

صندوق تعليم ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صفحة	الفهرس
٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٢٨-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

المحترمين

إلى السادة / حاملي الوحدات ومدير صندوق تعليم ريت

رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق تعليم ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ما قمنا بمراجعته

- تتألف القوائم المالية للصندوق مما يلي:
- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
 - قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
 - قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
 - قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
 - إيضاحات حول القوائم المالية، التي تتضمن المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها بالتفصيل في تقريرنا ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية.

نعتمد أن أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا.

الاستقلال

إننا مستقلون عن الصندوق ومدير الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ("الميثاق")، المتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذا الميثاق.

منهجنا في المراجعة

نظرة عامة

الأمور الرئيسية للمراجعة تقييم العقارات الاستثمارية

في إطار عملية تصميم مراجعتنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية. بالتحديد، أخذنا بعين الاعتبار الاجتهادات التي اتخذها مدير الصندوق، على سبيل المثال، فيما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي شملت وضع افتراضات ومراعاة الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. كما هو الحال في جميع عمليات مراجعتنا، تناولنا أيضاً مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، ويشمل ذلك من بين أمور أخرى النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر التحريفات الجوهرية الناتجة عن غش.

لقد قمنا بتصميم نطاق عملية المراجعة بهدف تنفيذ أعمال كافية تمكنا من تقديم رأي حول القوائم المالية ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل الصندوق، والعمليات والضوابط المحاسبية، وقطاع الأعمال الذي يزاول الصندوق نشاطه فيه.

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

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمر الرئيسية للمراجعة هي الأمور التي، وفقاً لتقديرنا المهني، كانت لها أهمية كبيرة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وتم التطرق إلى هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند إبداء رأينا حولها، لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

كيف عاجلت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

الأمر الرئيسي للمراجعة

تقييم العقارات الاستثمارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق مبلغ ٧٠٦,٦ مليون ريال سعودي.

- حصلنا على تقارير التقييم المعدة من قبل المقيمين الخارجيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية.
 - قيّمنا مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعيّنين من قبل الصندوق لتقييم العقارات الاستثمارية.
 - قيّمنا استقلالية المقيمين الخارجيين وقرأنا شروط ارتباطهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهما أو ربما فرضت قيوداً على نطاق عملهما.
 - قمنا بإجراءات للتأكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق.
 - قمنا بإشراك خبيرنا لمساعدتنا في تقييم مدى معقولية منهجية التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة في استخلاص التقييم، على أساس العينة.
 - قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما هو ظاهر في الإيضاح رقم ١٨ حول القوائم المالية المرفقة مع تقرير المقيمين الخارجيين.
 - قيّمنا مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.
- تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة المتراكم، إن وجد. يتم عرض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كإفصاح.
- لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وتقديم قيم عادلة للإفصاح المطلوب، يقوم مدير الصندوق بتوظيف مقيمي عقارات خارجيين مستقلين معتمدين لتقييم العقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.
- لقد اعتبرنا هذا من أمور المراجعة الرئيسية لأن التقييم الخارجي المستخدم لتقييم الانخفاض في القيمة والإفصاح يتطلب افتراضات وأحكام هامة، وقد يكون الأثر المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، جوهرياً على القوائم المالية.
- راجع الإيضاح رقم ٤ والإيضاح رقم ٥ حول القوائم المالية المرفقة بخصوص السياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية والأحكام المحاسبية والإيضاحين ٩ و ١٩ للإفصاح ذي العلاقة عن العقارات الاستثمارية.

معلومات أخرى

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

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

المحترمين

معلومات أخرى (تتمة)

إن رأينا حول القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى ولا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند قراءتها نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بصورة جوهرية مع القوائم المالية أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال عملية المراجعة، أو خلافاً لذلك تتضمن تحريفات جوهرية.

فيما لو استنتجنا، عند قراءة التقرير السنوي للصندوق، أنه يحتوي على تحريفات جوهرية، فيجب علينا إبلاغ المكلفين بالحوكمة بهذا الأمر.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المطبقة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مدير الصندوق ضرورياً لإعداد قوائم مالية خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم ينو مدير الصندوق تصفية الصندوق أو وقف عملياته أو عدم وجود بديل حقيقي بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. يُعد التأكيد المعقول مستوى عالياً من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهرية عند وجوده. يمكن أن تنتج التحريفات من غش أو خطأ، وتُعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وفي إطار عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نمارس الاجتهاد المهني ونحافظ على الشك المهني خلال عملية المراجعة. كما نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة هذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف أي تحريفات جوهرية ناتجة عن الغش يعد أكبر من المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية المراجعة لغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلي لمدير الصندوق.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الصندوق في أعماله.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

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

كما نقدم للمكلفين بالحوكمة بياناً نوضح فيه أننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية المناسبة المتعلقة بالاستقلال، ونقوم بإبلاغهم بجميع العلاقات والأمر الأخرى التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وإن لزم الأمر، التصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

ومن بين الأمور التي نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة عنها، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت لها أهمية كبيرة خلال عملية مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية ولذلك هي الأمور الرئيسية للمراجعة. تم توضيح هذه الأمور في تقريرنا باستثناء ما تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العام عنه أو إذا قررنا - في حالات نادرة جداً - أن أمراً ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يؤدي إلى نتائج سلبية تفوق منافع المصلحة العامة من هذا الإفصاح.

برايس ووترهاوس كوبرز



بدر إبراهيم بن محارب
ترخيص رقم ٤٧١

٢١ رمضان ١٤٤٥ هـ
(٣١ مارس ٢٠٢٤)

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	إيضاحات	
			الموجودات
١٧,٧٤٧,٧٤٣	٦,٤٩٧,٥٦٥	٦	نقد وأرصدة بنكية
٣٤,٥٩٧,٠٦١	٧٢,٩٦٩,٦٧٧	٧	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
٦٠,١٦٨,٧٩٦	٧٢,٠٠٨,١٢٢	٨	مبالغ مدفوعة مقدماً وضم مدينة وموجودات أخرى
-	٥٥٦,٦٣٦	١١	مطلوب من طرف ذي علاقة
٧٤١,٥٢٤,٤٩٠	٧٠٦,٦٠١,٤١٦	٩	عقارات استثمارية، بالصافي
٨٥٤,٠٣٨,٠٩٠	٨٥٨,٦٣٣,٤١٦		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٢,٠٥٣,١٣٩	٢,٢١٧,٤٥١	١١	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٥,٥٦٨,٠٢٨	٩,٢٩٣,١٠٨	١٠	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٦٥٩,٩٤٤	-	١٧	مخصص الزكاة
٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤	٢٩٧,٣١٤,٥٩٧	١٣, ١١	اقتراضات من بنك
٣٠٧,٨٨٨,٣٣٥	٣٠٨,٨٢٥,١٥٦		مجموع المطلوبات
٥٤٦,١٤٩,٧٥٥	٥٤٩,٨٠٨,٢٦٠		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	١٢	وحدات مصدرة - عدد
١٠,٧٠٨٨	١٠,٧٨٠٦	١٩	حقوق الملكية للوحدة الواحدة بالريال السعودي - القيمة الدفترية

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة الدخل الشامل

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	إيضاحات	
			إيرادات
٦٠,٠٩٧,٢٨١	٦١,٥٨٠,٥٤٦	١٤	إيرادات من عقارات استثمارية
٢,٣٤٨,٩٧٣	٤,٨١٦,٨١٥		إيرادات من عقود إيجار تمويلي
٦٢,٤٤٦,٢٥٤	٦٦,٣٩٧,٣٦١		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(٣,٨٢٥,٠٠٠)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	١١	أتعاب إدارة
(٢٧١,٢٧٧)	(٢٧٦,٥٢٦)		رسوم حفظ
(١,٤٨٥,٨٠٢)	(٧٩٥,٧٧١)	١٥	مصاريف أخرى
(١١,٣٣٦,٥٧٨)	(٢٢,٥٩٣,٣١٦)	١٣,١١	تكلفة تمويل
(١٦,٩١٨,٦٥٧)	(٢٧,٤٩٠,٦١٣)		مجموع المصاريف
(٥,٨٥٨,٩٠٣)	(٦,٣٢٠,٥٠٤)	٩	مصروف استهلاك عقارات استثمارية
(٣,٧٧٩,٥٣٤)	٣,٧٣٢,٨٥٧	٩	عكس قيد / (تكلفة) الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٣٥,٨٨٩,١٦٠	٣٦,٣١٩,١٠١		صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
(٢,٧٣٠,٥٣٧)	(٢٠,٥٩٦)	١٧	مصروف الزكاة
٣٣,١٥٨,٦٢٣	٣٦,٢٩٨,٥٠٥		صافي الدخل بعد الزكاة للسنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٣٣,١٥٨,٦٢٣	٣٦,٢٩٨,٥٠٥		مجموع الدخل الشامل للسنة
			ربحية الوحدة
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	١٢	المتوسط المرجح للوحدات المصدرة
٠,٦٥٠١	٠,٧١١٧		ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

