

صندوق بنيان ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق مغلق)
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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
٣١ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى حاملي الوحدات ومدير صندوق بنیان ريت المحترمين

تقرير حول مراجعة القوائم المالية

رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق بنیان ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأداءه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا 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 ٢٠٢٢
- 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 السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير تم تو ضيحها في تقريرنا بالتفصيل ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية.

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

الاستقلال

إننا مستقلون عن الصندوق وفقا 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 وفقا لهذا الميثاق.

منهجنا في المراجعة

نظرة عامة

- الأمر الرئيسي للمراجعة
- تقييم العقارات الاستثمارية

في إطار عملية تصميم مراجعتنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية. وبالتحديد، أخذنا بعين الاعتبار الإجهادات 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، فقد تناولنا أيضا مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، ويشمل ذلك من بين أمور أخرى النظر فيما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر التحريفات الجوهرية الناتجة عن غش.

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

تقرير المراجع المستقل إلى حاملي الوحدات ومدير صندوق بنیان ريت المحترمين (تتمة)

منهجنا في المراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك 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.

الأمر الرئيسي للمراجعة	كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة
تقييم العقارات الاستثمارية	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها ما يلي:
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,٧٣٩ مليون ريال سعودي.	• حصلنا على تقارير التقييم التي أعدها اثنان من المقيمين الخارجيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وقمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية.
تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة المتراكم، إن وجد. يتم عرض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كإفصاح.	• قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعيّنين من قبل الصندوق لتقييم العقارات الاستثمارية.
لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية وتوفير القيم العادلة للإفصاح المطلوب، يقوم مدير الصندوق بتعيين اثنين من المقيمين الخارجيين المعتمدين للعقارات لإجراء تقييم للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	• قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط تعاملهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم.
لقد اعتبرنا ذلك أمر رئيسي للمراجعة حيث أن التقييم الخارجي المستخدم في تقييم انخفاض القيمة والإفصاح يتطلب افتراضات وأحكام هامة وقد يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة، إن وجد، جوهرياً على القوائم المالية.	• قمنا بتنفيذ إجراءات لناكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق.
راجع إيضاح ٤ وإيضاح ٥ حول القوائم المالية المرفقة للسياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية والأحكام المحاسبية والإيضاحين ١٢ و ٢٢ للإفصاح عن العقارات الاستثمارية ذات الصلة.	• قمنا بإشراك خبرائنا لمساعدتنا في تقييم مدى معقولية منهجية التقييم والافتراضات والتقديرية المستخدمة للوصول إلى التقييم، على أساس العينة.
	• قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما هو مبين في إيضاح ٢٢ حول القوائم المالية المرفقة مع تقرير المقيمين الخارجيين. و
	• قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المتضمنة في القوائم المالية.

معلومات أخرى

إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢، لكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها، التي من المتوقع توفيرها لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يشتمل على المعلومات الأخرى ولن نبدي أي نوع من أنواع التأكيد عليها.

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 جوهرياً مع القوائم المالية أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال عملية المراجعة، أو خلافاً لذلك تتضمن تحريفات جوهرياً.

فيما لو استنتجنا، عند قراءة التقرير السنوي، أنه يحتوي على تحريفات جوهرياً، فيجب علينا إبلاغ مدير الصندوق بهذا الأمر.

تقرير المراجع المستقل إلى حاملي الوحدات ومدير صندوق بنيان ريت المحترمين (تتمة)

مسؤولية مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق 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 ومتطلبات لائحة الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مدير الصندوق ضرورياً ليتمكن من إعداد 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 مجلس الإدارة، مسؤول 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 عالٍ 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 جوهري عند وجوده. يمكن أن تنتج التحريفات من غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، 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 الحكم 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 غش 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.
- 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.

تقرير المراجع المستقل إلى حاملي الوحدات و مدير صندوق بنيان ريت المحترمين (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة 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 مجلس ادارة الصندوق - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط لعملية المراجعة ونتائج المراجعة الجهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي نكتشفها خلال مراجعتنا.

كما نقدم لمجلس ادارة الصندوق بياناً نوضح فيه أننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية المناسبة المتعلقة بالاستقلال، ونقوم بإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور 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 قمنا بإبلاغ مجلس ادارة الصندوق 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 النظم أو التشريعات الإفصاح العام عنه و 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 وترهاوس كوبرز



بدر ابراهيم بن محارب
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٧١

٨ رمضان ١٤٤٤ هـ
٣٠ مارس ٢٠٢٣ م

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	إيضاحات	
١٠٦,٩٠١,٧٨٠	٢٨,٧٤٩,٣٨٩	٦	الموجودات
			نقد وما يماثلته
٧٣,٦٦٩	٧٥,١٦٤	٧	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٢,٥٣١,٦٤٦	١١٥,٤٨٩,٠٢٣	٨	إيرادات إيجار مدينة، بالصافي
٦,٢٢٩	-	١٤	مطلوب من طرف ذي علاقة
١٢,٥٨٤,٧٧٦	١٨,٣٥٥,٤٦٣	٩	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١,٤٥١,٩٧٥	٢,٥٨٥,٩٠٣	١٠	موجودات غير ملموسة، بالصافي
٢,٣٢١,٠٨٨	٤,٢٠٩,٧٧٠	١١	أثاث ومعدات، بالصافي
١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤	١٢	عقارات استثمارية، بالصافي
<u>١,٨٩٠,٧٧٨,٧٠٤</u>	<u>١,٩٠٨,٢٥٧,٨١٦</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٣٨١,٨٧٢,٤٢٠	٣٨٥,٩٥٤,٩٦٣	١٣	اقتراضات بنكية
٧٣,١٣٥,٨٨١	٦٩,٨٢٦,٨٣٠		إيرادات إيجار مؤجلة
٢,٠٦٥,١٥٥	٣,٥٧٢,٥٢٧	١٤	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٤٠,٤٧٢,٦٩١	٦٤,٨٧٠,٦١٦	١٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٣٧٩,٥٨٠	٣,٠٩٢,٦٢٨	١٨	مخصص الزكاة
<u>٤٩٩,٩٢٥,٧٢٧</u>	<u>٥٢٧,٣١٧,٥٦٤</u>		مجموع المطلوبات
<u>١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧</u>	<u>١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢</u>		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات وحدات قيد الإصدار
<u>١٦٢,٨٨١,١٠٠</u>	<u>١٦٢,٨٨١,١٠٠</u>		
٨,٥٣٩١	٨,٤٧٨٢	٢٢	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة بالريال السعودي - القيمة الدفترية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة الدخل الشامل

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	إيضاحات	
٢١٩,٤٧٧,٠٦١ (٨٥,٩٦١,٠١٥) ١٣٣,٥١٦,٠٤٦	٢٤٦,٦٨١,٩٥٨ (٨٩,٩٠٨,٩٧٠) ١٥٦,٧٧٢,٩٨٨	١٦	إيرادات من العقارات الاستثمارية تكلفة تشغيلية
٥٨٤ ١٧٢,٨٦٧ (٧,١٥٣,٧٢٥) (٣,٤٨٦,٣٥٧) (٨,٤٥٩,٧٩٥) (٢,٠٧٦,٠٧٣) (٢,٩٦٧,١١٧) (١٨٨,٤٦٩) (٤١,٤٩٣,٩٢٢) (٥٢,٨٤٨) ٦٧,٨١١,١٩١	١,٤٩٥ ٥٣٣,٩٧٤ (٧,٠٧٧,٩٥٤) (٥,٣٨٣,٠٥٥) (١٥,٥٨١,٧٧٧) (٢,٠٦١,١٢٨) (٨٤٠,٥٨١) (٧٧٦,٨١٦) (٤٤,٢١٧,٢٠٣) ١٩,٢٩٢,٤٥٠ ١٠٠,٦٦٢,٣٩٣	٧ ١٤ ٨ ١٧ ١١ ١٠ ١٢ ١٢	صافي الربح من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالصافي إيرادات أخرى أتعاب إدارة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة تكلفة تمويل مصاريف أخرى مصروف استهلاك أثاث ومعدات مصروف إطفاء موجودات غير ملموسة مصروف استهلاك عقارات استثمارية عكس / (خسارة الانخفاض في قيمة) عقارات استثمارية صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
(٢,٤٠٩,٢٦٩) ٦٥,٤٠١,٩٢٢ -	(٣,٠٨٢,٧١١) ٩٧,٥٧٩,٦٨٢ -	١٨	الزكاة المحملة خلال السنة صافي الدخل بعد الزكاة للسنة الدخل الشامل الآخر مجموع الدخل الشامل للسنة
٦٥,٤٠١,٩٢٢	٩٧,٥٧٩,٦٨٢		ربحية الوحدة
١٦٢,٨٨١,١٠٠ ٠,٤٠١٥	١٦٢,٨٨١,١٠٠ ٠,٥٩٩٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات المصدرة ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩	١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية السنة
٦٥,٤٠١,٩٢٢	٩٧,٥٧٩,٦٨٢	التغيرات من العمليات مجموع الدخل الشامل للسنة
(١٠٤,٢٤٣,٩٠٤)	(١٠٧,٤٩٢,٤٠٧)	توزيعات الإيرادات خلال السنة (إيضاح ٢٠)
<u>١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧</u>	<u>١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢</u>	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في نهاية السنة

