

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

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة

فهرس

٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣٧ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق بنيان ريت ("الصندوق")، المدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقا لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما وفينا أيضا بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى طبقا لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

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

الأمور الرئيسية للمراجعة - (تتمة)

وصف الأمر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
<p>تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية ١,٦٨ مليار ريال سعودي</p> <p>تم إثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي ولاحقاً بالتكلفة مطروحاً منها وخسائر الهبوط في القيمة (راجع الايضاح ٥ و٤ للاطلاع على السياسات المحاسبية ذات الصلة). تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وتأثيرها على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في إيضاح ٢٣.</p> <p>يستخدم مدير الصندوق مقيمين مستقلين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لتقييم قيمة العقار في تاريخ التقرير.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا امراً رئيسياً للمراجعة حيث أن التقييم العادل للاستثمارات العقارية يتضمن افتراضات وأحكام هامة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.</p> <p>إن جميع الافتراضات والتوقعات بطبيعتها تتطلب حكماً هاماً وهناك خطر أن التغييرات على هذه الافتراضات قد يكون لها تأثير كبير على تقييم هذه العقارات الاستثمارية</p> <p>قد ينتج عن ذلك خطأ جوهري في القوائم المالية إما من خلال عدم وجود الاعتراف بهبوط قيمة الاستثمار الممتلكات أو من خلال الإفصاح غير الدقيق للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية</p>	<p>كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا</p> <p>تشتمل إجراءات المراجعة التي قمنا بها فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - تقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعينين من قبل الصندوق في تقييم الاستثمارات العقارية. - فحص القيمة القابلة للاسترداد الواردة ضمن تقارير التقييم المعدة من مقيمين خارجيين وتقييم النموذج والافتراضات والتقديرات المستخدمة في استنباط القيم القابلة للاسترداد. - تم تنفيذ إجراءات للتحقق من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين من قبل مدير الصندوق. - قمنا بمطابقة معدل القيمة العادلة الوارد في البيانات المالية مع القيمة الواردة في تقييمات المقيمين الخارجيين . - قمنا بفحص الافتراضات والتوقعات المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين من خلال مراجعتها من المستشارين الداخليين لنا. - قمنا بفحص مدى كفاية المعلومات الواردة في الإيضاحات ذات الصلة.

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

معلومات أخرى

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق وتتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير عام ٢٠٢١م السنوي للصندوق، بخلاف القوائم المالية وتقريرنا عنها. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

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

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

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

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

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

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

وكجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا. يعد خطر عدم اكتشاف أي خطأ جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

تقرير المراجع المستقل - (تتمة)

صندوق بنيان ريت

(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- استنتج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وكذلك، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما استنتجنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، يتعين علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

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

العظم والسديري وآل الشيخ شركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون



سلمان بندر السديري
ترخيص رقم (٢٨٢)



٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ (٣١ مارس ٢٠٢٢)