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

صندوق تعليم ريت
(تُديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٥٤٦,٦٤٦,٤٢٣	٥٤٦,١٤٩,٧٥٥	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية السنة
٣٣,١٥٨,٦٢٣	٣٦,٢٩٨,٥٠٥	التغيرات من العمليات مجموع الدخل الشامل
(٣٣,٦٥٥,٢٩١)	(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح خلال السنة (إيضاح ١٦)
٥٤٦,١٤٩,٧٥٥	٥٤٩,٨٠٨,٢٦٠	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في نهاية السنة
		تتلخص معاملات الوحدات خلال السنوات فيما يلي:
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الوحدات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الوحدات	
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية ونهاية السنة

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	إيضاحات
٣٥,٨٨٩,١٦٠	٣٦,٣١٩,١٠١	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
٥,٨٥٨,٩٠٣	٦,٣٢٠,٥٠٤	٩ تعديل لتسوية صافي الدخل مقابل صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية: مصروف استهلاك عقارات استثمارية
٣,٧٧٩,٥٣٤	(٣,٧٣٢,٨٥٧)	٩ (عكس فيد) / تكلفة الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١١,٣٣٦,٥٧٨	٢٢,٥٩٣,٣١٦	١٣ تكلفة تمويل
٥٦,٨٦٤,١٧٥	٦١,٥٠٠,٠٦٤	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١١,٨٥٦,٤٥٤)	(١١,٨٣٩,٣٢٦)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٣٥٨,٩٢٢	٨٩٤,٤٥٩	مبالغ مدفوعة مقدماً ودمم مدينة وموجودات أخرى
٩٤٤,٤٢٧	١٦٤,٣١٢	صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي، بالصافي
٢,٧٨٣,٢٥٤	٣,٧٢٥,٠٨٠	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
-	(٥٥٦,٦٣٦)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(٢,٢٠٠,٦٦٤)	(٢,٦٨٠,٥٤٠)	١٧ مطلوب من طرف ذي علاقة
٤٦,٨٩٣,٦٦٠	٥١,٢٠٧,٤١٣	زكاة مدفوعة
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(١٩١,٩٧٢,٩٢٧)	(٦,٩٣١,٦٤٨)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٩١,٩٧٢,٩٢٧)	(٦,٩٣١,٦٤٨)	٩ شراء عقار استثماري
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(٣٣,٦٥٥,٢٩١)	(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	١٦ التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية توزيعات أرباح مدفوعة، بالصافي من توزيعات أرباح غير مطالب بها
٢٠٠,٥٠٠,٠٠١	-	١٣ متحصلات من اقتراضات
(٩,٤٣١,٤٦١)	(٢١,٩٨٣,٨٣٧)	١٣ تكلفة تمويل مدفوعة
١٥٧,٤١٣,٢٤٩	(٥٤,٦٢٣,٨٣٧)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
١٢,٣٣٣,٩٨٢	(١٠,٣٤٨,٠٧٢)	صافي التغير في النقد وما يماثله
٤,٥١١,٦٥٥	١٦,٨٤٥,٦٣٧	نقد وما يماثله في بداية السنة
١٦,٨٤٥,٦٣٧	٦,٤٩٧,٥٦٥	٦ نقد وما يماثله في نهاية السنة
		معلومات تكميلية غير نقدية
-	٣٩,٢٦٧,٠٧٥	٩ إلغاء إثبات عقار استثماري وتحويله إلى صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

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

صندوق تعليم ريت (تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١ الصندوق وأنشطته

صندوق تعليم ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل متوافق مع الشريعة الإسلامية ومتداول بالريال السعودي تم إنشاؤه بناء على اتفاقية بين شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") والمستثمرين ("حاملي الوحدات"). بدأ الصندوق عملياته في ٤ رمضان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣٠ مايو ٢٠١٧) ("تاريخ البدء")، وهو اليوم الأول لإدراج صندوق تعليم ريت في السوق المالية السعودية ("تداول"). فيما يلي عنوان مدير الصندوق:

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

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

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

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ مايو ٢٠١٧). تم تحديث الشروط والأحكام في ١٥ ربيع الثاني ١٤٤٥ هـ (الموافق ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٣).

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

٢ الجهات التنظيمية

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

٣ أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب ترتيب السيولة.

يُرد في الإيضاح رقم ٢٠ تحليل بشأن الاسترداد أو التسوية خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (متداول) وبعد أكثر من ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (غير متداول).

٢-٣ أسس الإعداد

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

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

إن السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مبينة أدناه. وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل منتظم على كافة السنوات المعروضة، ما لم يذكر غير ذلك.

نقد وما يماثله

يشمل النقد وما يماثله الأرصدة التي يُحفظ بها لدى البنك السعودي الفرنسي (الشركة الأم لمدير الصندوق) والسحوبات البنكية على المكشوف.

أدوات مالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما، والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

الإثبات المبدئي

يُسجّل الصندوق أي أصل أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما يصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

عند الإثبات المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية أو المطلوبات المالية بقيمتها العادلة. وفي حالة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فتمثل قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي قيمة الإثبات المبدئي. بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم تسجيل تكاليف المعاملة كمصاريف في قائمة الدخل الشامل.

التصنيف

يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن الفئات التالية:

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

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

يقيس الصندوق الأصل المالي بالتكلفة المطفأة عندما يكون الأصل المالي ضمن نموذج عمل للاحتفاظ بالموجودات بغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تقتصر على مدفوعات لأصل الدين والفائدة فقط على مبلغ أصل الدين القائم. يتم إثبات أي إيرادات ناتجة عن هذه الموجودات المالية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الأخر. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، يعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد اختار بشكل غير قابل للإلغاء في وقت الإثبات المبدئي أن تتم المحاسبة عن استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

يُصنّف الصندوق جميع المطلوبات المالية بأنها مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستثناء المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. إن المبلغ غير المخصوم للمطلوبات المالية المبينة في قائمة المركز المالي يقارب قيمها الدفترية في تاريخ التقرير بسبب قصر المدة، باستثناء الاقتراضات من البنك، التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يتم حالياً إدراج النقد وما يماثله، وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي، والمطلوب من طرف ذي علاقة، والموجودات الأخرى، وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع، والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى، والاقتراض من بنك بالتكلفة المطفأة.

إلغاء إثبات الأدوات المالية

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات الأصل المالي (أو إن أمكن، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة الموجودات المالية المتشابهة) (أي استيعاده من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انقضاء الحق في قبض التدفقات النقدية من الأصل.
- تحويل الصندوق لحقوقه في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحمله التزاماً بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون أي تأخير ملموس تجاه طرف خارجي في ضوء ترتيبات "القبض والدفع"؛ وإما (أ) أن يكون الصندوق قد حوّل كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالأصل بشكل كامل أو (ب) لم يتم الصندوق بتحويل أو الحفاظ على كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالأصل بشكل كامل، ولكنه قام بتحويل حق السيطرة على الأصل.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

أدوات مالية (تتمة)

إلغاء إثبات الأدوات المالية (تتمة)

عندما يحول الصندوق حقوقه لاستلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما يبرم ترتيب القبض والدفع، يُقِيم ما إذا كان وإلى أي حد قد احتفظ بالمخاطر والمزايا المرتبطة بالملكية.

إذا لم يتم بتحويل ولم يحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمزايا المرتبطة بالأصل ولم يحوّل سيطرته على الأصل، فإن الصندوق يستمر في إثبات الأصل المحوّل إلى مدى استمرار علاقة الصندوق به. وفي تلك الحالة، يثبت الصندوق أيضًا الالتزام المرتبط بالأصل. ويقاس الأصل المحوّل والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق.

ويقاس استمرار المشاركة التي تتخذ شكل الضمان على الأصل المحوّل بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة الصندوق بسداده، أيهما أقل.

