفر لديهم تصنيف ائتماني. يتم تلقي التدفقات النقدية من المستأجرين وفقاً لعقد الإيجار مع عدم وجود مشاكل التخلف عن السداد. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية هو قيمتها الدفترية.

يوضح الجدول أدناه الحد الأقصى لمخاطر الائتمان التي يتعرض لها الصندوق بشأن بنود قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	شبه النقدية صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
٨,٩٩٥,٤٦٦	١٤,٦٢٢	
٣٤,٩٩٣,٥٠٢	٣٤,٨٣٨,٢٧٨	
٤٣,٩٨٨,٩٦٨	٣٤,٨٥٢,٩٠٠	

### مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر التي قد يواجه الصندوق صعوبة في توليد الأموال للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالالتزامات المالية والتي تتكون من رسوم الإدارة المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى. الصندوق عبارة عن صندوق مغلق ، بالإضافة إلى الاشتراك في وحدات الصندوق خلال فترة العرض ، لا يُسمح بالمبيعات وشراء الوحدات ، ما لم يوافق على ذلك بشكل محدد من قبل هيئة السوق المالية.

تستحق الاستحقاقات التعاقدية المتبقية في تاريخ إعداد التقارير المالية للالتزامات المالية للصندوق التي تتكون من رسوم الإدارة المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى خلال ١٢ شهراً. إن القيمة غير المخصومة لهذه الخصوم المالية تقارب قيمها الدفترية في تاريخ التقرير.

لدى مدير الصندوق بالفعل ما يكفي من النقد والأصول السائلة لتسوية مطلوباته المالية عند استحقاقها ويتوقع تسوية التزاماته المالية عند استلام مبالغ أخرى من الإجراءات الإيجارية.

### مخاطر السوق

سيخضع الصندوق للظروف العامة لقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية ، والتي تتأثر هي نفسها بمجموعة متنوعة من العوامل مثل ، على سبيل المثال لا الحصر ، نمو الاقتصاد الكلي في المملكة ، وأسعار العمولات الخاصة ، وعرض الطلب الأراضي ، وتوافر التمويل ، ومعنويات المستثمرين ، والسيولة ، وسعر الصرف الأجنبي والبيئة القانونية والتنظيمية.

### مخاطر العملات

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن الأدوات المالية للصندوق ، أي الأرصدة المصرفية ، والأصول المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، ورسوم الإدارة المستحقة الدفع ، والمطلوبات الأخرى مقومة بالريال السعودي. وعليه ، فإن الصندوق غير معرض لأي مخاطر تتعلق بالعملات.

### مخاطر أسعار الأسهم

مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق.

استثمارات الصندوق عرضة لمخاطر أسعار السوق الناشئة عن عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية. يدير مدير الصندوق هذه المخاطر من خلال تنويع محفظته الاستثمارية من حيث تركيز الصناعة.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩  
٢٢- ادارة المخاطر- تنمة

تحليل الحساسية

يوضح الجدول أدناه تأثير ضعف / تعزيز محتمل بشكل معقول في سعر سوق الأسهم بنسبة ٥٪ في تاريخ التقرير على الربح أو الخسارة. يتم عمل التقديرات على أساس الاستثمار الفردي. يفترض التحليل أن جميع المتغيرات الأخرى ، ولا سيما أسعار الفائدة والعملات الأجنبية ، تظل ثابتة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	
٢٩٣,٢٩٢	٤٦٥,٢٤٢	تقوية ٥٪
(٢٩٣,٢٩٢)	(٤٦٥,٢٤٢)	ضعف ٥٪

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية هي مخاطر أن يصبح المستأجر معسرًا مما يؤدي إلى خسارة كبيرة في دخل الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة. يدير مدير الصندوق هذه المخاطر من خلال مراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين ويقرر المستوى المناسب من الأمان المطلوب عبر ودائع الإيجار أو الضمان.

