

صندوق بنیان ریت
صندوق استثماری عقاری متداول
(صندوق مقفل)
(مدار من قبل السعودی الفرسی کابیتال)
القوائم المالیة وتقریر المراجع المستقل
للفترة من ٠٣ یولیو ٢٠١٨
حتى ٣١ ديسمیر ٢٠١٨

صندوق بنیان ریت
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	الموجودات
٣٢,٢٩٤,٠٩٩	٩	النقد و ما في حكمه
٦٠,٠٦٩,٩١٨	١٠	ذمم مدينة من الايجارات
٩,٨٣٣,٨٤٠		مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١٠,٠٦١,٢١٢	٨	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٦٦٣,٥٦٢,٦١٩	٦	استثمارات عقارية
١,٧٧٥,٨٢١,٦٨٨		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
٧٤,٠٧١,٦٧٣	١١	إيرادات ايجار غير مكتسبة
٤,١٤٧,٩٨٧	٨	رسوم ادارية مستحقة
٣٠,٨٥٤,٦٦٦	١٢	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٨٦,٢٠٧,١٣١	٨	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٩٥,٢٨١,٤٥٧		إجمالي المطلوبات
١,٤٨٠,٥٤٠,٢٣١		صافي قيمة الموجودات
١٦٢,٨٨١,١٠٠		عدد الوحدات المصدرة (بالعدد)
٩,٠٨٩٧		قيمة الوحدة
٩,٦١٠١	٧	القيمة العادلة للوحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة ١ إلى ١٨ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق بنیان ریت

قائمة الدخل الشامل

للفترة من ٠٣ يوليو ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٠٣ يوليو ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	
		الدخل:
٥٢,٦٣٩,٣٢٦	١٣	إيرادات إيجار من الاستثمارات العقارية
٣٣٠,٥١٠		إيرادات أخرى
٥٢,٩٦٩,٨٣٦		إجمالي الدخل من العمليات
		المصاريف:
(٣,٩٥٠,٤٦٤)	٨	الرسوم الادارية
(١٣٧,٢٩٠)		تكاليف ما قبل التشغيل
(٨٩٢,١٨٤)		مصاريف أخرى
(٤,٩٧٩,٩٣٨)		اجمالي المصاريف من العمليات
٤٧,٩٨٩,٨٩٨		الدخل النقدي من العمليات خلال الفترة
(٢٣,٠٤٩,٥٥٤)		مصروف استهلاك الاستثمارات العقارية
(١١٠,٣٨٠,٤٨٢)		خسائر انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية
(٨٥,٤٤٠,١٣٨)		صافي دخل للفترة
-		الدخل الشامل الاخر
-		مجموع الدخل الشامل الاخر
(٠,٥٢٤٥)		الخسارة لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق بنيان ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للفترة من ٠٣ يوليو ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	للفترة من ٠٣ يوليو ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	-
	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
	التغيرات الناتجة من التعامل:
	اشترك الوحدات - بالحصول على مقابل نقدي
١	اشترك الوحدات - بالحصول على مقابل عيني
	رسوم هيكل رأس المال
	توزيعات ارباح خلال الفترة
	صافي معاملات رأس مال مالكي الوحدات خلال الفترة
	إجمالي الدخل الشامل للفترة
	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة
	٦٥١,٥٢٤,٤٠٠
	٩٧٧,٢٨٦,٦٠٠
	١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠
	(٢٢,٩٢٤,٧٦٢)
	(٣٩,٩٠٥,٨٦٩)
	١,٥٦٥,٩٨٠,٣٦٩
	(٨٥,٤٤٠,١٣٨)
	١,٤٨٠,٥٤٠,٢٣١

ملخص المعاملات في الوحدات في نهاية الفترة على النحو التالي:

	للفترة من ٠٣ يوليو ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	-
	عدد الوحدات بداية الفترة
	اشترك وحدات - بالحصول على مقابل نقدي
	اشترك وحدات - بالحصول على مقابل عيني
	عدد الوحدات في نهاية الفترة
	٦٥,١٥٢,٤٤٠
	٩٧,٧٢٨,٦٦٠
	١٦٢,٨٨١,١٠٠

تشكل الإيضاحات المرفقة ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق بنیان ریت

قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ٠٣ يوليو ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٠٣ يوليو ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	
(٨٥,٤٤٠,١٣٨)		الأنشطة التشغيلية صافي الخسارة للفترة
		تعديلات لتسوية صافي الخسارة لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
١١٠,٣٨٠,٤٨٢		خسائر انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية
٢٣,٠٤٩,٥٥٤	٦	استهلاك الاستثمارات العقارية
٤٧,٩٨٩,٨٩٨		
		التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(٦٠,٤٠١,٠٢١)		ذمم مدينة من الايجارات
(٩,٨٣٣,٨٤٠)		مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
(١٠,٠٦١,٢١٢)		مستحق من أطراف ذات علاقة
		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٧٤,٠٧١,٦٧٣		إيرادات ايجار غير مكتسبة
٤,١٤٧,٩٨٧		رسوم إدارة مستحقة
٣١,١٨٥,٧٦٩		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٧٧,٠٩٩,٢٥٤		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٨١٩,٧٠٦,٠٥٥)		شراء استثمارات عقارية
(٨١٩,٧٠٦,٠٥٥)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٦٥١,٥٢٤,٤٠٠		إصدار وحدات
(٢٢,٩٢٤,٧٦٢)		رسوم هيكل رأس مال مدفوع
١٨٦,٢٠٧,١٣١		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٣٩,٩٠٥,٨٦٩)		توزيعات أرباح مدفوعة
٧٧٤,٩٠٠,٩٠٠		صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٣٢,٢٩٤,٠٩٩		صافي التغير في النقد و ما في حكمه
-		النقد و ما في حكمه في بداية الفترة
٣٢,٢٩٤,٠٩٩		النقد و ما في حكمه في نهاية الفترة
		المعاملات غير النقدية
(٩٧٧,٢٨٦,٦٠٠)	١,٦	شراء الاستثمار من خلال الاشتراك في وحدات ريت

تشكل الإيضاحات المرفقة ١ إلى ١٨ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

١. الصندوق وانشطته

صندوق بنيان ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الاسلامية. تاريخ إدراج الصندوق في ٢٥ يوليو ٢٠١٨.

شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") شركة مساهمة سعودية مقفلة، بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣١٢١٧ ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ١١١٥٣-٣٧ بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١١.

تم ادراج صندوق بنيان ريت في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم تداول وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. ويبلغ رأس مال الصندوق ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي ومدته ٩٩ سنة من تاريخ الإدراج قابلة للتجديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل منتظم لمستثمريها من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة والعالم، شريطة ألا تتجاوز استثمارات الصندوق خارج المملكة العربية السعودية ٢٥٪ من أصول الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، يمكن للصندوق أيضاً الاستثمار بشكل مناسب في مشاريع التطوير العقاري، بشرط أن يستثمر الصندوق ما لا يقل عن ٧٥٪ من أصول الصندوق في الأصول العقارية المدرة للدخل وأن الصندوق لن يستثمر في الأراضي البيضاء.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٤ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢١ مارس ٢٠١٨م).

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، تم تحويل استثمارات عقارية بقيمة ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي إلى الصندوق في تاريخ الإدراج. تم تنفيذ المعاملات المذكورة بالاشتراك في وحدات الصندوق من قبل مالكي وحدات صندوق بنيان العقاري بقيمة ٩٧٧,٢٨٦,٦٠٠ ريال سعودي جنباً إلى جنب مع الطرح العام للوحدات مقابل مبلغ ٤٠٠.٦٥١,٥٢٤ ريال سعودي.

تعد هذه أول قوائم مالية مصدرة للصندوق، وبالتالي لا توجد أرقام مقارنة في هذه القوائم المالية.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليقات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليقات") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أسس الإعداد

3-1 بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير الاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

3-2 أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، وتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة المتعامل بها في الصندوق.

3-3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإقصاءات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في افتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. كما إن الحالات والافتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً حيث أنها قد تطرأ نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق مثل هذه التغيرات تنعكس على الافتراضات عندما تحدث.

الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة وهي مقتنعة بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة لاستمرار العمل في المستقبل. وعلاوة على ذلك، لا يوجد لدى الإدارة أي شكوك جوهرية من شأنها أن تؤثر على قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة. لذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل دوري لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض قيمة الأصول، في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدات ذات العائدات النقدية المبلغ القابل للاسترداد. وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد أو الوحدات ذات العائدات النقدية بأنها القيمة الأكبر من قيمة استخدامه أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. ولتقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أما إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، فيتم الاعتماد على الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة. أما إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيتم الاعتماد على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في عين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو النقايم الفعلي. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل مصروف الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية والمقاسة بالتكلفة المطفأة يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة؛ و
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه:

النقدية وشبه النقدية

يقصد بالنقدية وشبه النقدية النقد في الحسابات الجارية لدى بنك محلي. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة الموجودات والمطلوبات.