معاملات الوحدات

تتلخص معاملات الوحدات خلال السنة فيما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الوحدات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الوحدات	
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات في بداية ونهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق بنيان ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	إيضاحات	
٦٧,٨١١,١٩١	١٠٠,٦٦٢,٣٩٣		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
			تعديلات -:
٢,٩٦٧,١١٧	٨٤٠,٥٨١	١١	مصروف استهلاك أثاث ومعدات
١٨٨,٤٦٩	٧٧٦,٨١٦	١٠	مصروف إطفاء موجودات غير ملموسة
٤١,٤٩٣,٩٢٢	٤٤,٢١٧,٢٠٣	١٢	مصروف استهلاك عقارات استثمارية
٥٢,٨٤٨	(١٩,٢٩٢,٤٥٠)	١٢	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٥٨٤)	(١,٤٩٥)	٧	صافي الربح من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالصافي
٣,٤٨٦,٣٥٧	٥,٣٨٣,٠٥٥	٨	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٨,٤٥٩,٧٩٥	١٥,٥٨١,٧٧٧		تكلفة تمويل
١,٧٦١	-		خسارة من استبعاد موجودات غير ملموسة
١٢٤,٤٦٠,٨٧٦	١٤٨,١٦٧,٨٨٠		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
(١٦,٢٥١,٧٥٢)	(٣٨,٣٤٠,٤٣٢)		تغييرات في موجودات تشغيلية
(١,٧٣١,٧٨٧)	(٥,٧٧٠,٦٨٧)		إيرادات إيجار مدينة
٣,٠٤٩,٤٣٢	٦,٢٢٩		مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى مطلوب من أطراف ذات علاقة
(٨٦٥,٥٩٨)	(٣,٣٠٩,٠٥١)		التغييرات في المطلوبات التشغيلية
٦٨٢,٩٣٩	١,٥٠٧,٣٧٢		إيرادات إيجار مؤجلة
(٣,٥٣٠,٤٧٠)	٢٤,٣٩٧,٩٢٥		أتعاب إدارة مستحقة الدفع
(٢,٣٣٤,٢٨٦)	(٢,٣٦٩,٦٦٣)	١٨	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٠٣,٤٧٩,٣٥٤	١٢٤,٢٨٩,٥٧٣		زكاة مدفوعة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(١,٠٨٠,١٧٦)	(١,٩١٠,٧٤٤)	١٠	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٠٨٦,٩٢٧)	(٢,٧٩٠,٨٨٨)	١١	إضافة إلى موجودات غير ملموسة
(١٠٩,١٧٤,٩٨٥)	(٨٢,٩٣٨,٤٩٦)	١١	إضافات أثاث ومعدات، بالصافي
-	٤,١٨٩,٨٠٣	١٢	إضافات عقارات استثمارية، بالصافي
(١١١,٣٤٢,٠٨٨)	(٨٣,٤٥٠,٣٢٥)		العائدات من بيع عقارات استثمارية
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
١٩٣,٥٠٠,٠٠٠	٦,١٠٠,٠٠٠	١٣	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣,٠٥٠,٠٠٠)	-	١٣	متحصلات من الاقتراضات البنكية
(٧,٤٦٤,٠٣٠)	(١٧,٥٩٩,٢٣٤)	١٣	سداد اقتراضات بنكية
(١٠٤,٢٤٣,٩٠٤)	(١٠٧,٤٩٢,٤٠٧)	٢٠	تكلفة تمويل مدفوعة
٧٨,٧٤٢,٠٦٦	(١١٨,٩٩١,٦٤١)		توزيعات أرباح مدفوعة، بالصافي من توزيعات أرباح غير مطالب بها
٧٠,٨٧٩,٣٣٢	(٧٨,١٥٢,٣٩١)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	١٠٦,٩٠١,٧٨٠		صافي التغير في النقد وما يماثله
١٠٦,٩٠١,٧٨٠	٢٨,٧٤٩,٣٨٩	٦	نقد وما يماثله في بداية السنة
			نقد وما يماثله في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١ الصندوق وأنشطته

صندوق بنیان ریت ("ریت" أو "الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. بدأ الصندوق عملياته في ٣ يوليو ٢٠١٨. وكان تاريخ إدراج الصندوق ٢٥ يوليو ٢٠١٨.

يدار صندوق بنیان ریت من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣١٢١٧، وتعتبر من الأشخاص المرخص لهم من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ١١١٥٣-٣٧ بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١١.

إن صندوق بنیان ریت مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم تداول وحدات صندوق بنیان ریت في تداول وفقاً للقواعد والأنظمة. تبلغ الوحدات المشتركة بها في صندوق بنیان ریت ١٠٠,١٦٢,٨٨١ وحدة. تبلغ مدة صندوق بنیان ریت ٩٩ سنة قابلة للتديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية ("ساما").

يتمثل الهدف الاستثماري الأساسي لصندوق بنیان ریت في تزويد مستثمريه بدخل منتظم من خلال الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة وحول العالم، بشرط ألا تتجاوز نسبة استثمارات الصندوق خارج المملكة العربية السعودية ٢٥٪ من موجودات الصندوق. إضافة إلى ذلك، يجوز للصندوق أيضاً أن ينتهز فرصة الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري، بشرط أن يستثمر الصندوق بما لا يقل عن ٧٥٪ من موجودات الصندوق في موجودات عقارية مدرة للدخل وأن لا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

تم اعتماد شروط وأحكام صندوق بنیان ریت من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٤ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢١ مارس ٢٠١٨). خلال السنة، تم تحديث الشروط والأحكام في ٢٧ رجب ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٨ فبراير ٢٠٢٢).

شركة البلاد للاستثمار هي أمين الحفظ للصندوق.

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 السيولة.

يرد في الإيضاح رقم ١٩ تحليلاً بشأن الاسترداد أو التسوية خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (متداول) وبعد أكثر من ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (غير متداول).

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المقاسة بالقيمة العادلة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية متوافقة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ما لم يذكر خلاف ذلك.

نقد وما يماثله

يتكون النقد وما يماثله من نقد في صندوق وأرصدة بنكية ومتاحة لاستخدام الصندوق ما لم ينص على خلاف ذلك.

الأدوات المالية

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

الإثبات المبني

يجب على الصندوق تسجيل أي أصل أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما يصبح الفرع طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

عند الإثبات المبني، 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 الاستحواذ على أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي قيمة الإثبات المبني. في حالة الموجودات 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 أعمال الصندوق في إدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

يقوم الصندوق بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تكون الموجودات المالية ضمن نموذج أعمال للاحتفاظ بالموجودات بغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وينشأ عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تقتصر على مدفوعات لأصل الدين والفائدة فقط على مبلغ أصل الدين القائم.

بخصوص الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الأخر. بخصوص الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، يعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد اختار بشكل غير قابل للإلغاء في وقت الإثبات المبني أن يتم حساب 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.

إنّ 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.

إنّ النقد وما يماثله والموجودات الأخرى وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى والاقتراضات من البنك يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إلغاء إثبات الأدوات المالية

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات موجودات مالية (أو إن أمكن، جزء من الموجودات المالية أو جزء من مجموعة الموجودات المالية المتماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- يكون الحق في قبض التدفقات النقدية من الموجودات قد انقضى.
- يقوم الصندوق بتحويل حقوقه في استلام التدفقات النقدية من الموجودات أو يتحمل التزامات بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون أي تأخير ملموس تجاه أي طرف آخر في ضوء ترتيبات "تمرير المدفوعات"؛ وإما (أ) أن يكون الصندوق قد حوّل كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالموجودات بشكل كامل أو (ب) لم يقم الصندوق بتحويل أو الحفاظ على كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالموجودات بشكل كامل، ولكنه قام بتحويل حق السيطرة على الموجودات.

عندما يحوّل الصندوق حقوقه لاستلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما يبرم اتفاقية تمرير، يقوم بتقييم ما إذا كان وإلى أي حد قد احتفظ بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية.

إذا لم يتم بتحويل ولم يحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم يحوّل سيطرته على الأصل، فإن الصندوق يستمر في إثبات الأصل المحوّل إلى المدى الذي تستمر علاقة الصندوق به. وفي تلك الحالة، يستمر الصندوق في إثبات المطلوبات المرتبطة بالأصل. وتقاس المطلوبات المرتبطة والموجودات المحولة 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 مطالبته الصندوق بسداده، أيهما أقل.