تُستبعد المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام المتعلقة بالمطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله. عندما يُستبدل التزام مالي حالي بأخر من نفس المُقرض بناءً على شروط جديدة مختلفة عن السابقة بشكلٍ جوهري أو عندما يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكلٍ كامل، تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل بمثابة استبعاد للالتزام الأصلي وإثبات لالتزام جديد. ويتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية ذات الصلة في الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

تُجرى مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وتقيد بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق حالي نافذ نظاماً بمقاصة المبالغ المثبتة ويكون هناك نية لتسويتها على الأساس الصافي أو يمكن تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجوداته المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة على أساس استطلاع المستقبل. تستند الخسارة الائتمانية المتوقعة إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا والخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. إن الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا تُعد جزءًا من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الناتجة عن حالات التخلف عن السداد المحتملة على أداة مالية في غضون ١٢ شهرًا بعد تاريخ التقرير. ومع ذلك، عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، سيستند المخصص إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن قبضه من بيع أصل أو يتم دفعه لتحويل التزام في معاملةٍ نظامية بين أطراف مشاركة في السوق وذلك في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض بأن عملية بيع الأصل أو تحويل الالتزام تمت إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام.
- في أكثر الأسواق نفعًا للأصل أو للالتزام، وذلك في حالة غياب السوق الرئيسية.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق يعملون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي في عين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال التوظيف الأعلى والأمثل للأصل أو من خلال بيعه لمشارك آخر في السوق والذي بدوره سيقوم بالتوظيف الأعلى والأمثل للأصل.

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

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة أو المفصح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، على النحو المبين أدناه، استناداً إلى أقل قدر من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢ - أساليب التقييم التي يكون فيها أقل قدر من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة يمكن رصدها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ - أساليب التقييم التي يكون فيها أقل قدر من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة لا يمكن رصدها.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يحدد الصندوق ما إذا كان قد حدث تحولات بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أقل قدر من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

في تاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يلزم إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق.

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

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حدد الصندوق فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حسبما تم إيضاحه أعلاه.

عقارات استثمارية

يتم عرض العقارات المحفوظ بها لغرض تحقيق مكاسب رأسمالية و / أو تحقيق عائد من تأجيرها كعقار استثماري.

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة المتراكم، إن وجد. يتم حساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للعقار الاستثماري على مدى العمر الإنتاجي المقدر له. يتم استهلاك أي مصاريف رأسمالية متكبدة بعد الاستحواذ على العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى عمرها الإنتاجي المقدر.

يتم فحص القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وفي حالة وجود هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، عندئذ تخفض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يقوم الصندوق بإجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشرات لتعرض الأصل إلى انخفاض في القيمة. في حال وجود أي مؤشر، وعندما يستدعي الأمر فحص الانخفاض في القيمة للأصل سنوياً، يُقدر الصندوق القيمة القابلة للاسترداد للأصل. وتتمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد في القيمة العادلة للأصل أو لوحة توليد النقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. ويتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، إلا إذا كان الأصل لا يحقق تدفقات نقدية واردة ومستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية للموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمتها الدفترية، يُعتبر الأصل منخفض القيمة، ويتم تخفيضه إلى القيمة القابلة للاسترداد.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

وعند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خفض التدفقات النقدية التقديرية المستقبلية إلى قيمها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية من حيث القيمة الزمنية للمال والمخاطر المتصلة بالأصل. ولتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ معاملات السوق الأخيرة في الحسبان. وفي حال عدم التمكن من تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم ملائم.

يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الأصل فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لحساب القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ آخر انخفاض في القيمة. يجب تعديل القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد، ما يؤدي بشكل أساسي إلى إلغاء خسارة الانخفاض في القيمة السابقة. ومع ذلك، لا ينبغي أن يتجاوز هذا التعديل القيمة الدفترية للأصل، مع الأخذ في الاعتبار الاستهلاك أو الإطفاء، لو لم يتم إثبات انخفاض في القيمة في الماضي.

أتعاب إدارة الصندوق

يستحق دفع أتعاب إدارة الصندوق بسعر متفق عليه مع مدير الصندوق. يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٧٥٪ من صافي القيمة الدفترية سنوياً المستحقة يومياً وتدفع على أساس سنوي. خلال سنة ٢٠١٨، قرر مجلس إدارة الصندوق تحميل أتعاب الإدارة على أساس قاعدة رأس مال الصندوق البالغة ٥١٠ مليون ريال سعودي بدلاً من صافي موجودات الصندوق طالما أن صافي قيمة الموجودات أعلى من قاعدة رأس المال.

رسوم حفظ

وفقاً لشرط وأحكام الصندوق، يتقاضى أمين الحفظ رسوم حفظ محسوبة بمعدل سنوي يصل إلى ٠,٣٧٥٪ على الموجودات الخاضعة للحفظ. تدفع نسبة ٠,٣٪ على جميع الموجودات المستقبلية مرة واحدة عند الاقتناء و ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لشهادة الزكاة والقوائم المالية، ويتم استحقاقها يومياً ودفعها على أساس سنوي.

مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الصندوق التزام قائم (نظامي أو ضمني) من حدث سابق، ويكون من المرجح أن يتم تسوية تكاليف الالتزام وقياسها بشكل موثوق. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل الخصم الحالي قبل الضريبة الذي يعكس، حيثما يقتضي الأمر، المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كامل المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية المخصص من طرف خارجي، يتم إثبات الذمم المدينة على أنها موجودات عندما يكون قبضها مؤكداً فعلياً وتكون هناك إمكانية لقياس مبالغ الذمم المدينة.

قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة

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

زكاة

الزكاة وضريبة الدخل على مستوى الصندوق هي التزام على حاملي الوحدات، ولا يُرصد لها أي مخصص في هذه القوائم المالية. انظر أيضاً الإيضاح ١٧.

إثبات الإيرادات

عقارات استثمارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت.

إيرادات من عقود إيجار تمويلي

عند بدء عقد الإيجار، يتم إطفاء مجموع إيرادات التمويل غير المكتسبة، أي الزيادة في إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار بالإضافة إلى القيمة المتبقية (المضمونة وغير المضمونة)، إن وجدت، على تكلفة الموجودات المؤجرة، على مدى فترة الإيجار، ويتم تخصيص إيرادات عقد الإيجار التمويلي للفترة المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري مستمر على صافي الاستثمارات القائمة للصندوق المتعلقة بعقد الإيجار.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

رأس المال

يتم تصنيف وحدات الصندوق كأدوات حقوق ملكية عندما يكون الالتزام التعاقدى للصندوق هو تسليم منشأة أخرى حصة تناسبية من صافي موجوداته فقط عند التصفية. وينشأ الالتزام لأن التصفية تكون إما مؤكدة الحدوث وخارجة عن سيطرة الصندوق أو غير مؤكدة الحدوث ولكنها تكون حسب اختيار حامل الأداة. كاستثناء لتعريف الالتزام المالي، يتم تصنيف الأداة التي تتضمن مثل هذا الالتزام كأداة حقوق ملكية إذا كانت تتمتع بجميع السمات التالية:

- (أ) يحق لحاملها الحصول على حصة نسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق. إن صافي موجودات الصندوق هي تلك الموجودات التي تبقى بعد اقتطاع جميع المطالبات الأخرى على موجوداته. يتم تحديد الحصة النسبية من خلال:
- (١) تقسيم صافي موجودات الصندوق عند التصفية إلى وحدات بنفس القيمة.
- (٢) ضرب هذا المبلغ في عدد الوحدات التي يحتفظ بها حامل الأداة المالية.
- (ب) أن تكون الأداة في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى وليس لها أولوية على المطالبات الأخرى لموجودات الصندوق عند التصفية.
- (ج) لا تحتاج إلى تحويلها إلى أداة أخرى قبل أن تكون في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى.
- يجب أن يكون لكافة الأدوات المالية في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى التزام تعاقدي متماثل لكي تقوم الجهة المصدرة بإصدار حصة نسبية من صافي موجوداتها عند التصفية.

لكي يتم تصنيف الأداة كأداة حقوق ملكية، بالإضافة إلى امتلاكها جميع السمات المذكورة أعلاه، يجب ألا يكون لدى الجهة المصدرة أداة مالية أخرى أو عقد يحتوي على مجموع تدفقات نقدية يعتمد بشكل كبير على الربح أو الخسارة، أو التغيير في صافي الموجودات المثبتة أو التغيير في القيمة العادلة لصادفي الموجودات المثبتة وغير المثبتة للمنشأة (باستثناء أي آثار لهذه الأداة أو العقد) وتأثير تقييد أو تثبيت العائد المتبقي لحاملي الأدوات بشكل كبير.

يقوم الصندوق باستمرار بتقييم تصنيف الوحدات. في حال لم تعد الوحدات تمتلك جميع السمات أو باتت لا تستوفي الشروط الموضحة ليتم تصنيفها كحقوق ملكية، يقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كمطلوبات مالية وقياسها بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف، مع إثبات أية فروقات من القيمة الدفترية السابقة في حقوق الملكية. إذا امتلكت الوحدات لاحقاً كافة السمات واستوفت الشروط الموضحة ليتم تصنيفها كحقوق ملكية، فسيعيد الصندوق تصنيفها كأدوات حقوق ملكية وقياسها بالقيمة الدفترية للمطلوبات في تاريخ إعادة التصنيف.