الرياض، المملكة العربية السعودية

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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	١٠٦,٩٠١,٧٨٠	٧	نقد و ما في حكمه
٧٣,٠٨٥	٧٣,٦٦٩	٨	الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٩,٧٦٦,٢٥١	٨٢,٥٣١,٦٤٦	٩	ذمم مدينة من الايجارات، صافي
٣,٠٥٥,٦٦١	٦,٢٢٩	١٥	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠,٨٥٢,٩٨٨	١٢,٥٨٤,٧٧٦	١٠	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥٦٢,٠٣٠	١,٤٥١,٩٧٥	١١	أصول غير ملموسة، صافي
٤,٢٠١,٢٧٨	٢,٣٢١,٠٨٨	١٢	أثاث ومعدات، صافي
١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١٣	استثمارات عقارية، صافي
١,٧٤١,٨١٣,٠٦٧	١,٨٩٠,٧٧٨,٧٠٤		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١٩٠,٤٢٦,٦٥٥	٣٨١,٨٧٢,٤٢٠	١٤	قروض بنكية
٧٤,٠٠١,٤٧٩	٧٣,١٣٥,٨٨١		إيرادات ايجار غير مكتسبة
١,٣٨٢,٢١٦	٢,٠٦٥,١٥٥	١٥	رسوم إدارية مستحقة
٤٤,٠٠٣,١٦١	٤٠,٤٧٢,٦٩١	١٦	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٣٠٤,٥٩٧	٢,٣٧٩,٥٨٠	١٩	مخصص الزكاة
٣١٢,١١٨,١٠٨	٤٩٩,٩٢٥,٧٢٧		إجمالي المطلوبات
١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩	١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		عدد الوحدات المصدرة
٨,٧٧٧٥	٨,٥٣٩١		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
١٠,٠١٥٧	١٠,١٧٦٩	٢٣	صافي القيمة العادلة للموجودات لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الدخل:
٩٧,٩٧٥,٣١٥	١٣٥,٥١٦,٠٤٦	١٧	الدخل من الاستثمارات العقارية، صافي
٦٧٠,٢٢٩	٥٨٤	٨	أرباح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو أو الخسارة، صافي
٣٧٣,١٤٧	١٧٢,٨٦٧		إيرادات أخرى
٩٩,٠١٨,٦٩١	١٣٣,٦٨٩,٤٩٧		إجمالي الدخل
			المصاريف:
(٧,٢٧٠,٦٥٨)	(٧,١٥٣,٧٢٥)	١٥	الرسوم الادارية
(١,٨٤٩,٨٨١)	(٣,٤٨٦,٣٥٧)	٩	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٣,٤٨٨,٩١٤)	(٨,٤٥٩,٧٩٥)		تكاليف التمويل
(١,٨٧١,٨٤١)	(٢,٠٧٦,٠٧٣)	١٨	مصاريف أخرى
(١٤,٤٨١,٢٩٤)	(٢١,١٧٥,٩٥٠)		اجمالي المصاريف
٨٤,٥٣٧,٣٩٧	١١٢,٥١٣,٥٤٧		الدخل من العمليات خلال السنة
(٢,٦١٢,٥٤٣)	(٢,٩٦٧,١١٧)	١٢	مصروف الاستهلاك على الأثاث والمعدات
(٢٢٧,٦٢٨)	(١٨٨,٤٦٩)	١١	مصروف اطفاء اصول غير ملموسة
(٤٢,١٧٩,٣١٧)	(٤١,٤٩٣,٩٢٢)	١٣	مصروف استهلاك الاستثمارات العقارية
٨,١٩٧,٧٢٧	(٥٢,٨٤٨)	١٣	عكس هبوط خسارة الاستثمارات العقارية
٤٧,٧١٥,٦٣٦	٦٧,٨١١,١٩١		صافي الدخل قبل الزكاة خلال السنة
(٢,٣٠١,٧٦٠)	(٢,٤٠٩,٢٦٩)	١٩	الزكاة المحملة خلال السنة
٤٥,٤١٣,٨٧٦	٦٥,٤٠١,٩٢٢		صافي الدخل بعد الزكاة خلال السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٤٥,٤١٣,٨٧٦	٦٥,٤٠١,٩٢٢		مجموع الدخل الشامل الآخر خلال السنة
			الأرباح لكل وحدة
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		متوسط الوحدات المصدرة
٠,٢٧٨٨	٠,٤٠١٥		الربح لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي
١,٤٤٩,٢٨٦,٩٣٠	١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩
٤٥,٤١٣,٨٧٦	٦٥,٤٠١,٩٢٢
(٦٥,٠٠٥,٨٤٧)	(١٠٤,٢٤٣,٩٠٤)
<u>١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩</u>	<u>١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وحدات	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وحدات
<u>١٦٢,٨٨١,١٠٠</u>	<u>١٦٢,٨٨١,١٠٠</u>

صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية السنة

التغيرات من العمليات

صافي الدخل للسنة

توزيعات ارباح خلال السنة (ايضاح ٢١)

صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة

معاملات الوحدات

ملخص المعاملات في الوحدات خلال السنة على النحو التالي:

الوحدات في بداية ونهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح	
٤٧,٧١٥,٦٣٦	٦٧,٨١١,١٩١		التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
			صافي الدخل خلال السنة قبل الزكاة
			تعديلات على :
٢,٦١٢,٥٤٣	٢,٩٦٧,١١٧	١٢	مصروف استهلاك الأثاث والمعدات
٢٢٧,٦٢٨	١٨٨,٤٦٩	١١	مصروف اطفاء اصول غير ملموسة
٤٢,١٧٩,٣١٧	٤١,٤٩٣,٩٢٢	١٣	مصاريق استهلاك الاستثمارية العقارات
(٨,١٩٧,٧٢٧)	٥٢,٨٤٨	١٣	عكس هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
(٦٧٠,٢٢٩)	(٥٨٤)	٨	أرباح استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٨٤٩,٨٨١	٣,٤٨٦,٣٥٧	٩	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣,٤٨٨,٩١٤	٨,٤٥٩,٧٩٥		تكاليف التمويل
-	١,٧٦١		خسائر استبعاد الأصول غير الملموسة
٨٩,٢٠٥,٩٦٣	١٢٤,٤٦٠,٨٧٦		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيير في رأس المال العامل
			التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(١٩,٣٧٩,٥٥٧)	(١٦,٢٥١,٧٥٢)		ذمم مدينة من الإيجارات
(٣٩١,٣٧٤)	(١,٧١٣,٧٨٧)		مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
(٣,٠٥٥,٦٦١)	٣,٠٤٩,٤٣٢		مستحق من أطراف ذات علاقة
			التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
(١,٦٥٣,٤٦٣)	(٨٦٥,٥٩٨)		إيرادات ايجار غير مكتسبة
(٤٢٠,١٦٤)	٦٨٢,٩٣٩		رسوم إدارية مستحقة
٦,٨٥٢,٨٨٩	(٣,٥٣٠,٤٧٠)		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٢,٤٣٧,٢٨٢)	(٢,٣٣٤,٢٨٦)	١٩	مصروف الزكاة
٦٨,٧٢١,٣٥١	١٠٣,٤٧٩,٣٥٤		صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
			التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
-	(١,٠٨٠,١٧٦)	١١	شراء أصول غير ملموسة
(١,٨٢٨,٥٤٩)	(١,٠٨٦,٩٢٧)	١٢	شراء أثاث ومعدات
(٨٠٢,٩٥٤)	(١٠٩,١٧٤,٩٨٥)	١٣	شراء عقارات استثمارية
(١٧٨,٨٠٠,٠٠٠)	-	٨	الاكتتاب في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧٩,٤٠٠,٠٠٠	-	٨	بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢,٠٣١,٥٠٣)	(١١١,٣٤٢,٠٨٨)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التدفقات النقدية - تتمة
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي		
			التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
١٨٩,٢١٠,٠٠٠	١٩٣,٥٠٠,٠٠٠	١٤	قروض بنكية
-	(٣,٠٥٠,٠٠٠)	١٤	سداد القروض المصرفية
(١٨٦,١٦٠,٠٠٠)	-	١٥	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٢,٢٧٤,٤٧٩)	(٧,٤٦٤,٠٣٠)		تكاليف التمويل المدفوعة
(٦٤,٩٩٥,٩٨١)	(١٠٤,٢٤٣,٩٠٤)	٢١	توزيعات أرباح مدفوعة صافي التوزيعات غير المطالب فيها
(٦٤,٢٢٠,٤٦٠)	٧٨,٧٤٢,٠٦٦		صافي النقد المحصل من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٢,٤٦٩,٣٨٨	٧٠,٨٧٩,٣٣٢		صافي التغير في النقد و ما في حكمه
٣٣,٥٥٣,٠٦٠	٣٦,٠٢٢,٤٤٨	٧	النقد و ما في حكمه في بداية السنة
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	١٠٦,٩٠١,٧٨٠		النقد و ما في حكمه في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١. الصندوق وانشطته

صندوق بنيان ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. بدأ الصندوق عملياته في ٣ يوليو ٢٠١٨. تاريخ إدراج الصندوق في ٢٥ يوليو ٢٠١٨.

الصندوق مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") شركة مساهمة سعودية مقلقة، 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 ٢٠١٨ م).

خلال السنة، تم تحديث الشروط والأحكام في ١٩ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٣ مارس ٢٠٢١ م).

أمين الحفظ للصندوق هي شركة البلاد للاستثمار.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صندوق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ الموافق ٢٠٠٦/٧/١٥ المعدلة من قبل مجلس إدارة السوق المالية. الهيئة بتاريخ ١٢/٧/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠٢١/٢/٢٤ م سارية اعتباراً من ١٩/٩/١٤٤٢ هـ (الموافق ١/٥/٢٠٢١) اللائحة الجديدة ("اللوائح المعدلة") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٧/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٣/١) توضح المتطلبات التفصيلية لجميع أنواع الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

٣. أسس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٣-٢ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، فيما عدا الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية للصندوق. وقد تم تقريب كافة المعلومات المالية المعروضة لأقرب ريال سعودي.

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية، مطابقة للسياسات والافصاحات التي تم تطبيقها على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

النقد و ما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه على نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك ، ومتاح للاستخدام من قبل الصندوق ما لم يذكر خلاف ذلك.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لكيان واحد والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لكيان آخر.

الإثبات الأولي

يقوم الصندوق بتسجيل الموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي وذلك فقط عندما يصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

عند الإثبات الأولي، تقاس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة لها. ويتم إثبات تكاليف المعاملات المتعلقة بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصاريف في الربح أو الخسارة. وفي حالة الموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن القيمة العادلة لها ناقصا تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالاستحواذ على الموجودات المالية والمطلوبات المالية أو إصدارها تمثل مبلغ الإثبات الأولي.