تُسْتَبْعَد المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انقضاء أجله. عندما يُستبدل التزام مالي حالي بآخر 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

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وتقيّد 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 والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أساس استطلاع المستقبل. وتستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى خسارة ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً وخسارة ائتمانية متوقعة على مدى العمر. إن الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً تُعد جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الناتجة عن أحداث تخلف عن السداد على أداة مالية ممكنة في غضون ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير. ومع ذلك، عندما تكون هناك زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، يستند المخصص على الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه من بيع أصل أو يتم دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين أطراف مشاركين في السوق وذلك في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن عملية بيع الأصل أو تحويل الالتزام تمت إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- في السوق الأكثر أفضلية للأصل أو للالتزام، وذلك في حالة غياب السوق الرئيسية.

تقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، وهذا على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

يراعي قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي قدرة المتعاملين في السوق على تكوين منافع اقتصادية باستخدام الأصل بأعلى وأفضل منفعة أو بيعه لأحد المتعاملين الآخرين في السوق بحيث يستخدمه بأعلى وأفضل منفعة.

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

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 أدنى مستوى المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقرر الصندوق ما إذا كان قد حدث تحويل بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقدير التصنيف (بناءً على أدنى مستوى مدخلات هام لقياس القيمة العادلة بشكل عام) 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 بالمصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح ٢١.

عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي عقارات يُحتفظ بها لزيادة رأس المال و / أو يتم تسجيل عائدات الإيجار كعقارات استثمارية. تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم حساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها. 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 وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

موجودات غير ملموسة

تتضمن الموجودات غير الملموسة برمجيات حاسب آلي وتراخيص. تتم رسلة الموجودات غير الملموسة مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والانخفاض المتراكم في القيمة إن وجد. يحسب الإطفاء بطريقة القسط الثابت. يتم إطفاء التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للموجودات غير الملموسة على مدى العمر الإنتاجي المقدر.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أثاث ومعدات

يتضمن الأثاث والمعدات مكيفات الهواء والحاسب الآلي والطابعات والأدوات الكهربائية والأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية والكهربائية. تتم رسمة الأثاث والمعدات مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض المتراكم في القيمة إن وجد. يتم حساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للأثاث والمعدات على مدى العمر الإنتاجي المقدر.

العمر الإنتاجي المقدر

فيما يلي العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة والأثاث والمعدات:

- العقارات الاستثمارية - من ٢٠ إلى ٥٠ سنة
- الموجودات غير الملموسة - من ٥ إلى ٢٠ سنة
- أثاث ومعدات - من ٣ إلى ١٠ سنوات

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة

يتم فحص العقارات فيما يتعلق بالانخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. إذا ما تم عكس خسارة الانخفاض في القيمة في وقت لاحق، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للممتلكات إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، على ألا يزيد عن القيمة الدفترية ما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قيمة الموجودات أو وحدة توليد النقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة في القيمة فوراً كإيرادات في قائمة الدخل الشامل.

مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

يتم إثبات المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى المثبتة مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

مخصص

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 آخر، تُدرج الذمم المدينة كموجودات عندما يكون استلامها مؤكداً افتراضياً وتكون هناك إمكانية لقياس مبالغ الذمم المدينة.

إثبات الإيرادات

إيرادات الإيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للعقار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار فترة عقد الإيجار.

إيرادات من خدمات فندقية

تتألف الإيرادات من الخدمات الفندقية الإيرادات من الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. يتم إثبات الإيرادات بالصافي من الخصم والضرائب المطبقة ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم الخدمات.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إيرادات من خدمات فندقية (تتمة)

يتم قياس الإيرادات بناءً على الاعتبارات المحددة في العقد مع العميل ويُستثنى أي مبلغ محصل بالنيابة عن الأطراف الخارجية. يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. يتم تطبيق مبادئ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ باستخدام الخطوات الخمس التالية:

- الخطوة ١: يقوم الصندوق بالمحاسبة عن العقد المبرم مع العميل عندما: تتم الموافقة على العقد والتزام الأطراف. يتم تحديد حقوق كل طرف وتعريف شروط الدفع ويكوت للعقد أساس تجاري ويكون من المرجح التحصيل.
- الخطوة ٢: يحدد الصندوق جميع الخدمات أو البضائع المتعهد بها في العقد ويحدد ما إذا كانت ستحسب كل بضاعة أو خدمة متعهد بها كالتزام أداء منفصل.
- الخطوة ٣: يحدد الصندوق سعر المعاملة، والذي هو المقابل المالي الذي يتوقع أن يستحقه مقابل تحويل الخدمات أو البضائع المتعهد بها إلى العميل.
- الخطوة ٤: يتم تخصيص سعر المعاملة في الترتيب لكل التزام أداء منفصل بناءً على سعر البيع المستقل النسبي للبضاعة أو الخدمة المقدمة للعميل.
- الخطوة ٥: يتم إثبات الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل. يقوم الصندوق بتحويل بضاعة أو خدمة عندما يحصل العميل على السيطرة على تلك البضاعة أو الخدمة. يحصل العميل على السيطرة على بضاعة أو خدمة إذا كان لديه القدرة على توجيه استخدام السلعة أو الخدمة والحصول المنفعة منها.

أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى

يتم تحميل أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى بمعدلات / مبالغ تكون ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام ريت. يتم احتساب أتعاب الإدارة وتدفع بشكل ربع سنوي في صورة متأخرات.

رسوم حفظ

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يتقاضى أمين الحفظ ٠,٢٥٪ سنوياً من إجمالي موجودات الصندوق. يتم احتساب رسوم الحفظ على صافي قيمة موجودات الصندوق وتدفع على أساس ربع سنوي.

معاملات صرف العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى أسعار صرف العملات الأجنبية السائدة في تاريخ المعاملة. تتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية إلى ريال سعودي بسعر صرف العملات الأجنبية السائد في تاريخ التقرير. يتم إثبات فروق صرف العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة التحويل والأرباح والخسائر المحققة من عمليات استبعاد أو تسوية الموجودات والمطلوبات النقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

الزكاة

تُحتسب الزكاة على حصة المساهمين السعوديين في حقوق الملكية أو صافي الدخل باستخدام الأسس المنصوص عليها في الأنظمة الزكوية. تستحق الزكاة على أساس شهري وتحمل على قائمة الدخل الشامل.

الافتراضات

يتم إثبات الافتراضات مبدئياً بالقيمة العادلة، صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة. تقاس الافتراضات لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في قائمة الدخل على مدى فترة الافتراضات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المسددة لإنشاء تسهيلات القروض باعتبارها ضمن تكاليف المعاملة الخاصة بالقرض إلى القدر الذي يكون فيه من المحتمل سحب بعض أو جميع هذه التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه الرسوم حتى يتم سحب هذه التسهيلات.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الافتراضات (تتمة)

عندما لا يتوفر دليل بأنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو جميع هذه التسهيلات، تتم رسملة الرسوم كمبالغ مدفوعة مقدماً مقابل خدمات السيولة، كما يتم إطفائها على مدى فترة التسهيل المتعلقة بها.

تُلغى الافتراضات من قائمة المركز المالي عند انقضاء الالتزام المحدد في العقد، أو إلغائه أو انتهاء مدته. ويثبت الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم إنهاؤه أو تحويله إلى طرف آخر والتعويض المدفوع، بما في ذلك أي من الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المفترضة، في قائمة الدخل كدخل آخر أو تكاليف تمويل.

قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة

يتم احتساب قيمة حقوق الملكية للوحدة المفصّل عنها في القوائم المالية بقسمة موجودات ريت على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

توزيعات أرباح

وفقاً للوائح، يجب ألا تقل الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات عن (٩٠٪) من صافي أرباح الصندوق السنوية. وعليه، يقوم الصندوق بتوزيع أرباح على أساس نصف سنوي. يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح غير المطالب بها ضمن المطلوبات الأخرى في قائمة المركز المالي.

المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة والسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية والتعديلات التالية التي كانت سارية للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. قدر مدير الصندوق أن هذه التعديلات ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

- تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، " عقود الإيجار " - امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد-١٩، تمديد الوسيلة العملية
- عدد من التعديلات محدودة النطاق على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ وبعض التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة والتي لم تصبح سارية بعد

فيما يلي قائمة المعايير والتفسيرات الصادرة التي يتوقع الصندوق بشكل معقول تطبيقها في المستقبل. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري المفعول للفترات التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف المطلوبات إلى متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣
تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تعريف التقديرات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ " عقود التأمين "	معيار التأمين الجديد	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	ضريبة مؤجلة متعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة	١ يناير ٢٠٢٣

٥ تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية استخدام تقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ التقرير، وكذلك تقدير مبالغ الإيرادات والمصاريف المعلنة خلال فترة التقرير. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وهي مبنية على خبرة سابقة وعوامل أخرى تتضمن توقعات بالأحداث المستقبلية والتي تعتبر مناسبة للظروف. يقوم الصندوق بعمل تقديرات وافتراضات متعلقة بالمستقبل، والتي وفقاً لتعريفها، قد تختلف عن النتائج الفعلية ذات العلاقة.