تتم المحاسبة عن إصدار وحدات الصندوق والاستحواذ عليها وإلغائها على شكل معاملات حقوق ملكية.

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

ربحية الوحدة

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

توزيعات أرباح

وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجب ألا تقل الأرباح الموزعة على حاملي الوحدات عن (٩٠٪) من صافي أرباح الصندوق السنوية. وبناء على ذلك، يوزع الصندوق توزيعات أرباح على أساس ربع سنوي.

يتم استثمار الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الموجودات العقارية في أدوات سوق المال حتى يتم تحديد الموجودات العقارية المناسبة للاستحواذ عليها من قبل الصندوق. إذا لم يتم تحديد فرص استثمارية جديدة خلال سنة واحدة من استلام متحصلات من بيع الأصل، سيقوم مدير الصندوق بتوزيع هذه المبالغ مع توزيعات الأرباح القادمة.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح غير المطالب بها ضمن المطلوبات الأخرى في قائمة المركز المالي.

اقتراضات

يتم إثبات الاقتراضات مبدئياً بالقيمة العادلة، صافية من تكاليف المعاملة المتكبدية، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في قائمة الدخل على مدى فترة الاقتراضات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المسددة لإنشاء تسهيلات القروض باعتبارها ضمن تكاليف المعاملة الخاصة بالقروض إلى القدر الذي يكون فيه من المحتمل سحب جزء من التسهيل أو سحبه بأكمله. في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه الرسوم حتى تتم عملية السحب.

عندما لا يتوفر دليل بأنه من المحتمل أن يتم سحب جزء من التسهيل أو سحبه بأكمله، تتم رسلة الرسوم كمبالغ مدفوعة مقدماً مقابل خدمات السبولة، كما يتم إطفائها على مدى فترة التسهيل المتعلقة به.

تُستبعد الاقتراضات من قائمة المركز المالي عند انقضاء الالتزام المحدد في العقد أو الوفاء به أو إلغائه. ويتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم إنفاذه أو تحويله إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك أي من الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المقترضة، في قائمة الدخل كإيرادات أخرى أو تكاليف تمويل.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طُبِّقها الصندوق

تم تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة.

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	تاريخ السريان
الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ في ضوء المعايير الدولية للتقرير المالي	قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض القوائم المالية" لمطالبة المنشآت بالإفصاح عن السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً عن السياسات المحاسبية الهامة. تحدد التعديلات ماهية "المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية" (وهي المعلومات التي، عند النظر إليها مع المعلومات الأخرى المدرجة في القوائم المالية للمنشأة، يمكن التوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للقوائم المالية للأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية) وتشرح كيفية تحديد متى تكون معلومات السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية؛ وتوضح كذلك أن المعلومات التي ليست ذات أهمية نسبية عن السياسات المحاسبية لا تحتاج إلى الإفصاح عنها. إذا تم الإفصاح عنها، فلا يجب إخفاء المعلومات المحاسبية ذات الأهمية النسبية.	١ يناير ٢٠٢٣
تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	لدم هذا التعديل، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً بتعديل بيان الممارسة رقم ٢ في ضوء المعايير الدولية للتقرير المالي بشأن إصدار أحكام النسبية لتوفير إرشادات حول كيفية تطبيق مفهوم الأهمية النسبية على الإفصاحات عن السياسات المحاسبية.	١ يناير ٢٠٢٣
تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	يوضح التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"، كيف يجب على الشركات التمييز بين التغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية. يعد هذا التمييز مهماً لأن التغيرات في التقديرات المحاسبية يتم تطبيقها بأثر مستقبلي على المعاملات المستقبلية والأحداث المستقبلية الأخرى، بينما يتم تطبيق التغيرات في السياسات المحاسبية بشكل عام بأثر رجعي على المعاملات السابقة والأحداث الماضية الأخرى وكذلك الفترة الحالية.	١ يناير ٢٠٢٣
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ "عقود التأمين"	يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤، والذي يسمح بمجموعة واسعة من الممارسات في المحاسبة عن عقود التأمين.	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة - تتطلب هذه التعديلات من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الإثبات المبدي، ينتج عنها مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	الإصلاح الضريبي العالمي: القواعد النموذجية للركيزة الثانية - تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاء مؤقتاً من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن الإصلاح الضريبي العالمي التابع لمنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية. كما تتضمن التعديلات متطلبات الإفصاح المستهدفة للشركات المتأثرة.	١ يناير ٢٠٢٣

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّق مُبكراً من قبل الصندوق

فيما يلي قائمة المعايير والتفسيرات الصادرة التي يتوقع الصندوق بشكل معقول تطبيقها في المستقبل. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. وليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

تاريخ السريان	الوصف	المعيار والتفسير والتعديلات
١ يناير ٢٠٢٤	تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة التأجير في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية محاسبة المنشأة عن البيع وإعادة التأجير بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة التأجير التي تكون فيها بعض أو كل مدفوعات الإيجار عبارة عن مدفوعات إيجار متغيرة ولا تعتمد على مؤشر أو معدل.	تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - عقود الإيجار على أساس البيع وإعادة التأجير
١ يناير ٢٠٢٤	تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وتأثيراتها على مطلوبات الشركة والتدفقات النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة. إن متطلبات الإفصاح هي استجابة مجلس معايير المحاسبة الدولية لمخاوف المستثمرين من أن بعض ترتيبات تمويل موردي الشركات غير مرئية بشكل كاف، مما يعيق تحليل المستثمرين.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ حول ترتيبات تمويل الموردين
١ يناير ٢٠٢٤	توضح هذه التعديلات كيفية تأثير الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات. تهدف التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.	تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات
١ يناير ٢٠٢٥	تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للصرف إلى عملة أخرى في تاريخ القياس لغرض محدد. تكون العملة قابلة للصرف عندما تكون هناك قدرة على الحصول على العملة الأخرى (مع تأخير إداري عادي)، وتتم المعاملة من خلال آلية السوق أو الصرف التي تخلق حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ - عدم قابلية صرف العملات

٥ تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين استخدام تقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعروضة للموجودات والمطلوبات، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ التقرير، وكذلك المبالغ المعروضة للإيرادات والمصاريف خلال سنة التقرير. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى، تتضمن توقعات بالأحداث المستقبلية التي يعتقد أن تكون مناسبة للظروف. يقوم الصندوق بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. قد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة، وفقاً لتعريفها، مع النتائج الفعلية المتعلقة بها.

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

الأحكام

مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بوجود حالة من عدم التأكد الجوهرية مما يضيف الشك حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. ولذلك، يستمر إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

فيما يلي الافتراضات الهامة التي تم وضعها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق لصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والتي لها تأثير جوهري على المبالغ المثبتة في القوائم المالية:

- القيمة الحالية للذمم المدينة من عقود الإيجار التمويلي تعادل بشكل جوهري كامل القيمة العادلة للأصل المؤجر في بداية عقد الإيجار.
- تغطي مدة إيجار الموجودات جزءاً كبيراً من العمر الاقتصادي للأصل المؤجر.

تصنيف الوحدات كحقوق ملكية أو التزام (راجع الإيضاح رقم ٤ للسياسة المحاسبية وأساس القياس)

التقديرات

القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

يحدد مدير الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية لعقاراته الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التآكل والتلف المادي. سيقوم مدير الصندوق بفحص القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل تكلفة الاستهلاك المستقبلية عندما يرى مدير الصندوق أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

يتراوح العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية، باستثناء الأرض (العمر الإنتاجي غير محدد)، من ٤٠ إلى ٥٥ سنة. علاوة على ذلك، تُقدَّر القيمة المتبقية المقدرة للعقارات الاستثمارية (مبنى) بمبلغ لا شيء في نهاية العمر الإنتاجي.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (راجع الإيضاح رقم ٤ للسياسة المحاسبية وأساس القياس)
الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (راجع الإيضاح رقم ٤ للسياسة المحاسبية وأساس القياس)
تقييم العقارات الاستثمارية (راجع الإيضاح رقم ٤ للسياسة المحاسبية وأساس القياس)

صندوق تعليم ريت
(تُديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتممة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٦ نقد وما يماثله

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
١٧,٧٤٧,٧٤٣	٦,٤٩٧,٥٦٥	أرصدة بنكية لدى البنك السعودي الفرنسي
(٩٠٢,١٠٦)	-	سحوبات بنكية على المكشوف
١٦,٨٤٥,٦٣٧	٦,٤٩٧,٥٦٥	

* لا توجد عمولات خاصة مستحقة القبض على هذا الرصيد (انظر الإيضاح رقم ١١).