تركيز مفرط للمخاطر

يشير التركيز إلى الحساسية النسبية لأداء الصندوق تجاه التطورات التي تؤثر على صناعة معينة أو موقع جغرافي معين. تنشأ تركيزات المخاطر عندما يتم إبرام عدد من الأدوات أو العقود المالية مع نفس الطرف المقابل ، أو عندما يشارك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة تجارية مماثلة ، أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية ، أو يكون لها ميزات اقتصادية مماثلة من شأنها أن تسبب في القدرة على الوفاء بالالتزامات التعاقدية بحيث تتأثر بالمثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. قد تنشأ تركيزات مخاطر السيولة من شروط السداد للمطلوبات المالية أو مصادر تسهيلات الاقتراض أو الاعتماد على سوق معين لتحقيق الأصول السائلة. قد تنشأ تركيزات مخاطر صرف العملات الأجنبية إذا كان للصندوق مركز صاف مفتوح كبير بعملة أجنبية واحدة ، أو إجمالي صافي مراكز مفتوحة بعدة عملات تميل إلى التحرك معًا. من أجل تجنب التركيز المفرط للمخاطر ، تتضمن سياسات الصندوق وإجراءاته إرشادات محددة للتركيز على الحفاظ على محفظة متنوعة. يتم توجيه مدير الصندوق للحد من التعرض لإدارة تركيزات المخاطر الزائدة عند ظهورها. نظرًا لاستثمار الصندوق في العقارات في المملكة العربية السعودية ، هناك تركيز من المخاطر الجغرافية.

مخاطر أسعار العملات الخاصة

مخاطر أسعار العملات الخاصة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار العملات الخاصة في السوق. يخضع الصندوق لمخاطر أسعار العملة الخاصة أو المخاطر المستقبلية على الأصول التي تحمل عملات خاصة بما في ذلك صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي.

لا يراعي الصندوق أي عملات خاصة ذات معدل ثابت تحمل أصولاً مالية بالقيمة العادلة ، وبالتالي ، لن يكون للتغيير في أسعار العملات الخاصة في تاريخ التقرير أي تأثير على البيانات المالية.

٢٣- 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.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٤- إعادة تصنيف

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، حدد مدير الصندوق أن الممتلكات العقارية، (مدرسة الرواد الدولية)، التي تم شراؤها خلال عام ٢٠١٨، لم يتم تقييمها بشكل مناسب في وقت الاعتراف الأولي، وبناءً على ذلك، كان جزء المبنى من العقار قد تم بشكل خاطئ تصنف على أنها إيجار تمويلي. أخذ مدير الصندوق في الاعتبار الآن جميع العوامل المتعلقة بترتيبات الشراء والإيجار التي كانت موجودة في تاريخ الاعتراف المبدئي. وبناءً على ذلك، قام مدير الصندوق الآن بتصحيح خطأ التصنيف وأعاد صياغة البيانات المالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٨.

فيما يلي التسوية لتأثير التعديلات على بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

(معدلة) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	(سبق الإفصاح عنها) ريال سعودي	الموجودات
٣٤,٩٩٣,٥٠٢	(١٣٧,٥٨٧,٨٩٧)	١٧٢,٥٨١,٣٩٩	صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
٨,٨٤٥,٩٦٩			موجودات أخرى
	٧٤٥,٧٨٥	٨,١٠٠,١٨٤	
٤٧٤,٣٧٤,٢٩٦	١٣٧,٠٢٩,٢٩٦	٣٣٧,٣٤٥,٠٠٠	استثمارات عقارية
<u>٥١٨,٢١٣,٧٦٧</u>	<u>١٧٨,١٨٤</u>	<u>٥١٨,٠٢٦,٥٨٣</u>	التأثير على إجمالي الأصول / صافي الأصول

فيما يلي تسوية تأثير التعديلات على بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

(معدلة) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	(سبق الإفصاح عنها) ريال سعودي	الدخل
٢٧,٣٨٤,٣٦٠	٣,٢٠٨,٠١٤	٢٤,١٧٦,٣٤٦	دخل من استثمارات عقارية
٢,٤٣٤,٠٤٩	(٢,٣٩٥,١٢٦)	٤,٨٢٩,١٧٥	دخل عقود إيجار تمويلي
٢٩,٨١٨,٤٠٩	٨١٢,٨٨٨	٢٩,٠٠٥,٥٢١	التأثير الصافي على إجمالي الدخل
(٦٢٥,٧٠٤)	(٦٢٥,٧٠٤)	-	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
<u>٢٩,١٩٢,٧٠٥</u>	<u>١٨٧,١٨٧</u>	<u>٢٩,٠٠٥,٥٢١</u>	التأثير الصافي على الدخل الشامل

٢٥- آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

٢٦- اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢ شعبان ١٤٤١هـ (٢٦ مارس ٢٠٢٠).