وفيما يلي المجالات الهامة التي استخدم فيها مدير الصندوق التقديرات والافتراضات أو مارست فيها الأحكام:

الاستمرارية

أجرى مدير الصندوق تقييماً لقدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوةً على ذلك، فإن مدير الصندوق ليس على علم بوجود أي حالة من عدم التأكد الجوهري التي قد تضيء شكاً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. ولذلك، يستمر إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل شركة أولات لإدارة العقارات وفاليو سترات للاستشارات. إن هذان المقيمان مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

يحدث انخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد قيمتها القابلة للاسترداد، وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. تُحتسب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة التي تُجرى على أساس تجاري لموجودات مماثلة أو على أسعار السوق التي يمكن رصدها بعد خصم التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند حساب قيمة الاستخدام إلى طرق التقييم المطبقة على كل نوع من أنواع العقارات الاستثمارية في ضوء معايير التقييم الدولية ومتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ١٣.

٥ تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة (تتمة)

القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية والممتلكات والأثاث والمعدات والموجودات غير الملموسة

يقوم مدير الفرع بتحديد القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرتها الاستثمارية والأثاث والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التآكل والتلف. ويقوم مدير الصندوق بفحص القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل الاستهلاك المستقبلي و/أو نفقات الإطفاء عندما يعتقد مدير الصندوق أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

الخسارة الائتمانية المتوقعة

إن قياس مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراسات مهمة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق متطلبات المحاسبة لقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان.
- اختيار النماذج والافتراضات المناسبة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.
- تحديد العدد والترجيحات النسبية للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من الخسارة الائتمانية المتوقعة؛ و
- إنشاء مجموعات من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة.

٦ نقد وما يماثله

يتكون النقد وما يماثله مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٠٦,٨٦٦,٢٣٥	٢٨,٧٠٧,٨٨٩	١٤	أرصدة بنكية
٣٥,٥٤٥	٤١,٥٠٠		نقد في الصندوق
<u>١٠٦,٩٠١,٧٨٠</u>	<u>٢٨,٧٤٩,٣٨٩</u>		

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 إثباتها في هذه القوائم المالية.

٧ استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتكون الاستثمارات كما في تاريخ التقرير من استثمارات في صناديق استثمارية مشتركة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٢,٩٠٧	٢,٩٧٢		موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٠,٧٦٢	٧٢,١٩٢		صندوق البدر للمراحة
٧٣,٦٦٩	٧٥,١٦٤		صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧ استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٧٣,٠٨٥	٧٣,٦٦٩	القيمة الدفترية:
		الرصيد في بداية السنة
٥٨٤	١,٤٩٥	ربح غير محقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة
٧٣,٦٦٩	٧٥,١٦٤	الرصيد في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، يمتلك الصندوق استثمارًا بمقدار ١٨٤ وحدة (٢٠٢١: ١٨٤ وحدة) في صندوق بدر للمرابحة و ٣٢ وحدة (٢٠٢١: ٣٢ وحدة) في صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي.

تتم إدارة الصندوق وصندوق البدر للمرابحة من قبل نفس مدير الصندوق، أي شركة السعودي الفرنسي كابيتال.

٨ إيرادات إيجار مدينة، بالصافي

تتكون إيرادات الإيجار المدينة مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٩١,٣١٨,٢٨٦	١٢٩,٦٥٨,٧١٨	إيرادات إيجار مدينة
(٨,٧٨٦,٦٤٠)	(١٤,١٦٩,٦٩٥)	ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٨٢,٥٣١,٦٤٦	١١٥,٤٨٩,٠٢٣	

فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٥,٣٠٠,٢٨٣	٨,٧٨٦,٦٤٠	الرصيد الافتتاحي
٣,٤٨٦,٣٥٧	٥,٣٨٣,٠٥٥	الخسارة الائتمانية المتوقعة المحملة للسنة
٨,٧٨٦,٦٤٠	١٤,١٦٩,٦٩٥	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي تحليل أعمار إجمالي الذمم المدينة من إيرادات الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٣١,٣٣٨,٩٠٤	٣٤,٥٧١,٤٨٢	٠ - ٣ أشهر
٤٨,٢٦٩,٠٨٨	١٥,٢٦٠,٠٥٣	٣ - ١٢ شهراً
١١,٧١٠,٢٩٤	٧٩,٨٢٧,١٨٣	أكثر من ٣٦٥ يوماً
٩١,٣١٨,٢٨٦	١٢٩,٦٥٨,٧١٨	الرصيد في نهاية السنة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩ مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٤,٩٥٢,٠٢٥	٨,٧٧٥,٠٤٨	المصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى والموجودات الأخرى
٥,٠٧١,٨٢٠	٦,٣٨٩,٧٥٢	دفعات مقدمة إلى الموردين
٢,٥١٢,٦٩٨	٣,١٩٠,٦٦٣	اتتمان مدخلات ضريبية القيمة المضافة
٤٨,٢٣٣	-	تأمين مدفوع مقدماً
١٢,٥٨٤,٧٧٦	١٨,٣٥٥,٤٦٣	

١٠ موجودات غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
١,٠٩٩,٣٥٠	٢,١٣٩,٠٢٦	التكلفة
١,٠٨٠,١٧٦	١,٩١٠,٧٤٤	الرصيد في بداية السنة
(٤٠,٥٠٠)	-	إضافات خلال السنة
٢,١٣٩,٠٢٦	٤,٠٤٩,٧٧٠	استبعادات خلال السنة
		الرصيد في نهاية السنة
(٥٣٧,٣٢٠)	(٦٨٧,٠٥١)	الإطفاء المتراكم
(١٨٨,٤٦٩)	(٧٧٦,٨١٦)	الرصيد في بداية السنة
٣٨,٧٣٨	-	المحمل خلال السنة
(٦٨٧,٠٥١)	(١,٤٦٣,٨٦٧)	عكس الإطفاء المتراكم بسبب عمليات الاستبعاد
١,٤٥١,٩٧٥	٢,٥٨٥,٩٠٣	الرصيد في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١١ أاث ومعدات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
المجموع ريال سعودي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ريال سعودي	أاث ومعدات ريال سعودي	
١٣,٢٨٨,٩٣٢	٦١,٦٢٥	١٣,٢٢٧,٣٠٧	التكلفة
١,٨٣٧,٧٤٠	-	٢,٧٩٠,٨٨٨	الرصيد في بداية السنة
(٩٥٣,١٤٨)	-	(٩٥٣,١٤٨)	إضافات خلال السنة
(٦١,٦٢٥)	(٦١,٦٢٥)	-	القروض الملغاة
١٥,٠٦٥,٠٤٧	-	١٥,٠٦٥,٠٤٧	تحويل من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
			الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم
(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	-	(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	الرصيد في بداية السنة
(٨٤٠,٥٨١)	-	(٨٤٠,٥٨١)	المحمل للسنة
٩٥٣,١٤٨	-	٩٥٣,١٤٨	عكس الاستهلاك المتراكم بسبب
(١٠,٨٥٥,٢٧٧)	-	(١٠,٨٥٥,٢٧٧)	شطب الموجودات الثابتة
٤,٢٠٩,٧٧٠	-	٤,٢٠٩,٧٧٠	الرصيد في نهاية السنة
			صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
المجموع ريال سعودي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ريال سعودي	أاث ومعدات ريال سعودي	
١٢,٢٠٢,٠٠٥	٦١,٦٢٥	١٢,١٤٠,٣٨٠	التكلفة
١,٠٨٦,٩٢٧	-	١,٠٨٦,٩٢٧	الرصيد في بداية السنة
١٣,٢٨٨,٩٣٢	٦١,٦٢٥	١٣,٢٢٧,٣٠٧	إضافات خلال السنة
			الرصيد في نهاية السنة
			استهلاك متراكم
(٨,٠٠٠,٧٢٧)	-	(٨,٠٠٠,٧٢٧)	الرصيد في بداية السنة
(٢,٩٦٧,١١٧)	-	(٢,٩٦٧,١١٧)	المحمل للسنة
(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	-	(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	الرصيد في نهاية السنة
٢,٣٢١,٠٨٨	٦١,٦٢٥	٢,٣٥٩,٤٦٣	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٢ عقارات استثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
المجموع ريال سعودي	مبان ريال سعودي	أراض ريال سعودي	
			التكلفة
١,٩٠٧,٤٩٥,٤٧٤	١,٦٢٨,١٧٢,٤٩٤	٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠	الرصيد في بداية السنة
٨٢,٣٠٢,٠٣٦	٥٢,٣٣٦,١٩٦	٢٩,٩٦٥,٨٤٠	إضافات خلال السنة
(٤,١٨٩,٨٠٣)	(٤,١٨٩,٨٠٣)	-	استيعادات خلال السنة
٦١,٦٢٥	٦١,٦٢٥	-	تحويل من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
١,٩٨٦,٣٠٥,٧٩٢	١,٦٧٧,٠١٦,٩٧٢	٣٠٩,٢٨٨,٨٢٠	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم
(١٤٦,٨٠٣,٩٣١)	(١٤٦,٨٠٣,٩٣١)	-	الرصيد في بداية السنة
(٤٤,٢١٧,٢٠٣)	(٤٤,٢١٧,٢٠٣)	-	المحمل للسنة
(١٩١,٠٢١,١٣٤)	(١٩١,٠٢١,١٣٤)	-	الرصيد في نهاية السنة
			الانخفاض في القيمة المتراكم
(٧٥,٧٨٤,٠٠٤)	(٧٥,٧٨٤,٠٠٤)	-	الرصيد في بداية السنة
١٩,٢٩٢,٤٥٠	١٩,٢٩٢,٤٥٠	-	(الانخفاض في القيمة) /
(٥٦,٤٩١,٥٥٤)	(٥٦,٤٩١,٥٥٤)	-	عكس الانخفاض في القيمة خلال السنة
١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤	١,٤٢٩,٥٠٤,٢٨٤	٣٠٩,٢٨٨,٨٢٠	الرصيد في نهاية السنة
			صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

* خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، كان هناك بيع جزئي لعقار بي إس آي إف سيتي ووك الذي يبلغ استهلاكه حتى تاريخ البيع ٣٤٩,٤٦٨ ريال سعودي وعكس خسارة انخفاض القيمة بمبلغ ٢٨٦,٩٩٢ ريال سعودي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
المجموع ريال سعودي	مبان ريال سعودي	أراض ريال سعودي	
			التكلفة
١,٧٩٨,٣٢٠,٤٨٩	١,٥٥٤,٤٧٧,٢٨٤	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد في بداية السنة
١٠٩,١٧٤,٩٨٥	٧٣,٦٩٥,٢١٠	٣٥,٤٧٩,٧٧٥	إضافات خلال السنة
١,٩٠٧,٤٩٥,٤٧٤	١,٦٢٨,١٧٢,٤٩٤	٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم
(١٠٥,٣١٠,٠٠٧)	(١٠٥,٣١٠,٠٠٧)	-	الرصيد في بداية السنة
(٤١,٤٩٣,٩٢٢)	(٤١,٤٩٣,٩٢٢)	-	المحمل للسنة
(١٤٦,٨٠٣,٩٢٩)	(١٤٦,٨٠٣,٩٢٩)	-	الرصيد في نهاية السنة
			الانخفاض في القيمة المتراكم
(٧٥,٧٣١,١٥٦)	(٧٥,٧٣١,١٥٦)	-	الرصيد في بداية السنة
(٥٢,٨٤٨)	(٥٢,٨٤٨)	-	(الانخفاض في القيمة) / عكس الانخفاض
(٧٥,٧٨٤,٠٠٤)	(٧٥,٧٨٤,٠٠٤)	-	في القيمة خلال السنة المحمل للسنة
١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١,٤٠٥,٥٨٤,٥٦١	٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠	الرصيد في نهاية السنة
			صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

١٢ عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية عشرة (٢٠٢١: إحدى عشر) عقارات، ملخصة فيما يلي:

- استثمار في الراشد ميغا مول، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في المدينة المنورة، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
 - استثمار في الراشد مول - أبها، وهو عقار مستأجر استحوذ عليه الصندوق بموجب اتفاقية حق انتفاع مدتها ٢٠ سنة، يقع في أبها ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية. يحق للصندوق شراء هذا العقار بالكامل خلال ٥ سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية حق الانتفاع مقابل ١١٠ مليون ريال سعودي.
 - استثمار في الراشد مول - جازان، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
 - استثمار في الراشد مول سترب، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
 - استثمار في فندق كورت يارد ماريوت، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع فنادق الأربع نجوم.
 - استثمار في شقق ماريوت ريزيدنس إن، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الأربع نجوم.
 - استثمار في ماريوت للشقق الفندقية، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في المدينة المنورة، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الخمس نجوم.
 - استثمار في مبنى سيتي ووك السكني، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في دبي، ومصنف ضمن القطاع السكني.
 - استثمار في مجمع فلل الرفيعة، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
 - استثمار في مجمع فلل المعذر، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
 - خلال ٢٠٢١، استحوذ الصندوق على برج مكتبي تم تشييده حديثاً (عقار للتملك الحر) مؤجر لجهة حكومية. يقع العقار في حي الصحافة بشارع العليا على مساحة إجمالية تبلغ ٣,٣٣٠ متراً مربعاً، وبمساحة بناء إجمالية تبلغ ١٦,٦٤٣,٩٦ متراً مربعاً وبمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ ٩,٢٦٠ متراً مربعاً.
 - في ٣٠ يناير ٢٠٢٢ الموافق ٢٧ جمادى الآخرة ١٤٤٣هـ، استحوذ الصندوق على برج مكتبي تم تشييده حديثاً (عقار للتملك الحر) مؤجر لشركة الخليج للتدريب والتعليم. يقع العقار في حي الغدير على طريق السيل الكبير على مساحة إجمالية تبلغ ٤,٣٦٠ متراً مربعاً، وبمساحة بناء إجمالية تبلغ ١٣,٢٦١ متراً مربعاً.
- يحفظ بالعقارات الاستثمارية باسم "شركة صندوق بنیان العقاري" ("شركة ذات غرض خاص") المملوكة لشركة البلاد للاستثمار ("أمين الصندوق"). تحفظ الشركة ذات الغرض الخاص بالعقارات نيابةً عن الصندوق.

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٣ اقتراضات بنكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
١٨٩,٢١٠,٠٠٠	٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠	الاقتراضات
١٩٣,٥٠٠,٠٠٠	٦,١٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
(٣,٠٥٠,٠٠٠)	-	إضافة خلال السنة
٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠	٣٨٥,٧٦٠,٠٠٠	المدفوع خلال السنة
		الرصيد في نهاية السنة
١,٢١٦,٦٥٥	٢,٢١٢,٤٢٠	تكلفة تمويل مستحقة
٨,٤٥٩,٧٩٥	١٥,٥٨١,٧٧٧	الرصيد في بداية السنة
(٧,٤٦٤,٠٣٠)	(١٧,٥٩٩,٢٣٤)	المحمل للسنة
٢,٢١٢,٤٢٠	١٩٤,٩٦٣	المدفوع خلال السنة
٢,٢٢٠	-	ذمم مدينة من طرف ذي علاقة
٣٨,٠٠٣	-	الرصيد في بداية السنة
(٤٠,٢٢٣)	-	المحمل للسنة
-	-	المستلم خلال السنة
٢,٢١٢,٤٢٠	١٩٤,٩٦٣	الرصيد في نهاية السنة
٣٨١,٨٧٢,٤٢٠	٣٨٥,٩٥٤,٩٦٣	صافي القيمة الدفترية

تمثل الاقتراضات من البنك تمويل إسلامي تم الحصول عليه من أحد البنوك المحلية (البنك العربي الوطني). حصل الصندوق على تمويل بالسعر السائد بين البنوك السعودية (سايبور) زائد الهامش المتفق عليه. يتم دفع هامش الربح / العمولة البنكية على أساس نصف سنوي ويكون المبلغ الأساسي مستحق الدفع كدفعة واحدة خلال أبريل ٢٠٢٥.

تم رهن صك ملكية العقارات التالية ويتم الاحتفاظ به كضمان مقابل الاقتراضات البنكية:

- الراشد مول - جازان
- فندق كورت يارد ماريوت - جازان
- فندق ريزيدنس إن ماريوت - جازان
- الراشد ميغا مول - المدينة المنورة
- شقق ماريوت الفندقية - المدينة المنورة و
- مجمع فلل الرفيعة - الرياض

١٤ معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة

تعتبر الأطراف ذوي 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 ذوي العلاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس الشكل النظامي فقط.

تشمل الأطراف ذوي العلاقة شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والبنك السعودي الفرنسي ("البنك") ومساهم لمدير الصندوق)، وشركة بنیان السعودية (بصفتها مدير العقارات للاستثمارية)، ومجلس إدارة الصناديق (مجلس الإدارة)، والشركات الشقيقة لمدير الصندوق. يتم إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق وحاملي وحدات الصندوق بما في ذلك شركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده (كونها حاملة وحدات جوهرياً).