إيجارات مدينة

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إعادة قياس مخصص التدني في الذمم المدينة بقيمة مساوية لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

استثمارات عقارية

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى عمرها الإنتاجي المقدر وفقاً لسياسة الاستهلاك في المكان الخاص بالصندوق. يتم استهلاك أي نفقات رأسمالية متكبدة بعد الاستحواذ على العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر حسب السياسة.

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقار المستثمر للمراجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. تدرج عائدات رأس المال الناتجة عن بيع الأصل بالصافي في قائمة الدخل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون أعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع وقيمة استخدامه. عندما تنعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المعدلة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. كما لا يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة التشغيل المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الإيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار المستحقة من عقد الإيجار التشغيلي للممتلكات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

الإيرادات من الخدمات الفندقية

تشمل الإيرادات من الخدمات الفندقية إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات المرتبطة الأخرى المقدمة. يتم إثبات الإيرادات صافية من الخصم والضرائب المطبقة ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم الخدمات.

يتم قياس الإيرادات بناءً على المقابل المحدد في عقد مع العميل وتستنثي المبلغ المحصل نيابة عن طرف ثالث. يعترف الصندوق بالإيرادات عندما ينقل التحكم في منتج أو خدمة إلى عميل. يتم تطبيق المبادئ الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٥ باستخدام الخطوات الخمس التالية:

- الخطوة ١: حساب الصندوق لعقد مع العميل عندما: تمت الموافقة على العقد والتزم الأطراف؛ يتم تحديد حقوق كل طرف؛ يتم تحديد شروط الدفع؛ العقد له مادة تجارية؛ وجمع محتمل.
 - الخطوة ٢: يحدد الصندوق جميع السلع أو الخدمات الموعودة في العقد ويحدد ما إذا كان يجب حساب كل سلعة أو خدمة موعودة كالتزام أداء منفصل.
 - الخطوة ٣: يحدد الصندوق سعر المعاملة، وهو مقدار الاعتبار الذي يتوقع الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل.
 - الخطوة ٤: يتم تخصيص سعر المعاملة في أي ترتيب لكل التزام أداء منفصل بناءً على سعر البيع المستقل النسبي للسلعة أو الخدمة المقدمة للعميل.
 - الخطوة ٥: تتحقق الإيرادات عند نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل. يقوم الصندوق بتحويل سلعة أو خدمة عندما يحصل العميل على السيطرة على تلك السلعة أو الخدمة. يحصل العميل على السيطرة على السلعة أو الخدمة إذا كان لديه القدرة على توجيه استخدام وتلقي المنفعة من السلعة أو الخدمة.
- يتم الاعتراف بالإيرادات التأجيلي وفقاً لمبدأ الاستحقاق على أساس متساوي على فترة الإيجار.

معاملات الاستثمار

يتم الاعتراف بالمعاملات الاستثمارية على أساس تاريخ المتاجرة.

الرسوم الإدارية والنفقات الأخرى

يتم تحميل رسوم الإدارة والنفقات الأخرى بمعدلات / مبالغ ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام الصندوق. يتم احتساب رسوم الإدارة بشكل يومي وسدادها على أساس ربع سنوي.

الزكاة

الزكاة هي التزام على حاملي الوحدات، وبالتالي، لا يتم إدراج أي مخصص لهذا الالتزام في هذه القوائم المالية.

صافي الموجودات

يتم احتساب صافي الموجودات لكل وحدة تم الإفصاح عنها في القوائم المالية بتقسيم صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات في نهاية الفترة.

توزيعات الأرباح

سياسة الصندوق هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي الدخل بشكل نصف سنوي، لا تتضمن الربح الناتج من بيع أي عقار من الاستثمارات العقارية.

صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية

التصنيف والقياس للأدوات المالية

إن فئات القياس والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على النحو التالي:

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩

القيمة الدفترية	فئة القياس	الموجودات المالية
٣٢,٢٩٤,٠٩٩	التكلفة المطفأة	النقدية وشبه النقدية
٦٠,٠٦٩,٩١٨	التكلفة المطفأة	إيجارات مدينة
١٣٥,٥٦٥	التكلفة المطفأة	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١٠,٠٦١,٢١٢	التكلفة المطفأة	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠٢,٥٦٠,٧٩٤		إجمالي الموجودات المالية

يتم قياس الإيجارات المدينة بالتكلفة المطفأة. لم يتم تسجيل مخصص انخفاض قيمة الإيجارات المدينة في هذه القوائم المالية لأن المبلغ غير جوهري.

أدوات الملكية

أدوات الملكية هي أدوات تستوفي تعريف الملكية من وجهة نظر المصدر؛ أي الأدوات التي لا تحتوي على التزام تعاقدي بالدفع، وبأنه دليل على وجود فائدة متبقية في صافي أصول المصدر.

يصنف الصندوق موجوداته المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم الصندوق بعد ذلك بقياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، باستثناء ما يتم اختياره من قبل مدير الصندوق، عند الاعتراف المبدئي، تعيين استثمار في أسهم رأس المال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

تتمثل سياسة الصندوق في تحديد الاستثمارات في الأسهم باعتبارها موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عندما تُحتفظ بتلك الاستثمارات لأغراض أخرى غير التجارة. عند استخدام هذه الاختيار، يتم الاعتراف بمكاسب وخسائر القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر ولا يتم إعادة تصنيفها في فترات لاحقة إلى قائمة الدخل، بما في ذلك عند البيع. ولا يتم الإفصاح عن خسائر انخفاض القيمة (وعكس خسائر الانخفاض في القيمة) بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. عندما تمثل توزيعات الأرباح عائداً على هذه الاستثمارات، يتم الاستمرار بالاعتراف بها في قائمة الدخل وذلك عندما يتم تحديد حق الصندوق في استلام الدفعات.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسائر لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لتعكس:

- مبلغ غير متحيز واحتماله مرجح يتم تحديده عن طريق تقويم نطاق من النتائج الممكنة؛
- القيمة الزمنية للنقود؛ و
- المعلومات المعقولة والمؤيدة التي تكون متاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما في تاريخ التقرير بشأن أحداث سابقة وظروف حالية وتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية.

إلغاء الاعتراف

يتم استبعاد الموجودات المالية، أو جزء منها، عند انتهاء الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو عندما (١) يقوم الصندوق بتحويل جميع مخاطر والمنافع الخاصة بها بشكل جوهري بملكية الموجودات المالية إلى حد كبير، أو (٢) لا يقوم الصندوق بنقل والاحتفاظ بجميع مخاطر والمنافع الخاصة بملكية الموجودات المالية، ولا المحافظة والسيطرة عليها.

صندوق بنیان ریت

ایضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الإلتزامات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يلغي الصندوق الإعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اغفائه من إلتزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاءها.

المقاصفة

يتم إجراء المقاصفة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة الموجودات و المطلوبات فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس الصافي أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

٥. أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم نقل الملكية

- أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بشكل ربع سنوي أتعاب إدارية بنسبة ٠,٥% سنويًا من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف. كما يسترد مدير الصندوق من الصندوق أي مصاريف أخرى يتم تكبدها نيابة عن الصندوق مثل التدقيق والرسوم القانونية وتعويض مجلس الإدارة والتكاليف المماثلة الأخرى.

- رسوم الحفظ

وفقًا لشروط وأحكام الصندوق ، يتقاضى أمين الحفظ ٠,٢٥% سنويًا من صافي أصول الصندوق.

رسوم هيكل رأس مال

علاوة على ذلك ، يفرض مدير الصندوق على الصندوق، رسوم هيكل رأس المال لمرة واحدة بمعدل ١,٥% على مبالغ الاشتراك التي يتم جمعها خلال الطرح العام الأولي أو أي حقوق ملكية لاحقة يتم جمعها عن طريق إصدار الحقوق أو المساهمات العينية.