التصنيف

يقوم الصندوق بتصنيف الموجودات المالية الخاصة به ضمن الفئات التالية:

بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بالتكلفة المطفأة.

تتم هذه التصنيفات بناء على نموذج العمل الخاص بالصندوق لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

يقوم الصندوق بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة وذلك عندما تقع ضمن نموذج العمل الخاص باقتناء الموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وعندما ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية تمثل فقط عمليات سداد أصل المبلغ والعمولة على أصل المبلغ القائم.

وبالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، فإنه سيتم إثبات الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر. وبالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، فإن ذلك يعتمد على ما إذا قد قام الصندوق بوضع خيار غير قابل للإلغاء عند الإثبات الأولي للمحاسبة عن استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يقوم الصندوق بتصنيف كافة المطلوبات المالية المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي، فيما عدا المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

المبلغ غير المخصوم لهذه المطلوبات المالية يقارب قيمها الدفترية في تاريخ التقرير.

التوقف عن اثبات الأدوات المالية

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي (أو جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متشابهة، حيثما ينطبق ذلك) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل يتم التوقف عن اثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء مدته

٤. السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الأدوات المالية - تنمة مقاصة الأدوات المالية

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

الهبوط في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق، على أساس مستقبلي، بإجراء تقويم لخسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة للموجودات المالية المقيدة بالتكلفة المطفأة أو المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، ويتم تحديد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا أو مدى العمر. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا الحصة من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن حالات التعثر بشأن أداة مالية ما والمحتملة خلال الـ ١٢ شهرًا بعد تاريخ إعداد القوائم المالية. لكن عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان المتوقعة منذ نشوؤها يتم تحديد المخصص على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيس للموجودات أو المطلوبات، أو
 - في حالة عدم وجود السوق الرئيس، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.
- تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.
- يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.
- يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.
- تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:
- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
 - المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
 - المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.
- بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق.

يقارن الصندوق أيضاً التغير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر 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 الموجودات والمطلوبات 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 (٢٢).

٤. السياسات المحاسبية الهامة - تتمه العقارات الاستثمارية

يتم تسجيل العقارات المحفوظ 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.

تتم مراجعة القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية لتحديد الهبوط في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذا المؤشر وحيث تتجاوز القيم الدفترية المبلغ المقدر القابل للاسترداد ، يتم تخفيض الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد ، والتي تكون أعلى من قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام.

الأصول غير الملموسة

تشمل الأصول غير الملموسة برامج الكمبيوتر والتراخيص. يتم رسملة الأصول غير الملموسة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم إطفاء التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للموجودات غير الملموسة على مدى عمرها الإنتاجي المقدر وفقاً لسياسة المعمول بها في الصندوق

أثاث و معدات

يشمل الأثاث والمعدات مكيفات الهواء وأجهزة الكمبيوتر والطابعات والأدوات الكهربائية والأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية والكهربائية. يتم رسملة الأثاث والمعدات مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للموجودات على مدى عمرها الإنتاجي المقدر وفقاً لسياسة المعمول بها في الصندوق.

العمر الإنتاجي المقدر للاستهلاك / الإطفاء

إن العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة والأثاث والمعدات هو كما يلي:

- عقارات استثمارية من ٢٠ إلى ٥٠ سنة
- الأصول غير الملموسة من ٥ إلى ٢٠ سنة
- أثاث و معدات من ٣ إلى ١٠ سنوات

هبوط 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 بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤ - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون على الصندوق التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يكون هناك تدفق خارجي للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق للمبلغ. لم يتم الاعتراف بالمخصص 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 وتسنثني 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 السلعة أو الخدمة. يحصل العميل على السيطرة على السلعة أو الخدمة إذا كان لديه القدرة على توجيه استخدام وتلقي المنفعة من السلعة أو الخدمة.

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.

أتعاب حفظ

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يتقاضى أمين الحفظ ٠,٠٢٥٪ سنوياً من صافي أصول الصندوق. يتم احتساب الرسوم على أساس صافي قيمة أصول الصندوق وتدفع على أساس ربع سنوي.

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بسعر صرف العملات الأجنبية السائد في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية إلى الريال السعودي بسعر الصرف النهائي للعملات الأجنبية في تاريخ التقرير. يتم الاعتراف بفروق صرف العملات الأجنبية الناشئة عن إعادة التحويل والمكاسب والخسائر المحققة من استبعاد أو تسوية الموجودات والمطلوبات النقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤. السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الزكاة

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

الافتراض

يتم الاعتراف بالافتراض مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم لاحقاً قياس القروض بالتكلفة المطفأة.

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.