يقوم الصندوق في سياق أعماله الاعتيادية بمعاملات مع أطراف ذوي علاقة.

صندوق بنيان ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤ معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة (تتمة)

فيما يلي المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذوي العلاقة خلال السنوات:

الأرصدة ذمم مدينة / (ذمم دائنة)		مبالغ المعاملات		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي		
(٢,٠٦٥,١٥٥)	(٣,٥٧٢,٥٢٧)	(٧,١٥٣,٧٢٥)	(٧,٠٧٧,٩٥٤)	أتعاب إدارة الموجودات (راجع الإيضاح "ب" أدناه) ذمم مدينة من تكاليف تمويل استرداد تكاليف تمويل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)
-	-	-	-	نقد وما يماثله نفقات توزيع الأرباح	البنك السعودي الفرنسي
٩٦,٤٣٢,٦٨٠ (٢٥,٠٧٤)	١٣,٣٩٨,٧٣٥ -	- (٣٤,٢٣٥)	- -	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
-	(١٨٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	الاستثمارات (راجع الإيضاح "ب" أدناه) ربح غير محقق على استثمارات مفاصة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	صندوق البدر للمرابحة (بديره مدير الصندوق)
٢,٩٠٧	٢,٩٧٢	-	-	أتعاب إدارة العقارات مصاريف تشغيل العقارات دفعات مقدمة إلى مورد نقد محصل مقابل ذمم مدينة لإيجارات قديمة نقد مدفوع مقابل ذمم مدينة لإيجارات قديمة أخرى	شركة بنيان السعودية
(٢,٠٠١,٤٨٨)	(٣,٦٧١,٣٥٦)	(٩,٦٩٩,٨٩٤)	(١٠,٧٣٣,٦٨٧)	مدفوعات مقابل رصيد الإضافة على العقارات الاستثمارية / الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ	شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده ("أرتار")
(١٠,٠٣٣,٢٠٦)	(١٠,٤٢٢,٤٢٢)	(٥٢,٢٤٣,٤٠٠)	(٨٩,٨٩١,٩٤٨)		
٥,٠٧١,٨٢٠	-	-	-		
-	-	٢٠٥,٤٠٦	-		
-	-	(٢,٣٠٨,٣٤٣)	-		
٦,٢٢٩	-	-	-		
-	-	-	(٦١,٦٢٥)		

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤ معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة (تتمة)

- (أ) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، فإن الصندوق ملزم بدفع أتعاب إدارة لمدير الصندوق بنسبة ٠,٥٪ بالإضافة إلى الضرائب السارية من صافي قيمة موجودات الصندوق. يتم دفع الأتعاب على أساس ربع سنوي.
- (ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، يمتلك الصندوق استثماراً بمقدار ١٨٤ وحدة (٢٠٢١: ١٨٤ وحدة) في صندوق البدر للمرابحة. تتم إدارة الصندوق وصندوق البدر للمرابحة من قبل نفس مدير الصندوق، أي شركة السعودي الفرنسي كابيتال.

١٥ مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٣,١٦٥,١١٢	٢٣,١٢٦,٣٩١	نمم دائنة تجارية وضمم دائنة أخرى
٨,٣٩٨,٩٤٧	١١,٦٦٧,٩٠٠	صيانة أثاث وتجهيزات ومعدات
١٠,٠٣٣,٢٠٦	١٠,٤٢٢,٤٢٢	مصاريف تشغيل العقارات (إيضاح ١٤)
٥,٣٢٥,٢٦٠	٦,٠١٨,٣٤٣	دفعات مقدمة من العملاء
٨,٠٢٦,١٤٣	٥,٧٧٢,٥٥٨	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٠٠١,٤٨٨	٣,٦٧١,٣٥٦	أتعاب إدارة العقارات (إيضاح ١٤)
٢,٨٧٠,٠٥٦	٣,٥٠٩,٢٨١	مخرجات ضريبة القيمة المضافة
١٧٤,٢٨٣	٢٢١,٢٨٣	أتعاب تقييم العقارات
-	١٨٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة واللجان
١٠٠,٢٢٧	١١٥,٢٢٧	رسوم حفظ
٧٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة
٣٠٧,٩٦٩	٦٥,٨٥٥	نمم دائنة أخرى
٤٠,٤٧٢,٦٩١	٦٤,٨٧٠,٦١٦	

١٦ إيرادات من العقارات الاستثمارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
١٨١,٧٢٧,٧٢٣	٢٠١,٧٥٠,٤٣٦	إيرادات من العقارات الاستثمارية
٢٨,٣٨٤,٦٧١	٣٣,٣٣٩,٢١٦	إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية باستثناء الفنادق
٩,٣٦٤,٦٦٧	١١,٥٩٢,٣٠٦	إيرادات من خدمات فندقية
٢١٩,٤٧٧,٠٦١	٢٤٦,٦٨١,٩٥٨	إيرادات أخرى - الخدمات المساندة
		إيرادات من العقارات الاستثمارية

تشمل الإيرادات من الخدمات الفندقية الإيرادات من الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة.

تتكون الإيرادات الأخرى (الخدمات المساندة) من تكلفة خدمات واسترداد رسوم المرافق من مستأجري العقارات التجارية (مراكز التسوق).

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٦ إيرادات من العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
١٠٣,٥٠٥,٣٤٠	١٣٩,١١١,٤٧٢	أقل من سنة واحدة
١٦٤,٤٥١,٣٧٠	٣٤١,٩٠٣,٣٩١	أكثر من سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
١٤٦,١٩٥,٦٩٠	٢١٨,٤١٤,١٣١	أكثر من خمس سنوات
٤١٤,١٥٢,٤٠٠	٦٩٩,٤٢٨,٩٩٤	

١٧ مصاريف أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب تسجيل
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	رسوم حفظ
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	رسوم تسجيل
٢٧٣,٣٢٥	٢٦٨,٣١٨	أخرى
٢٣٤,٠٠٠	٢٣٤,٠٠٠	أتعاب تقييم العقارات
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة واللجان (إيضاح ١٤)
١٤٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة
١١١,٢٤٨	٩٦,٣١٠	نفقات معالجة البنوك وتوزيعات الأرباح
١٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	رسوم النشر
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	أتعاب تنظيمية
٢,٠٧٦,٠٧٣	٢,٠٦١,١٢٨	

١٨ الزكاة

(أ) أساس الزكاة:

تستحق الزكاة بنسبة ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي وصافي الدخل المعدل العائد إلى حاملي الوحدات، أيهما أعلى.

(ب) الزكاة المحملة للسنة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٢,٣٧٩,٥٨٠	٣,٠٨٢,٧١١	الزكاة المحملة خلال السنة
٢٩,٦٨٩	-	الزكاة المحملة للسنة الحالية
٢,٤٠٩,٢٦٩	٣,٠٨٢,٧١١	الزكاة بسبب النقص / (الزيادة) في مخصص السنة السابقة

صندوق بنيان ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٨ الزكاة

(ج) حركة مخصص الزكاة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
٢,٣٠٤,٥٩٧	٢,٣٧٩,٥٨٠	الرصيد في بداية السنة
٢,٣٧٩,٥٨٠	٣,٠٨٢,٧١١	مخصص للسنة
٢٩,٦٨٩	-	الزكاة بسبب النقص / (الزيادة) في مخصص السنة السابقة
(٢,٣٣٤,٢٨٦)	(٢,٣٦٩,٦٦٣)	مدفوعات خلال السنة
٢,٣٧٩,٥٨٠	٣,٠٩٢,٦٢٨	الرصيد في نهاية السنة

(د) وضع الإقرارات والربوط السنوية:

سيقوم الصندوق بتقديم الإقرار السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ضمن الجداول الزمنية المنصوص عليها كما هو محدد بموجب أنظمة الزكاة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة").

١٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إدارة المخاطر

يعتبر مدير الاستثمار في الصندوق مسؤولاً بشكل أساسي عن تحديد المخاطر والسيطرة عليها.

نظام قياس المخاطر والتقرير

تم إعداد مراقبة المخاطر والتحكم فيها في المقام الأول على أساس الحدود المحددة في اللائحة. بالإضافة إلى ذلك، تراقب إدارة الالتزام لدى مدير الصندوق التعرضات مقابل الحدود المحددة في اللائحة.

تخفيف المخاطر

تحدد إرشادات الاستثمار الخاصة بالصندوق على النحو المحدد في الشروط والأحكام وصحيفة الوقائع استراتيجيات أعماله العامة، وتعرضه للمخاطر واستراتيجيته لإدارة المخاطر العامة.