٦. الاستثمارات العقارية

التكلفة	الأراضي	المباني	موجودات أخرى ثابتة	المجموع
الرصيد في ٠٣ يوليو ٢٠١٨	-	-	-	-
الإضافات إلى الاستثمارات العقارية	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	١,٥٤١,٥٣٧,١٠٨	١١,٦١٢,٣٤٢	١,٧٩٦,٩٩٢,٦٥٥
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	١,٥٤١,٥٣٧,١٠٨	١١,٦١٢,٣٤٢	١,٧٩٦,٩٩٢,٦٥٥
الإستهلاك المتراكم	-	-	-	-
الرصيد في ٠٣ يوليو ٢٠١٨	-	-	-	-
المحمل خلال السنة	-	(٢٠,٩٥٨,٢٥٠)	(٢,٠٩١,٣٠٤)	(٢٣,٠٤٩,٥٥٤)
خسائر انخفاض القيمة	-	(١١٠,٣٨٠,٤٨٢)	-	(١١٠,٣٨٠,٤٨٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	-	(١٣١,٣٣٨,٧٣٢)	(٢,٠٩١,٣٠٤)	(١٣٣,٤٣٠,٠٣٦)
القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	١,٤١٠,١٩٨,٣٧٦	٩,٥٢١,٠٣٨	١,٦٦٣,٥٦٢,٦١٩

صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

٦. الاستثمارات العقارية (تتمة)

تتمثل الاستثمارات العقارية في العشر عقارات التالية:

- يقع مشروع استثمار الراشد ميغا مول، وهو عقار حر يمتلكه الصندوق، في المدينة المنورة ومصنف في القطاع التجاري.
- يقع الراشد مول - أبها للاستثمار، وهو عقار مستأجر استحوذ عليه الصندوق بموجب اتفاقية انتفاع لمدة ٢٠ عامًا، في أبها ومصنف في القطاع التجاري. يحق للصندوق شراء هذا العقار مباشرة خلال ٥ سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية الانتفاع مقابل ١١٠ مليون ريال سعودي.
- يقع الراشد مول - جازان، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، في جازان ومصنف في القطاع التجاري.
- يقع استثمار الرشيد مول مول، وهو عقار مملوك حيازة من قبل الصندوق، في الرياض ومصنف في القطاع التجاري.
- يقع فندق كورتيارد ماريوت للاستثمار، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، في جازان ومصنف في قطاع الفنادق أربع نجوم.
- يقع فندق إن باي ماريوت السكني في جازان، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، في مدينة جازان ويصنف على أنه فندق من فئة أربع نجوم.
- يقع استثمار الراشد ريزيدنس في جازان، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، ويصنف في قطاع الفنادق ذات الخمس نجوم.
- يقع استثمار سيتي ووك السكني في دبي، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، ويصنف على أنه في القطاع السكني.
- يقع مجمع فلل الرفيعة للاستثمار في مدينة الرياض، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، ويصنف ضمن القطاع السكني.
- يقع مجمع فلل المعذر للاستثمار في الرياض، وهو عقار مملوك حيازة من قبل الصندوق، ويصنف في القطاع السكني.

٦-١ ترتيبات عقد الإيجار التشغيلي

الصندوق كمؤجر - الحد الأدنى من مستحقات الإيجار بموجب عقود تأجير تشغيلية غير قابلة للإلغاء على العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٩٠,١٧١,٣٦٠	أقل من سنة واحدة
١٤٧,٤٦٠,٤٨١	سنة إلى خمس سنوات
٩٦,٣٢٥,٠٨٣	أكثر من خمس سنوات
٣٣٣,٩٥٦,٩٢٤	

٦-٢ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني والموجودات الأخرى الثابتة. يتم تحميل الاستهلاك بالقيمة القابلة للاستهلاك أي التكلفة مخصوم منها القيمة المتبقية.

صندوق بنیان ریت

ایضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

٦. الاستثمارات العقارية (تتمة)

٦-٣ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض في قيمة الأصول. يتم اعتبار خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية قيمتها القابلة للاسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع وقيمة استخدامه. ووفقاً لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق، فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي اتخذها المقيمون المستقلون لهذه العقارات الاستثمارية:

كما هو الحال في منشور الشروط والأحكام (٢١ مارس ٢٠١٨)			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨			* فالْيوسنار
معدل النمو	قيمة العقار في نهاية العمر الانتاجي للاصل	معدل الخصم	معدل النمو	قيمة العقار في نهاية العمر الانتاجي للاصل	معدل الخصم	
%٥,٠٠	%٨,٠٠	%٨,٥٠	%٢,٥٠	%٨,٠٠	%١٠,٠٠	الراشد ميغا مول المدينة المنورة
%٢,٥٠	%٨,٠٠	%٩,٥٠	%٢,٥٠	%٨,٠٠	%١٠,٥٠	الراشد مول ابها
%٢,٥٠	%٩,٠٠	%١٠,٥٠	%٢,٥٠	%٩,٠٠	%١١,٥٠	الراشد مول جازان
%٢,٥٠	%٩,٠٠	%١٠,٥٠	%٢,٥٠	%٩,٠٠	%١١,٥٠	الراشد ستريپ مول الرياض
%٢,٥٠	%١٠,٥٠	%١٣,٠٠	%٢,٥٠	%١٠,٥٠	%١٣,٠٠	فندق كورت يارد ماريوت جازان
%٢,٥٠	%١٠,٥٠	%١٣,٠٠	%٢,٥٠	%١٠,٥٠	%١٣,٠٠	ريزيدنس إن ماريوت جازان
%١,٥٠	%٩,٠٠	%١١,٥٠	%٢,٥٠	%٩,٠٠	%١١,٥٠	مساكن الرشيد المدينة المنورة
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	شقق سيتي ووك دبي
%٣,٣٣	%٩,٠٠	%١٠,٠٠	%٢,٥٠	%٩,٠٠	%١١,٥٠	مجمع فلل الرفيعة الرياض
%٢,٥٠	%٨,٠٠	%١٠,٥٠	%٢,٥٠	%٨,٠٠	%١٠,٥٠	مجمع فلل المعذر بالرياض

* نهج التدفق النقدي المخصوم المستخدم

الشركة السعودية لتقييم الأصول *

كما هو الحال في منشور الشروط والأحكام (٢١ مارس ٢٠١٨)		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
معدل رسملة الدخل	معدل رسملة الدخل	معدل رسملة الدخل	معدل رسملة الدخل	
%٦,٥٠	%٧,٠٠	%٧,٠٠	%٧,٠٠	الراشد ميغا مول المدينة المنورة
%٨,٠٠	%٨,٥٠	%٨,٥٠	%٨,٥٠	الراشد مول ابها
%٨,٥٠	%٨,٥٠	%٨,٥٠	%٨,٥٠	الراشد مول جازان
%٨,٥٠	%٨,٠٠	%٨,٠٠	%٨,٠٠	الراشد ستريپ مول الرياض
%٩,٠٠	%٨,٥٠	%٨,٥٠	%٨,٥٠	فندق كورت يارد ماريوت جازان
%٩,٠٠	%٨,٥٠	%٨,٥٠	%٨,٥٠	ريزيدنس إن ماريوت جازان
%٧,٠٠	%٦,٥٠	%٦,٥٠	%٦,٥٠	مساكن الرشيد المدينة المنورة
-	%٤,٠٠	%٤,٠٠	%٤,٠٠	شقق سيتي ووك دبي**
%٨,٥٠	%٩,٠٠	%٩,٠٠	%٩,٠٠	مجمع فلل الرفيعة الرياض
%٨,٥٠	%٨,٠٠	%٨,٠٠	%٨,٠٠	مجمع فلل المعذر بالرياض

* رسملة الدخل النهج المتبع

صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

٧. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم والانخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وفقاً لذلك، يتم الكشف عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين لكل عقار من ال ١٠ عقارات وهم شركة السعودية لتقييم الأصول وشركة فالويسترات للاستشارات. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,٨٠٦,٧٠٤,٨٨٠	١,٨٧٩,١٩٣,٦٩٨	١,٨٤٢,٩٤٩,٢٨٩
الإجمالي	١,٨٠٦,٧٠٤,٨٨٠	١,٨٧٩,١٩٣,٦٩٨	١,٨٤٢,٩٤٩,٢٨٩

تم تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١,٨٤٢,٩٤٩,٢٨٩	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٦٦٣,٥٦٢,٦١٩)	يخصم: القيمة الدفترية الاستثمارات العقارية
(٩٤,٦٢٣,١٤٩)	مخصوصاً منه: القيمة الحالية لخيار الشراء في الراشد مول أبها
٨٤,٧٦٣,٥٢١	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٥٢٠٤	مقدار الزيادة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١,٤٨٠,٥٤٠,٢٣١	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٨٤,٧٨٣,٥٢١	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١,٥٦٥,٣٠٣,٧٥٢	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٩,٠٨٩٧	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٥٢٠٤	مقدار الزيادة للوحدة على أساس القيمة العادلة المقدرة
٩,٦١٠١	صافي قيمة الموجودات للوحدة على أساس القيمة العادلة

صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

٨ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق " شركة السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)، البنك السعودي الفرنسي (مساهم في شركة السعودي الفرنسي كابيتال) وشركة بنيان السعودية (مدير عقار الاستثمارات العقارية) وشركة البلاد للاستثمار (الحافظ للريت) وشركة عبدالرحمن سعد الراشد و أولاده (ملكية اكبر عدد من الوحدات).

يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

يقدم البنك السعودي الفرنسي الخدمات المصرفية للصندوق كما فيه ٢٠١٨/١٢/٣١ ويحتفظ الصندوق بمبلغ ٣٢,٢٦٤,٥٩٩ في حسابه الجاري لدى المصرف.

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال الفترة والأرصدة الناتجة عنها:

<u>الطرف ذو العلاقة</u>	<u>طبيعة المعاملة</u>	<u>مبلغ المعاملة</u>	<u>ذمم دائنة / (مستحقة الدفع)</u>
السعودي الفرنسي كابيتال	رسوم ادارية	٤,١٤٧,٩٨٧	(٤,١٤٧,٩٨٧)
	رسوم هيكلية رأس المال	٢٢,٩٢٤,٧٦٢	-
شركة بنيان السعودية	رسوم إدارة الممتلكات	٤,٥١٦,٦٤٢	(٤,٥١٦,٦٤٢)
	مستحق من مدير العقار لجمع الإيجار	١٠,٠٦١,٢١٢	١٠,٠٦١,٢١٢
	مستحق الدفع لمدير العقار لمصروفات تشغيل العقار	٦,٣٥٨,٨٩٠	(٦,٣٥٨,٨٩٠)
شركة البلاد للاستثمار	رسوم الحفظ	٢٨٥,٣٥٨	(٢٨٥,٣٥٨)
أعضاء مجلس الإدارة	رسوم المجلس واللجنة	٣٠,٠٠٠	(٣٠,٠٠٠)
شركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده*	اقتناء العقارات الاستثمارية	١,٧٩٠,٩٠٠,٠٠٠	(١٨٦,١٦٠,٠٠٠)
	إضافة إلى العقارات الاستثمارية*	٥,٧٦٥,٦٦٧	(٢,٦٨١,٤٧٩)

* بالإضافة إلى الاستحواذ على العقارات الاستثمارية على النحو المحدد في شروط وأحكام العقارات، استحوذ الصندوق أيضاً على أصول وخصوم تجارية أخرى، وهي عمليات معتمدة على عمليات العقارات الأساسية.

٩. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	أرصدة البنك
٣٢,٢٦٤,٥٩٩	نقد في الصندوق
٢٩,٥٠٠	
٣٢,٢٩٤,٠٩٩	

يحتفظ النقد في البنك في حساب جاري لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم صندوق بنيان ريت.

أجرت الإدارة مراجعة لهذه الأرصدة، كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ وبناءً على مثل هذا التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة كبيرة لبدل الخسارة مقابل القيمة الدفترية للأرصدة البنكية.

صندوق بنیان ریت

ایضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

١٠. إيرادات الإيجارات المستحقة، صافي

تتكون إيرادات الإيجار المستحقة مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٦٠,٤٠١,٠٢١	إيرادات إيجار مستحقة القبض
(٣٣١,١٠٣)	مخصص الخسارة
٦٠,٠٦٩,٩١٨	صافي

الحركة في مخصص الخسارة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
-	الرصيد الافتتاحي
٣٣١,١٠٣	المحمل خلال العام
٣٣١,١٠٣	الرصيد في نهاية السنة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كان أكبر خمسة عملاء يمثلون ١٩٪ من قيمة الإيجار المستحق للصندوق.

١١. إيرادات الإيجارات المؤجلة

كانت حركة إيرادات الإيجار المؤجلة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
-	الرصيد الافتتاحي
١٧٣,١٣٠,٩٤٨	إيجار الفواتير خلال الفترة
(٩٩,٠٥٩,٢٧٥)	التعديلات مقابل الإيرادات المكتسبة
٧٤,٠٧١,٦٧٣	الرصيد في نهاية السنة

١٢. المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

تتكون مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١٥,٨٩٥,٢٩٧	رسوم الإدارة مستحقة الدفع
٩,٩٧٢,٧٦١	التكاليف المباشرة الأخرى المستحقة لتشغيل الممتلكات
٤,٢٢٠,٨٢١	عمولات تأمين مستلمة
٧٦٥,٧٨٧	أخرى
٣٠,٨٥٤,٦٦٦	