أجرى مدير الصندوق فحصاً كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩. وبناءً على هذا التقييم، فإن تأثير مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة مقابل القيمة الدفترية للنقد وما يماثله ليس جوهرياً حيث إن الأرصدة محتفظ بها لدى مؤسسات مالية ذات تصنيفات استثمارية ائتمانية. وبالتالي، لم يتم إثبات الخسارة الائتمانية المتوقعة في هذه القوائم المالية.

٧ صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي
٦٦,٧٧٥,٣٧٦	١٣٩,٢٩٦,٧٠٨
(٣٢,١٧٨,٣١٥)	(٦٦,٣٢٧,٠٣١)
٣٤,٥٩٧,٠٦١	٧٢,٩٦٩,٦٧٧

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

إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (انظر (ب) أدناه)
ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة (انظر (ج) أدناه)

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

٢,٧٠٧,٨٩٥	٩,٣٨٤,٠٨٢
١١,٥١٥,٣٢٢	٢٤,٧٣٦,٢١٣
٥٢,٥٥٢,١٥٩	١٠٥,١٧٦,٤١٣
٦٦,٧٧٥,٣٧٦	١٣٩,٢٩٦,٧٠٨

خلال سنة واحدة
بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
خمس سنوات وأكثر

(ج) فيما يلي آجال استحقاق إيرادات التمويل غير المكتسبة:

(٢,٣٢٤,١٤١)	(٨,١٧٤,٠٢٧)
(٨,٩٤٢,٢٦٣)	(١٨,٣٥١,٩٥٥)
(٢٠,٩١١,٩١١)	(٣٩,٨٠١,٠٤٩)
(٣٢,١٧٨,٣١٥)	(٦٦,٣٢٧,٠٣١)

خلال سنة واحدة
بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
خمس سنوات وأكثر

يمثل عقد الإيجار التمويلي مبنى مدارس التربية الإسلامية (راجع الإيضاح رقم ٩ (د)).

أجرى مدير الصندوق فحصاً كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩. بناءً على التقييم، يعتقد مدير الصندوق أنه ليست هناك حاجة لرصد مخصص لأي خسارة انخفاض في القيمة هامة مقابل القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي في تاريخ التقرير.

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٨ مبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٣٤,٤٥٥,٦٠٠	٤٤,٤٣١,٩٨٩	إيجار مستحق القبض (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
٢٣,٨٢٤,٧٢٦	٢٦,٤٠٨,٨٦٠	إيجار مستحق القبض من طرف ذي علاقة (راجع الإيضاح (أ) والإيضاح (١١))
١,١٦٠,١٣٢	٩٠٢,٠٨٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣٤٢,٣٦١	٢٦٥,١٨٤	موجودات أخرى (راجع الإيضاح (ب) أدناه)
٣٨٥,٩٧٧	-	ضريبة قيمة مضافة مستحقة القبض - ضريبة مدخلات
٦٠,١٦٨,٧٩٦	٧٢,٠٠٨,١٢٢	

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

(ب) يشمل ذلك مبلغ ٢٦٢,٥٠٠ ريال سعودي، والذي نتج عن مراجعة ضريبة القيمة المضافة التي أجرتها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") لسنتي ٢٠١٨ و ٢٠١٩. تمت تسوية هذا الربط من قبل الصندوق في ديسمبر ٢٠٢٠. وبعد هذا السداد، استأنف مدير الصندوق القرار أمام الأمانة العامة للجان الضريبية ("الأمانة"). حكمت الأمانة في البداية لصالح الصندوق، ومع ذلك، طعننت الهيئة في هذا القرار من خلال الاستئناف أمام لجان الاستئناف التابعة للأمانة. لا تزال نتيجة هذا الاستئناف معلقة.

٩ عقارات استثمارية، بالصافي

المجموع ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ريال سعودي	أرض ومبان ريال سعودي	
٧٦١,٣١٣,٤٠٣	٣٢,٣٣٥,٤٢٧	٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦	التكلفة:
٦,٩٣١,٦٤٨	٦,٩٣١,٦٤٨	-	في بداية السنة
(٣٩,٢٦٧,٠٧٥)	(٣٩,٢٦٧,٠٧٥)	-	إضافات خلال السنة
٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦	-	٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦	تحويل من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (انظر الإيضاح (هـ) أدناه)
			في نهاية السنة
(١٦,٠٠٤,٤٥٩)	-	(١٦,٠٠٤,٤٥٩)	الاستهلاك المتراكم:
(٦,٣٢٠,٥٠٤)	-	(٦,٣٢٠,٥٠٤)	في بداية السنة
(٢٢,٣٢٤,٩٦٣)	-	(٢٢,٣٢٤,٩٦٣)	المحمل خلال السنة
			في نهاية السنة
(٣,٧٨٤,٤٥٤)	-	(٣,٧٨٤,٤٥٤)	الانخفاض المتراكم في القيمة:
٣,٧٣٢,٨٥٧	-	٣,٧٣٢,٨٥٧	في بداية السنة
(٥١,٥٩٧)	-	(٥١,٥٩٧)	عكس قيد الانخفاض في القيمة خلال السنة
			في نهاية السنة
٧٠٦,٦٠١,٤١٦	-	٧٠٦,٦٠١,٤١٦	صافي القيمة الدفترية

صندوق تعليم ريب
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٩ عقارات استثمارية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
المجموع ريال سعودي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ريال سعودي	أرض ومبان ريال سعودي
٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	-	٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦
١٩١,٩٧٢,٩٢٧	٣٢,٣٣٥,٤٢٧	١٥٩,٦٣٧,٥٠٠
٧٦١,٣١٣,٤٠٣	٣٢,٣٣٥,٤٢٧	٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦
التكلفة:		
		في بداية السنة
		إضافات
		في نهاية السنة
الاستهلاك المتراكم:		
		في بداية السنة
		المحتمل خلال السنة
		في نهاية السنة
الانخفاض المتراكم في القيمة:		
		في بداية السنة
		الانخفاض في القيمة خلال السنة
		في نهاية السنة
٧٤١,٥٢٤,٤٩٠	٣٢,٣٣٥,٤٢٧	٧٠٩,١٨٩,٠٦٣
		صافي القيمة الدفترية

تمثل العقارات الاستثمارية العقارات المستحوذ عليها التالية:

(أ) قام الصندوق بتأجير مباني أربع مدارس (فرع حطين في الرياض، وفرع الملحق في الرياض، وفرع النرجس في الرياض، وفرع الإشراف في الدمام) لشركة الخليج للتدريب والتعليم مقابل ١٥٩,٦ مليون ريال سعودي (باستثناء تكاليف المعاملة)، تم الاستحواذ عليها في ١٣ فبراير ٢٠٢٢ (١٢ رجب ١٤٤٣ هـ). العقارات مسجلة تحت اسم شركة ريوه تعليم العقارية المملوكة لشركة كسب المالية، والتي تعمل كأمين حفظ للصندوق. وعلى الرغم من أن ريوه تعليم تمتلك سندات الملكية، إلا أنها تفعل ذلك لصالح الصندوق فقط، دون أي حصة مسيطرة على الموجودات. تبلغ مساحة هذه الموجودات إجمالاً ١٩,٤٢٣ مترًا مربعًا، وقد تم تصنيفها كعقارات استثمارية من قبل الصندوق. وقد تم تمويل عملية الشراء من خلال تسهيل مقدم من البنك السعودي الفرنسي، وهو طرف ذو علاقة.

(ب) قام الصندوق بتأجير عقار لمدارس الغد الأهلية، تم شراؤه بمبلغ ٩٤,٣ مليون ريال سعودي (باستثناء تكاليف المعاملة) في ٢٩ يونيو ٢٠٢٠ (٨ ذي القعدة ١٤٤١ هـ). هذا العقار مسجل تحت اسم شركة ريوه تعليم العقارية المملوكة لشركة كسب المالية، أمين حفظ الصندوق. وتمتلك ريوه تعليم سند الملكية نيابة عن الصندوق، دون أن يكون لها أي سيطرة مباشرة أو حصة ملكية في العقار. يقع العقار في حي الملك عبد الله بمدينة الرياض على شارع العروبة، ويمتد على مساحة ١١,٢٨٢,٥٨ مترًا مربعًا من الأرض بمساحة بناء إجمالية تبلغ ١٧,٩٠٨,٢٨ مترًا مربعًا، وقام الصندوق بتصنيفه كعقار استثماري. تم تمويل عملية الشراء من خلال تسهيل من البنك السعودي الفرنسي، ما يشير إلى معاملة مع طرف ذي علاقة.