مخاطر السوق

سيخضع ريت للظروف العامة لقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة، والتي تتأثر هي نفسها بمجموعة متنوعة من العوامل مثل، على سبيل المثال لا الحصر، نمو الاقتصاد الكلي العام في البلاد ومعدلات الفائدة والعرض والطلب وتوافر التمويل وثقة المستثمرين والسيولة والتغيرات النظامية والتنظيمية والبيئة الجيوسياسية. يراقب قسم إدارة الموجودات لمدير الصندوق أثر العوامل المذكورة أعلاه على صندوق بنيان ريت.

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتعلقة بتكبد خسارة مالية للصندوق نتيجة إخفاق العميل أو الطرف المقابل لأداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان المتعلقة بضم الإيجار المدينة والمطلوب من أطراف ذات علاقة والأرصدة البنكية.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠٦,٩٠١,٧٨٠	٢٨,٧٤٩,٣٨٩	نقد وما يماثله
٨٢,٥٣١,٦٤٦	١١٥,٤٨٩,٠٢٣	إيرادات إيجار مدينة، بالصافي
٦,٢٢٩	-	مطلوب من طرف ذي علاقة
١٨٩,٤٣٩,٦٥٥	١٤٤,٢٣٨,٤١٢	

من أجل التخفيف من مخاطر الائتمان، يبرم الصندوق عقود أدوات مالية مع أطراف ذات سمعة طيبة. يتم إيداع رصيد نقدي كبير لدى البنك السعودي الفرنسي ويتم إيداع لباقي لدى مؤسسة مالية ذات سمعة جيدة.

مخاطر السيولة

وتتمثل مخاطر السيولة في احتمال عدم قدره الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل في وقت استحقاقها، أو لا يمكنه القيام بذلك إلا بشروط غير مجدية جوهرياً.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي ارتباطات عند نشوئها، إما من خلال استخدام الرصيد النقدي المتاح أو تصفية المحفظة الاستثمارية أو عن طريق أخذ قروض قصيرة إلى متوسطة الأجل من مدير الصندوق و/أو البنوك.

يلخص الجدول التالي آجال استحقاق الموجودات والمطلوبات الجوهرية للصندوق بناءً على أساس الاستحقاقات المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
المجموع ريال سعودي	أكثر من سنة واحدة ريال سعودي	أقل من سنة واحدة ريال سعودي	
٢٨,٧٤٩,٣٨٩	-	٢٨,٧٤٩,٣٨٩	نقد وما يماثله
١١٥,٤٨٩,٠٢٣	-	١١٥,٤٨٩,٠٢٣	إيرادات إيجار مدينة، بالصافي استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٥,١٦٤	-	٧٥,١٦٤	عقارات استثمارية
١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤	١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤	-	أثاث ومعدات
٤,٢٠٩,٧٧٠	٤,٢٠٩,٧٧٠	-	موجودات غير ملموسة
٢,٥٨٥,٩٠٣	٢,٥٨٥,٩٠٣	-	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٨,٣٥٥,٤٦٣	٨,٧٧٥,٠٤٨	٩,٥٨٠,٤١٥	مجموع الموجودات
١,٩٠٨,٢٥٧,٨١٦	١,٧٥٤,٣٦٣,٨٢٥	١٥٣,٨٩٣,٩٩١	
٣,٥٧٢,٥٢٧	-	٣,٥٧٢,٥٢٧	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٦٤,٨٧٠,٦١٦	-	٦٤,٨٧٠,٦١٦	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٠٩٢,٦٢٨	-	٣,٠٩٢,٦٢٨	مخصص الزكاة
٣٨٥,٩٥٤,٩٦٣	٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠	٦,٢٩٤,٩٦٣	اقتراضات بنكية
٤٥٧,٤٩٠,٧٣٤	٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠	٧٧,٨٣٠,٧٣٤	مجموع المطلوبات
١,٤٤٩,٢١٨,١٤٧	١,٣٨٢,٧٣٥,٣٠٥	٦٦,٤٨٢,٨٤٢	الفائض

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
المجموع	أقل من	أكثر من	
ريال سعودي	سنة واحدة	سنة واحدة	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠٦,٩٠١,٧٨٠	-	١٠٦,٩٠١,٧٨٠	نقد وما يماثله
٨٢,٥٣١,٦٤٦	-	٨٢,٥٣١,٦٤٦	إيرادات إيجار مدينة، بالصافي
٧٣,٦٦٩	-	٧٣,٦٦٩	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	-	عقارات استثمارية
٢,٣٢١,٠٨٨	٢,٣٢١,٠٨٨	-	أثاث ومعدات
١,٤٥١,٩٧٥	١,٤٥١,٩٧٥	-	موجودات غير ملموسة
٦,٢٢٩	٦,٢٢٩	-	مطلوب من طرف ذي علاقة
١٢,٥٨٤,٧٧٦	٤,٩٥٢,٠٢٥	٧,٦٣٢,٧٥١	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١,٨٩٠,٧٧٨,٧٠٤	١,٦٩٣,٦٣٨,٨٥٨	١٩٧,١٣٩,٨٤٦	مجموع الموجودات
٢,٠٦٥,١٥٥	-	٢,٠٦٥,١٥٥	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٤٠,٤٧٢,٦٩١	-	٤٠,٤٧٢,٦٩١	مصاريق مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٣٧٩,٥٨٠	-	٢,٣٧٩,٥٨٠	مخصص الزكاة
٣٨١,٨٧٢,٤٢٠	٢٩٢,٩٨١,٢٥٠	٨٨,٨٩١,١٧٠	اقتراضات بنكية
٤٢٦,٧٨٩,٨٤٦	٢٩٢,٩٨١,٢٥٠	١٣٣,٨٠٨,٥٩٦	مجموع المطلوبات
١,٤٥١,٤٠٤,٠٨٢	١,٣٩٥,٧٠٥,٥٨٣	٥٥,٦٩٨,٤٩٩	الفائض

مخاطر التشغيل

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة المباشرة وغير المباشرة التي قد تنتج عن أسباب متنوعة مرتبطة بعمليات الصندوق والتقنيات المستخدمة فيها وبنيتها التحتية التي تدعم عملياتها سواء على مستوى الصندوق أو على مستوى مقدم الخدمات للصندوق وعوامل خارجية أخرى بخلاف مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر العملة ومخاطر السوق مثل تلك التي تنتج عن المتطلبات النظامية والتنظيمية.

إن هدف الصندوق هو إدارة المخاطر التشغيلية وذلك لتحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي قد تلحق بسمعتها مع تحقيق أهدافها الاستثمارية من تحقيق العوائد من حاملي الوحدات.

مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق هي الريال السعودي، مع بعض المعاملات التي تتم بالدرهم الإماراتي والتي تتعلق بشكل أساسي بالعقارات الاستثمارية الموجودة في الإمارات العربية المتحدة. الدرهم الإماراتي لديه سعر صرف إلى الريال السعودي ثابت. وبالتالي لا يتعرض الصندوق لأي مخاطر جوهرية تتعلق بالعملة.

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية هي المخاطر التي قد تؤدي إلى إفسار المستأجر مما يؤدي إلى خسارة جوهرية في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة. يدير مدير الصندوق هذه المخاطر من خلال فحص الوضع المالي لجميع المستأجرين ويقرر المستوى المناسب للضمان المطلوب عبر السندات الإذنية و / أو الضمانات.

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠ توزيعات أرباح

وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣١ مايو ٢٠٢٢ على توزيعات أرباح عن الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٢١ حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٢ بمبلغ ٠,٣٣ ريال سعودي للوحدة، والتي بلغت ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي. (٢٠٢١: ٠,٣٢, للوحدة، بمبلغ ٥٢,١٢ مليون ريال سعودي).

علاوة على ذلك، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيعات أرباح في ٨ ديسمبر ٢٠٢٢، فيما يتعلق بالفترة من ١ مايو ٢٠٢٢ حتى ٣١ أكتوبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٠,٣٣ ريال سعودي للوحدة بلغت ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي.

٢١ قياس القيمة العادلة

تحديد القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي قد يستلم مقابل بيع أصل أو يدفع لتسوية التزام في معاملة منظمة بين مشاركي السوق بتاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن رسده أو يتم تقديره مباشرة باستخدام أسلوب تقييم آخر. عند تقدير القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، يجب أن يتاح للصندوق السوق الرئيسية أو الأكثر أفضلية.

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

المستوى الأول: الأسعار المتداولة في السوق: الأدوات المالية بأسعار متداولة غير معدلة لأدوات مالية مماثلة في أسواق نشطة.

المستوى الثاني: أسعار متداولة في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة أو أساليب تقييم أخرى تستند كافة مدخلاتها الهامة إلى بيانات السوق التي يمكن رسدها.

المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند أي من مدخلاتها الجوهرية على بيانات يمكن رسدها في السوق.

تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد وما يماثله والاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والمطلوب من أطراف ذات علاقة وإيرادات الإيجارات المدنية، بالصافي. تتكون المطلوبات المالية للصندوق من إيرادات الإيجار المؤجلة وأتعاب الإدارة المستحقة الدفع والاقتراضات البنكية والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى.