١٣. الدخل من العقارات الاستثمارية

تصنيف الدخل من الاستثمارات العقارية

إيرادات الإيجار على العقارات الاستثمارية (ايضاح ٦)

الإيرادات من الخدمات الفندقية (ايضاح ١٣)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٤٩,٣٦٦,٧٤٠	
٣,٢٧٢,٥٨٦	
٥٢,٦٣٩,٣٢٦	

تشمل الإيرادات من الخدمات الفندقية إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات المرتبطة الأخرى المقدمة. يتم الاعتراف بالإيرادات صافية من الخصم والضرائب المطبقة ونفقات التشغيل ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم الخدمات.

صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

١٤. الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية : مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية، المستحقات الأخرى، المطلوبات المستحقة والمطلوبات الأخرى المتداولة. يتم الإفصاح عن الطرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في البيانات المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق على أساس منتظم التقلبات والتغيرات في الاقتصاد العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق إلى مخاطر إئتمان وهي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية و إيجارات مدينة ومستحق من أطراف ذات علاقة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣٢,٢٦٤,٥٩٩	أرصدة البنك
٦٠,٤٠١,٠٢١	إيرادات إيجار مستحقة القبض
١٠,٠٦١,٢١٢	مطلوب من أطراف ذات علاقة

سياسة الصندوق بإبرام عقود الأدوات المالية مع أطراف ذات سمعة حسنة. يسعى الصندوق للحد من المخاطر الائتمانية من خلال مراقبة التعرض للمخاطر، والحد من المعاملات مع أطراف محددة، والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى. يتم إيداع أرصدة البنوك في بنك ذو تصنيف مالي جيد.

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

١٤. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

يوضح الجدول أدناه قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات الهامة للصندوق بناءً على آجال الاستحقاق المتوقعة:

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٣٢,٢٩٤,٠٩٩	-	٣٢,٢٩٤,٠٩٩	النقد و ما في حكمة
٦٠,٠٦٩,٩١٨	-	٦٠,٠٦٩,٩١٨	ذمم مدينة من الايجارات
١٠,٠٦١,٢١٢	-	١٠,٠٦١,٢١٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٦٦٣,٥٦٢,٦١٩	١,٦٦٣,٥٦٢,٦١٩	-	الاستثمارات العقارية
١,٧٦٥,٩٨٧,٨٤٨	١,٦٦٣,٥٦٢,٦١٩	١٠٢,٤٢٥,٢٢٩	اجمالي الموجودات
			٧
٤,١٤٧,٩٨٧	-	٤,١٤٧,٩٨٧	رسوم إدارة مستحقة
			المصروفات المستحقة والمطلوبات
٣٠,٨٥٤,٦٦٦	-	٣٠,٨٥٤,٦٦٦	الأخرى
١٨٦,٢٠٧,١٣١	١٨٦,٢٠٧,١٣١	-	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
٢٢١,٢٠٩,٧٨٤	١٨٦,٢٠٧,١٣١	٣٥,٠٠٢,٦٥٣	اجمالي المطلوبات

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخليًا أو خارجيًا لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

١٥. توزيعات الأرباح

وفقا لشروط وأحكام الصندوق، في ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٨ بمبلغ ٠,٢٤٤٩ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٣٩,٩٠٥,٨٦٩ ريال سعودي لحاملي وحداته.

صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

١٦. معايير جديدة صادرة وغير مطبقة

تم اصدار عدد من المعايير الجديدة والتفسيرات ولكنها غير مطبقة. يعتزم الصندوق اتباع هذه المعايير والتفسيرات في حال تطبيقها وسريتها. يقوم مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة والتفسيرات ومن المتوقع أن لا يوجد أى تأثير جوهري على الفترات المستقبلية، ماعدا:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار

في يناير ٢٠١٦، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية النسخة النهائية من معيار التقارير المالية الدولية الخاص بعقود الإيجار والتي تحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لأطراف عقد الإيجار، أي العميل ("المستأجر") والمورد ("المؤجر"). يتم تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ والتي يسمح بالتطبيق المبكر ولكن فقط إذا كان يطبق أيضاً المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء. إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ سيكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المؤجرة للصندوق. تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ وتخطط لاعتماد المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

١٧. آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٨. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في _____ هـ (الموافق _____ ٢٠١٩).