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٩ عقارات استثمارية (تتمة)

(ج) أبرم الصندوق اتفاقية إيجار مع مدارس الرواد العالمية لعقار، والذي تم الاستحواذ عليه مقابل ما يعادل ٢٢٥ مليون ريال سعودي من وحدات الصندوق بواقع ١٠ ريال سعودي لكل وحدة في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٨ (١٦ محرم ١٤٤٠هـ). تم تسجيل العقار تحت شركة راج ثري المحدودة، وهي شركة تابعة لشركة كسب المالية، والتي تعمل كأمين حفظ للصندوق. تمتلك شركة راج ثري المحدودة سند الملكية لصالح الصندوق، دون أي سيطرة مباشرة أو حصة ملكية على الأصل. يقع العقار في حي النزهة بمدينة الرياض، ويمتد على مساحة ٣٠ ألف متر مربع. وقد تم تصنيفه من قبل الصندوق كعقار استثماري.

(د) قام الصندوق بتأجير عقار لمدارس التربية الإسلامية، تم الاستحواذ عليه بما يعادل ٢٥٠ مليون ريال سعودي من وحدات الصندوق بواقع ١٠ ريال سعودي لكل وحدة في ٢٥ مايو ٢٠١٧ (٢٩ شعبان ١٤٣٨هـ). هذا العقار مملوك لشركة ربوة تعليم العقارية، تحت وصاية شركة كسب المالية. تحتفظ ربوة تعليم بسند الملكية لصالح الصندوق، دون أي حصة مسيطرة أو ملكية في الأصل. يقع العقار في حي أم الحمام بمدينة الرياض، على شارع التخصصي، ويمتد على مساحة ٤٥,٦٦٦,٩٤ مترًا مربعًا. ويحتفظ الملاك السابقون، شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة، بنسبة ٣٨,٩٨٪ من مجموع وحدات الصندوق (انخفاضاً من ٣٩,١٢٪ في سنة ٢٠٢٢). يُصنّف الصندوق الأرض كعقار استثماري والمبنى كصافي استثمار في عقد إيجار تمويلي.

(هـ) أبرم الصندوق اتفاقية مع إدارة مدارس التربية الإسلامية لتوسيع الطاقة الاستيعابية للطلاب من خلال تطوير "مبنى قسم البنين" الجديد بمساحة بناء تبلغ ١٢,٩٠٠ متر مربع. ويتم تمويل التوسعة من خلال تسهيل تمويل من البنك السعودي الفرنسي (طرف ذو علاقة). تمت رسملة الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ خلال الفترة الحالية وتم إلغاء إثباتها لاحقاً كأصل وتصنيفها كإيجار تمويلي لتوسعة مدارس التربية الإسلامية بمبلغ ٣٩,٣ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

١٠ مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٥,١٤٧,٩٥٣	٥,١٥٦,٦٩٤	مدفوعات إيجار مقدمة
-	٢,٥٣٠,٨٨٣	ضريبة القيمة المضافة مستحقة الدفع - ضريبة المخرجات
١٩٠,٠٠٠	١,٣٥١,١٣١	مصاريف مستحقة ومصاريف أخرى
١٨٤,٣٩٨	٢١٤,٣٩٩	رسوم حفظ مستحقة الدفع
٤٥,٦٧٧	٤٠,٠٠١	أتعاب مهنية مستحقة الدفع
٥,٥٦٨,٠٢٨	٩,٢٩٣,١٠٨	

١١ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تعتبر الأطراف ذات علاقة إذا كان لدى أحد الأطراف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو يمارس نفوذاً جوهرياً على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. عند النظر في كل علاقة محتملة مع الأطراف ذات العلاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس الشكل النظامي فقط.

تشمل الأطراف ذات العلاقة شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والبنك السعودي الفرنسي (البنك ومساهم مدير الصندوق)، ومجلس إدارة الصندوق، والشركات الشقيقة لمدير الصندوق، والصناديق التي يديرها مدير الصندوق، وحاملي الوحدات في الصندوق.

يتعامل الصندوق، في سياق أنشطته الاعتيادية، مع أطراف ذات علاقة.

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١١ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

فيما يلي المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة للسنة المنتهية:

أرصدة مدينة / (دائنة)		مبلغ المعاملات		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
(٢,٠٥٣,١٣٩)	(٢,٢١٧,٤٥١)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	أتعاب إدارة الموجودات	مدير الصندوق
-	٥٥٦,٦٣٦	-	-	تعويض غرامة فائدة*	
-	-	(٤٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
٢٣,٨٢٤,٧٢٦	٢٦,٤٠٨,٨٦٠	٢١,٩٢٦,٢٣٩	٢١,٩٢٦,٢٣٩	إيرادات إيجار	حاملو الوحدات (إيضاح (أ) أدناه)
٣٤,٥٩٧,٠٦١	٧٢,٩٦٩,٦٨٤	-	٣٩,٢٦٧,٠٧٥	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي	
-	-	٢,٣٤٨,٩٧٣	٤,٨١٦,٨١٥	إيرادات من عقود إيجار تمويلي	
(٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤)	(٢٩٧,٣١٤,٥٩٧)	(٢٠١,٤٠٢,١٠٧)	(٩٠٢,١٠٦)	اقتراض من بنك	البنك السعودي الفرنسي
-	-	(١١,٣٣٦,٥٧٨)	(٢٢,٥٩٣,٣١٦)	نفقات تكلفة تمويل	
-	-	(٩,٤٣١,٤٦١)	(٢١,٩٨٣,٨٣٧)	تكلفة تمويل مدفوعة	

(أ) إن حامل الوحدات الراعي للصندوق هو: شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة، وهي أيضاً المساهم في الشركة التي تمتلك مدارس التربية الإسلامية. وبناءً على ذلك، تم الإفصاح عن الدخل والموجودات ذات العلاقة بدلاً من عقد الإيجار مع مدارس التربية الإسلامية ضمن معاملات الأطراف ذات العلاقة.

* قام الصندوق بدفع غرامات بسبب التأخر في دفع الفائدة على الاقتراض بمبلغ ٥٥٦,٦٣٦ ريال سعودي، وهي قابلة للاسترداد من قبل مدير الصندوق، شركة السعودي الفرنسي كابيتال. ويتم الإفصاح عن الذمم المدينة على أنها مطلوبة من طرف ذي علاقة في قائمة المركز المالي.

في نهاية السنة، بلغ الرصيد النقدي لدى البنك السعودي الفرنسي ٦,٤٩٧,٥٦٥ ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٧,٧٤٧,٧٤٣ ريال سعودي)، وبلغت السحوبات البنكية على المكشوف لا شيء ريال سعودي (٢٠٢٢: ٩٠٢,١٠٦ ريال سعودي).

١٢ رأس المال

يبلغ رأس مال الصندوق ٥١٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى ٥١ مليون وحدة مشاركة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي، ويحمل كل منها صوتاً واحداً. تم دفع جميع الوحدات المشاركة المصدرة بالكامل وهي مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). يتم تمثيل رأس مال الصندوق بهذه الوحدات المشاركة ويتم تصنيفها كأدوات حقوق ملكية. ويحق للوحدات الحصول على توزيعات أرباح عند الإعلان عنها والحصول على حصة متناسبة من صافي قيمة موجودات الصندوق عند تصفية الصندوق. يتم عرض تسوية عدد الوحدات القائمة في بداية ونهاية كل فترة تقرير في قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملو الوحدات.

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٣ اقتراض من بنك

يمثل هذا الاقتراض طريقة التمويل الإسلامية التي تم الحصول عليها من أحد البنوك المحلية (البنك السعودي الفرنسي) المستخدمة لتمويل الاستحواذ على العقارات كما هو مفصل في الإيضاح رقم ٩ حول هذه القوائم المالية. يتضمن التمويل الإسلامي بيع وشراء السلع مع البنك وفقاً للشروط المتفق عليها. حصل الصندوق على تمويل بمعدل عائد متوسط لمعدل سعر الفائدة السائد بين البنوك في السعودية (سايبور) بالإضافة إلى عمولة البنك. سيقوم الصندوق بسداد أصل القرض دفعة واحدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٧. تم الحصول على القرض باسم شركة ربوة تعليم العقارية (شركة ذات غرض خاص تابعة للصندوق).