يشتمل الجدول التالي على القيمة الدفترية والقيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتهم في تسلسل القيمة العادلة للأدوات المالية التي تقاس بالقيمة العادلة. ولا يشتمل الجدول على معلومات تقدير القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة حيث أن القيمة الدفترية تمثل تقريباً معقولاً للقيمة العادلة.

المجموع	القيمة العادلة			القيمة الدفترية
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
٧٥,١٦٤	-	٧٥,١٦٤	-	٧٥,١٦٤
٣,٩٠٢,٤٣١,٥٤٦	٢,١٦٣,٦٣٨,٤٤٢	-	-	١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤
٢,١٤٤,١٠٦,٠٤٤	٢,١٤٤,٠٣٠,٨٨٠	٧٥,١٦٤	-	١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤
٧٣,٦٦٩	-	٧٣,٦٦٩	-	٧٣,٦٦٩
٣,٦٤٠,٢٧٨,٥٤١	١,٩٥٥,٣٧١,٠٠٠	-	-	١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١
٣,٦٤٠,٤٢٥,٨٧٩	١,٩٥٥,٣٧١,٠٠٠	٧٣,٦٦٩	-	١,٦٨٤,٩٨١,٢١٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عقارات استثمارية، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عقارات استثمارية، بالصافي

إن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تساوي تقريباً قيمتها الدفترية بسبب الطبيعة قصيرة الأجل للموجودات والمطلوبات المالية المذكورة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تكن هناك تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياس القيمة العادلة، ولم يتم إجراء تحويلات من أو إلى المستوى ٣ لقياس القيمة العادلة.

سيراقب الصندوق القيمة العادلة على أساس منتظم.

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٢ التأثير على صافي قيمة الموجودات إذا كانت العقارات الاستثمارية ذات قيمة عادلة

وفقاً للمادة رقم ٢٢ 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 مقيمين مستقلين. 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 يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل شركة فاليو سترات للاستشارات والشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية. مقيمان مستقلان مُرخضان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). استخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقييم العقارات مع الأخذ في الاعتبار عدد من العوامل، بما في ذلك منطقة ونوع العقارات وأساليب التقييم باستخدام مدخلات هامة لا يمكن رصدها، بما في ذلك طريقة حساب الأرض زائد التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

فيما يلي التقييم العادل للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين:

المتوسط	المتمن الثاني	المتمن الأول	
٢,١٦٣,٦٣٨,٤٤٢	٢,٣٥٩,١٩٦,٥٦٢	١,٩٦٨,٠٨٠,٣٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢,١٦٣,٦٣٨,٤٤٢	٢,٣٥٩,١٩٦,٥٦٢	١,٩٦٨,٠٨٠,٣٢٢	عقارات استثمارية
المتوسط	المتمن الثاني	المتمن الأول	
١,٩٥٥,٣٧١,٠٠٠	٢,١١٧,٧٣٢,٤٠٠	١,٧٩٣,٠٠٩,٦٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١,٩٥٥,٣٧١,٠٠٠	٢,١١٧,٧٣٢,٤٠٠	١,٧٩٣,٠٠٩,٦٠٠	عقارات استثمارية

فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	
١,٩٥٥,٣٧١,٠٠٠	٢,١٦٣,٦٣٨,٤٤٢	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية
(١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١)	(١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤)	القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
٢٧٠,٤٦٣,٤٥٩	٤٢٤,٨٤٥,٣٣٨	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات المصدرة (أعداد)
١,٦٣٧٨	٢,٦٠٨٣	القيمة لكل وحدة متعلقة بالزيادة المقدرة للقيمة العادلة على القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	قيمة حقوق الملكية
١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧	١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢	قيمة حقوق الملكية وفقاً للقوائم المالية
٢٧٠,٤٦٣,٤٥٩	٤٢٤,٨٤٥,٣٣٨	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١,٦٦١,٣١٦,٤٣٦	١,٨٠٥,٧٨٥,٥٩٠	قيمة حقوق الملكية بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
		قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة
٨,٥٣٩١	٨,٤٧٨٢	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة وفقاً للقوائم المالية
١,٦٦٠٤	٢,٦٠٨٣	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١٠,١٩٩٥	١١,٠٨٦٥	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

٢٣ التقارير القطاعية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة. فيما يلي القطاعات المفصّل عنها للصاديق - القطاعات التشغيلية بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٨:

المراكز التجارية: وتشمل وحدة العقارات الاستثمارية مثل المجمعات التجارية.

سكني: ويشمل وحدات البيوت الخاصة كالشقق الفردية

الضيافة: ويشمل ذلك المنشأة التي تقدم خدمات الضيافة، المتعلقة بعقارات ماريوت.

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٣ التقارير القطاعية (تتمة)

فيما يلي مجموع موجودات الصندوق وعقاراته الاستثمارية ومطلوباته كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، ومجموع الإيرادات والمصاريف التشغيلية ونتائج السنوات المنتهية في تلك التواريخ، وفقاً للقطاع التشغيلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢						
المجموع	أخرى	مكتب	ضيافة	سكني	مراكز تجارية	
١,٩٠٨,٢٥٧,٨١٦	٥٦,٢٥٣,٧٥٨	١٩٤,٨٠٨,٢٦٥	٢٤٢,٤٨٥,٨٨٤	٣٩٤,٠٦٣,٥٤١	١,٠٢٠,٦٤٦,٣٦٨	مجموع الموجودات
١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤	-	١٨٢,٧٧٤,٢٧٢	١٨٠,١٠٠,٤٥٨	٤١٥,١٦٤,٤٥٦	٩٦٠,٧٥٣,٩١٨	عقارات استثمارية
٥٢٧,٣١٧,٥٦٤	٣٤٠,٢١٤,٣٩٤	٥,١١٣,٢٦٢	٢٢,٥٠١,٥١١	١٥,٤١٠,٠١٤	١٤٤,٠٧٨,٣٨٣	مجموع المطلوبات
٢٤٧,٢١٧,٤٢٧	١٩٢,٩٧٧	١١,٥٩٢,٣٠٦	٣٣,٣٣٩,٢١٦	٣٠,٣٨١,٨٧١	١٧١,٧١١,٠٥٧	مجموع الإيرادات التشغيلية
١٤٩,٦٣٧,٧٤٥	٢٦,٠٤١,٤٨٩	٤,٠٨٢,٠٣٣	٣٠,٥٧٤,١٩٤	٩,٦٦٠,٠٧٤	٧٩,٢٧٩,٩٥٦	مجموع المصاريف
٩٧,٥٧٩,٦٨٢	(٢٥,٣١٢,٠٢٧)	٧,٥٩٤,٣٦٨	٣,٣٩٤,٨٨٦	٢٠,٩٢٠,٨٠٦	٩٤,٠٦٤,٣٦٠	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١						
المجموع	أخرى	مكتب	ضيافة	سكني	مراكز تجارية	
١,٨٩٠,٧٧٨,٧٠٤	٢٠٧,٧٧٤,٢٢٩	-	٢٢٢,٤٦٩,٨٢٠	٤١٩,٨٣٣,٤٥٤	١,٠٤٠,٧٠١,٢٠١	مجموع الموجودات
١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١٠٥,٨٦٦,٩١٦	-	١٨٢,٠٦١,٩١٩	٤١٨,٨٢٦,٦١٦	٩٧٨,١٥٢,٠٩٠	عقارات استثمارية
٤٩٩,٩٢٥,٧٢٧	٣٩١,٤١٥,٨١٧	-	١١,٣٦٦,١٧٠	١٢,١١٢,٠٩٨	٨٥,٠٣١,٦٤٢	مجموع المطلوبات
٢١٩,٦٥٠,٥١٢	٤,٣٩٢,٤٥٣	-	٣٥,٦٢٣,١٧٠	٦,٦٠٠,١٩٧	١٧٣,٠٣٤,٦٩٢	مجموع الإيرادات التشغيلية
١٥٤,٢٤٨,٥٩٠	١٢٦,٨٨٨,٣٤٠	-	٣,١٢٨,٩٦٥	٧٢,٣٩٥	٢٤,١٥٨,٨٩٠	مجموع المصاريف
٦٥,٤٠١,٩٢٢	(١٢٢,٤٩٥,٨٨٧)	-	٣٢,٤٩٤,٢٠٥	٦,٥٢٧,٨٠٢	١٤٨,٨٧٥,٨٠٢	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة

٢٤ الأحداث الجوهرية اللاحقة لتاريخ التقرير

لم تقع أحداث جوهرية بعد نهاية السنة المالية.

٢٥ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم بغرض إعداد القوائم المالية للسنة ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣١ ديسمبر ٢٠٢١).

٢٦ الموافقة على القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية والموافقة على إصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٨ رمضان ١٤٤٤هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٣).