تم رهن سند ملكية مدارس الرواد العالمية والاحتفاظ به كضمان مقابل الاقتراض البنكي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٩٤,٣٠٠,٠٠٠	٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤	الرصيد في بداية السنة
٢٠٠,٥٠٠,٠٠١	-	قرض مقبوض
٩٠٢,١٠٦	(٩٠٢,١٠٦)	تسهيل سحب بنكي على المكشوف مدفوع / مستلم (راجع الإيضاح رقم ٦)
١١,٣٣٦,٥٧٨	٢٢,٥٩٣,٣١٦	ربح مستحق
(٩,٤٣١,٤٦١)	(٢١,٩٨٣,٨٣٧)	ربح مدفوع
٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤	٢٩٧,٣١٤,٥٩٧	الرصيد في نهاية السنة

١٤ إيرادات من العقارات الاستثمارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٦٠,٠٩٧,٢٨١	٦١,٥٨٠,٥٤٦	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية

تتعلق عقود الإيجار التشغيلي بأرض مدارس التربية الإسلامية، وأرض ومبنى مدارس الرواد العالمية، ومدارس الغد الأهلية، وشركة الخليج للتدريب والتعليم فرع حطين، وشركة الخليج للتدريب والتعليم فرع الملقا، وشركة الخليج للتدريب والتعليم فرع النرجس، وشركة الخليج للتدريب والتعليم فرع الإشراف. تنص عقود الإيجار على قيام المستأجرين بدفع الإيجار الأساسي، مع أحكام تتعلق بالزيادات التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة عقود الإيجار.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٣٩,٥٥٦,٤٠٢	٤٦,٢٨٣,٨٦٨	أقل من سنة واحدة
١٦٨,٤٩٩,١٢٢	١٩١,٨٨٧,٥٨٨	أكثر من سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٦٦١,٨٥٠,٦٦٠	٦٩٠,٤٧٤,٧٤٦	أكثر من خمس سنوات
٨٦٩,٩٠٦,١٨٤	٩٢٨,٦٤٦,٢٠٢	

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتممة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٥ مصاريف أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤١٥,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	رسوم المسجل
٢١١,٨٩١	١٨٢,٤٠٣	رسوم الإدراج
-	٧٣,٢٧٠	مصرفون تأمين
٦٨,٢٥٠	٦٨,٢٥٠	أتعاب مراجعة
٧٩٠,٦٦١	٥١,٨٤٨	أخرى
١,٤٨٥,٨٠٢	٧٩٥,٧٧١	

١٦ توزيعات أرباح

خلال السنة، دفع الصندوق توزيعات أرباح بمبلغ ٣٢,٦٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٣٣,٦٦ مليون ريال سعودي). بلغت توزيعات الأرباح لكل وحدة ٠,٦٤ ريال سعودي للوحدة (٢٠٢٢: ٠,٦٦ ريال سعودي للوحدة).

بعد نهاية السنة، في ١٥ يناير ٢٠٢٤، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على حاملي وحدات الصندوق للفترة من ١٦ ربيع الأول ١٤٤٥ هـ (الموافق ١ أكتوبر ٢٠٢٣) إلى ١٨ جمادى الآخرة ١٤٤٥ هـ (الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣) بمبلغ ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٠,١٦ ريال سعودي لكل وحدة) (٢٠٢٢: ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٠,١٦ ريال سعودي لكل وحدة)).

١٧ مخصص الزكاة

(أ) أساس الزكاة

تنص المادة (٣) من قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية ("القواعد") على إلزام جميع الصناديق الاستثمارية أو صناديق الاستثمار العقاري التي وافقت هيئة السوق المالية على تأسيسها بعد تاريخ نفاذ القرار (١ يناير ٢٠٢٣) التسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") لأغراض الزكاة، وذلك قبل نهاية السنة المالية الأولى من تاريخ الموافقة على تأسيسها وتقديم إقرار معلومات زكوية خلال ١٢٠ يوماً من نهاية السنة المالية. قبل القواعد المذكورة أعلاه، كان الصندوق مسجلاً بالفعل لدى الهيئة، وكان يدفع الزكاة بنسبة ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي وصافي الدخل المعدل العائد إلى حاملي الوحدات السعوديين. ومع ذلك، اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣، ووفقاً للمادة المنصوص عليها في القواعد، توقف الصندوق عن إثبات مصاريف الزكاة. وبالتالي، فإن مسؤولية الزكاة على مستوى الصندوق تقع الآن على عاتق حاملي الوحدات، ولا تتم المحاسبة عن هذه الالتزامات ضمن هذه القوائم المالية.

(ب) حركة مخصص الزكاة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,١٣٠,٠٧١	٢,٦٥٩,٩٤٤	الرصيد في بداية السنة
٢,٧٣٠,٥٣٧	-	مخصص للسنة الحالية
-	٢٠,٥٩٦	مخصص للسنة السابقة*
(٢,٢٠٠,٦٦٤)	(٢,٦٨٠,٥٤٠)	مدفوعات خلال السنة
٢,٦٥٩,٩٤٤	-	

* خلال سنة ٢٠٢٣ قام الصندوق بدفع زكاة بمبلغ ٢,٦٨٠,٥٤٠ ريال سعودي تتعلق بصافي دخل سنة ٢٠٢٢. تجاوز المبلغ المدفوع مبلغ المخصص المستحق بمبلغ ٢٠,٥٩٦ ريال سعودي، والذي تم تسجيله كمصرفون زكاة إضافي في السنة الحالية.

(ج) وضع الإقرارات والربوط السنوية

يقع على عاتق الصندوق تقديم الإقرار السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ضمن الجداول الزمنية المنصوص عليها وفقاً للوائح الزكاة الصادرة عن الهيئة.

١٨ القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

يرى الصندوق أن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية تساوي تقريباً قيمتها الدفترية. تبلغ القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٨١٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٧٦٥ مليون ريال سعودي) مدرجة في المستوى ٣.

صندوق تعليم ريت
(تُديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٩ التأثير على صافي قيمة الموجودات إذا قُيِّمت العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٣٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين يجريهما مُقيِّمان مُستقلان. كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق، تستند صافي قيم الموجودات المعلنة إلى القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة حيث يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. وبناءً عليه، تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض بيانية ولم تتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق في حالة الانخفاض في القيمة.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل الشركة السعودية لتقييم و تميمين الأصول (تتمين) وأبعاد وشركاه للتقييم العقاري، وهما مقيِّمان مستقلان مُرخضان من قبل الهيئة السعودية للمقيِّمين المعتمدين (تقييم). استخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقييم العقارات مع الأخذ في الاعتبار عدة عوامل، بما في ذلك منطقة ونوع العقارات، وأساليب التقييم باستخدام مدخلات هامة لا يمكن رصدها، بما في ذلك طريقة حساب الأرض زائداً التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٧٣٧,٢١٣,٩٣٨	٨١٤,١٩٢,٠٨٥	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية
(٧٠٩,١٨٩,٠٦٣)	(٧٠٦,٦٠١,٤١٦)	القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (باستثناء الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ) *
(٢٣,٨٢٤,٧٢٦)	(٢٦,٤٠٨,٨٦٠)	مستحقات إيجار
٤,٢٠٠,١٤٩	٨١,١٨١,٨٠٩	فائض القيمة العادلة المقدرة مقارنة بالقيمة الدفترية **
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدرية (بالعدد)
٠,٠٨٢٤	١,٥٩١٨	أثر قيمة الوحدة من زيادة القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية على القيمة الدفترية

قيمة حقوق الملكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٥٤٦,١٤٩,٧٥٥	٥٤٩,٨٠٨,٢٦٠	حقوق الملكية وفقاً للقوائم المالية
٤,٢٠٠,١٤٩	٨١,١٨١,٨٠٩	فائض القيمة العادلة المقدرة مقارنة بالقيمة الدفترية **
٥٥٠,٣٤٩,٩٠٤	٦٣٠,٩٩٠,٠٦٩	حقوق الملكية بناء على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
١٠,٧٠٨٨	١٠,٧٨٠٦	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة وفقاً لقائمة المركز المالي
٠,٠٨٢٤	١,٥٩١٨	أثر قيمة الوحدة من زيادة القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية على القيمة الدفترية
١٠,٧٩١٢	١٢,٣٧٢٤	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة بناء على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

تم تصنيف استثمار الصندوق في مبنى مدارس التربية الإسلامية كعقد إيجار تمويلي وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. تم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي على أساس أسعار العمولات الخاصة في السوق. كما في تاريخ التقرير، فإن القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي تقارب قيمته العادلة.

* تقارب قيمة الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ قيمتها العادلة.

** يتم احتساب القيمة الدفترية على أساس افتراض بيع العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير.

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢٠ تحليل الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

يقدم الجدول المعروض أدناه تحليلاً للموجودات والمطلوبات، مصنفة حسب الجداول الزمنية المتوقعة للاسترداد أو التسوية. بالإضافة إلى ذلك، تتوافق تواريخ الاستحقاق المدرجة مع آجال الاستحقاق التعاقدية لهذه الموجودات والمطلوبات.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
المجموع ريال سعودي	بعد ١٢ شهراً ريال سعودي	خلال ١٢ شهراً ريال سعودي	
			الموجودات
٦,٤٩٧,٥٦٥	-	٦,٤٩٧,٥٦٥	نقد وما يماثله
٧٢,٩٦٩,٦٧٧	٧١,٧٥٩,٦٢٢	١,٢١٠,٠٥٥	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
٧٢,٠٠٨,١٢٢	٦٠,٤٠٨,٢٢٥	١١,٥٩٩,٨٩٧	مبالغ مدفوعة مقدماً ودمم مدينة وموجودات أخرى
٥٥٦,٦٣٦	-	٥٥٦,٦٣٦	مطلوب من طرف ذي علاقة
٧٠٦,٦٠١,٤١٦	٧٠٦,٦٠١,٤١٦	-	عقارات استثمارية
٨٥٨,٦٣٣,٤١٦	٨٣٨,٧٦٩,٢٦٣	١٩,٨٦٤,١٥٣	مجموع الموجودات
			المطلوبات
٢,٢١٧,٤٥١	-	٢,٢١٧,٤٥١	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٩,٢٩٣,١٠٨	-	٩,٢٩٣,١٠٨	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٩٧,٣١٤,٥٩٧	٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤	-	اقتراضات من بنك
٣٠٨,٨٢٥,١٥٦	٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤	١١,٥١٠,٥٥٩	مجموع المطلوبات
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
المجموع ريال سعودي	بعد ١٢ شهراً ريال سعودي	خلال ١٢ شهراً ريال سعودي	
			الموجودات
١٧,٧٤٧,٧٤٣	-	١٧,٧٤٧,٧٤٣	نقد وما يماثله
٣٤,٥٩٧,٠٦١	٣٤,٢١٣,٣٠٨	٣٨٣,٧٥٣	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
٦٠,١٦٨,٧٩٦	٩٠٢,٠٨٩	٥٩,٢٦٦,٧٠٧	مبالغ مدفوعة مقدماً ودمم مدينة وموجودات أخرى
٧٤١,٥٢٤,٤٩٠	٧٤١,٥٢٤,٤٩٠	-	عقارات استثمارية
٨٥٤,٠٣٨,٠٩٠	٧٧٦,٦٣٩,٨٨٧	٧٧,٣٩٨,٢٠٣	مجموع الموجودات
			المطلوبات
٢,٠٥٣,١٣٩	-	٢,٠٥٣,١٣٩	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٥,٥٦٨,٠٢٨	-	٥,٥٦٨,٠٢٨	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٦٥٩,٩٤٤	-	٢,٦٥٩,٩٤٤	مخصص الزكاة
٢٩٧,٦٠٧,٢٢٤	٢٩٦,٦٠٧,٢٢٤	-	اقتراضات من بنك
٣٠٧,٨٨٨,٣٣٥	٢٩٦,٦٠٧,٢٢٤	١٠,٢٨١,١١١	

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢١ معلومات القطاعات

يتم تنظيم الصندوق في قطاع تشغيلي واحد (المؤسسات التعليمية). وبناء على ذلك، فإن جميع القرارات التشغيلية الهامة تعتمد على تحليل الصندوق كقطاع واحد.

٢٢ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إدارة المخاطر

يعتبر مدير الصندوق مسؤولاً بشكل أساسي عن تحديد المخاطر ومراقبتها.

نظام قياس المخاطر والتقارير

يتم إعداد مراقبة المخاطر والتحكم فيها بشكل أساسي ليتم تنفيذها على أساس الحدود المحددة في اللوائح. بالإضافة إلى ذلك، يقوم قسم الالتزام التابع لمدير الصندوق بمراقبة التعرضات مقابل الحدود المحددة في اللوائح.

تخفيف المخاطر

إن إرشادات الاستثمار الخاصة بالصندوق على النحو المحدد في الشروط والأحكام وصحيفة الوقائع، تُحدّد استراتيجياته العامة للأعمال، ومدى تحمّله للمخاطر، وفلسفة الإدارة العامة للمخاطر.

مخاطر التركيز

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

تنشأ مخاطر التركيز عندما يتم إبرام عدد من الأدوات المالية أو العقود مع نفس الطرف المقابل، أو عندما يكون عدد من الأطراف المقابلة منخرطاً في أنشطة أعمال مماثلة، أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو لديهم سمات اقتصادية مماثلة من شأنها أن تتسبب في تأثير قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية بشكل مماثل بفعل التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. بما أن الصندوق يستثمر في العقارات في المملكة العربية السعودية، فإن هناك مخاطر تركز على الموقع الجغرافي.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي احتمال عدم السداد من قبل الأطراف المقابلة والمؤسسات المالية التي يتعامل الصندوق من خلالها. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على النقد وما يمثّله وإيرادات الإيجار مستحقة القبض وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي. يتم الاحتفاظ بالنقد وما يمثّله لدى البنك السعودي الفرنسي. يتم صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي مع حامل الوحدات في الصندوق الذي لا يتوفر له تصنيف ائتماني. يتم استلام التدفقات النقدية من المستأجرين وفقاً لعقد الإيجار دون أي مشاكل في التخلف عن السداد. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية هو قيمتها الدفترية.

يعرض الجدول أدناه الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي. تم تصنيف جميع هذه الموجودات المالية ضمن المرحلة ١.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٧,٧٤٧,٧٤٣	٦,٤٩٧,٥٦٥	نقد وما يمثّله
٣٤,٥٩٧,٠٦١	٧٢,٩٦٩,٦٧٧	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
-	٥٥٦,٦٣٦	مطلوب من طرف ذي علاقة
٥٨,٢٨٠,٣٢٦	٧٠,٨٤٠,٨٤٩	موجودات أخرى
١١٠,٦٢٥,١٣٠	١٥٠,٨٦٤,٧٢٧	

صندوق تعليم ريت
(تُديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢٢ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن يواجه الصندوق صعوبة في توليد الأموال للوفاء بالارتباطات المتعلقة بالمطلوبات المالية، والتي تتكون من أتعاب الإدارة مستحقة الدفع والاقتراضات البنكية وتكاليف التمويل المستحقة والمطلوبات الأخرى. إن الصندوق هو صندوق مغلق، وبخلاف الاشتراك في وحدات الصندوق خلال فترة الطرح، لا يسمح ببيع وشراء الوحدات، ما لم توافق هيئة السوق المالية على ذلك على وجه التحديد.

إن الاستحقاقات التعاقدية المتبقية في تاريخ التقرير للمطلوبات المالية للصندوق، باستثناء الاقتراضات من البنك (انظر الإيضاح ١٣)، والتي تتكون من أتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى، تستحق جميعها خلال ١٢ شهراً. يقارب المبلغ غير المخصوم لهذه المطلوبات المالية قيمتها الدفترية في تاريخ التقرير.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تأثير التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية، ومخاطر أسعار الأسهم، ومخاطر سعر الفائدة، على الدخل أو التدفقات النقدية للصندوق. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق يتمثل في إدارة ومراقبة التعرضات لمخاطر السوق ضمن مستويات مقبولة مع رفع العائد.

مخاطر العملة

تمثل مخاطر العملة مخاطر التقلب في قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن الأدوات المالية للصندوق، مثل النقد والأرصدة البنكية، وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي، وإيرادات الإيجار مستحقة القبض، وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع، والاقتراضات والمطلوبات الأخرى، مقومة بالريال السعودي. وبناءً عليه، فإن الصندوق غير معرض لأي مخاطر عملة.

مخاطر سعر العمولة الخاصة

مخاطر سعر العمولة الخاصة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار العمولة الخاصة في السوق. يتعرض الصندوق لمخاطر سعر العمولة الخاصة على موجوداته التي تحمل عمولة خاصة، بما في ذلك صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي. لا يحتسب الصندوق أي موجودات مالية بالقيمة العادلة تحمل عمولات خاصة ذات سعر ثابت، وبالتالي فإن التغير في أسعار العمولة الخاصة في تاريخ التقرير لن يكون له أي تأثير على القوائم المالية. يتعرض الصندوق لمخاطر سعر العمولة الخاصة للتدفقات النقدية على الاقتراضات ذات السعر المتغير. سيؤدي التغير بمقدار مئة نقطة أساس في سعر العمولة مع الحفاظ على ثبات جميع العوامل الأخرى إلى زيادة/خفض مصروف العمولة الخاصة بمبلغ ٣٠٦,٨٨١ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٢٧٨,٤٥١ ريال سعودي).

٢٣ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم بغرض إعداد هذه القوائم المالية للسنة المنتهية هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢).

٢٤ الأحداث اللاحقة لنهاية فترة التقرير

بعد نهاية السنة، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية. (راجع الإيضاح رقم ١٦).

٢٥ الموافقة على القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية والموافقة على إصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٣ رمضان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٣ مارس ٢٠٢٤).