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

معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة صادرة وسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١

في تاريخ اعتماد القوائم المالية، كان هناك عدد من المعايير والتفسيرات التي كانت قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد. يقوم الصندوق بتقييم تأثير هذه المعايير ويتوقع أن تطبق هذه المعايير والتفسيرات في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير كبير على القوائم المالية.

تاريخ التنفيذ

١ يناير ٢٠٢١

الوصف

إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة ٢ (تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩، ومعايير المحاسبة الدولية ٣٩، والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٧، والمعايير الدولية للتقارير المالية ٤ والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٦)

ويرى مجلس إدارة الصندوق أنه من غير المتوقع أن تؤثر هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات على الصندوق حيث أن الصندوق لا يطبق المعايير المذكورة أعلاه.

٥. الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة

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

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

مبدأ الاستمرارية

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

٥. الأحكام والافتراضات والتقديرية المحاسبية الهامة - تنمة

هبوط 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 الوحدة المولدة للنقد 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.

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الهبوط في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل شركة فاليو ستار للاستشارات والشركة السعودية لتقييم الأصول. هذان الممثلان مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتوصيات لجنة معايير التقييم الدولية. خلص مدير الصندوق إلى أن نماذج التقييم التي يستخدمها الصندوق تتوافق مع المبادئ الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣. وتشمل هذه النماذج طريقة الأرض بالإضافة إلى التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفق النقدي المخصوم.

وفقاً لطريقة التدفق النقدي المخصوم، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار باستخدام افتراضات صريحة فيما يتعلق بمزايا وخصوم الملكية على مدى عمر الأصل، بما في ذلك إيرادات الإيجار المقدرة وقيمة الخروج أو القيمة النهائية. وينطوي ذلك على توقع سلسلة من التدفقات النقدية التي يطبق عليها معدل خصم مناسب مشتق من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل (انظر الملاحظة ٢٣).

القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي للعقارات الاستثمارية والأثاث والمعدات والأصول غير الملموسة

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 التقادم الفعلي. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل مصروف الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٥. الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة - تنمة

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 أيضا 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.

٦ - المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

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

المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية ليست سارية المفعول ولا يتوقع أن يكون لها تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق:

الوصف	تاريخ التنفيذ
الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)	١ يناير ٢٠٢٢
العقود المرهقة - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)	١ يناير ٢٠٢٢
الرجوع إلى الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣)	١ يناير ٢٠٢٢
١٩ (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير - عقود الإيجار: امتيازات الإيجار المتعلقة بـ كوفيد المالية رقم ١٦)	١ يناير ٢٠٢٢
التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠	١ يناير ٢٠٢٢
تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٣
السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء: تعريفات التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)	١ يناير ٢٠٢٣
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣

ويرى مجلس إدارة الصندوق أنه من غير المتوقع أن تؤثر هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات على الصندوق. يعتزم الصندوق اعتماد هذه المعايير، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٧. النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٥,٩٧٢,٤٤٨	١٠٦,٨٦٦,٢٣٥	نقد لدى البنوك
٥٠,٠٠٠	٣٥,٥٤٥	نقد في الصندوق
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	١٠٦,٩٠١,٧٨٠	

تتضمن الأرصدة المصرفية النقد في الحساب الجاري لدى البنك السعودي الفرنسي (إيضاح ١٥). قامت الإدارة بمراجعة هذه الأرصدة، كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ وبناءً على هذا التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة لمخصص خسارة مقابل القيمة الدفترية للأرصدة لدى البنوك.

٨. الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتكون الاستثمارات بتاريخ إعداد القوائم المالية من الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٨٨٦	٢,٩٠٧	الأصول الاستثمارية المقاسة بالقيمة العادلة من الربح أو الخسارة
٧٠,١٩٩	٧٠,٧٦٢	صندوق البدر للمرابحة
٧٣,٠٨٥	٧٣,٦٦٩	صندوق الرياض التجاري بالريال السعودي

فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٨٥٦	٧٣,٠٨٥	الرصيد في بداية السنة
١٧٨,٨٠٠,٠٠٠	-	إضافات خلال السنة
(١٧٩,٤٠٠,٠٠٠)	-	مباع خلال السنة
٦٦٩,٥٨٤	-	الربح المحقق من الاستثمار بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، صافي
٦٤٥	٥٨٤	الربح الغير محقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة
٧٣,٠٨٥	٧٣,٦٦٩	في نهاية السنة

الحركة في الربح غير المحقق على الاستثمار بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، صافي

٢٩	٦٧٤	
(٦٧٤)	(١,٢٥٨)	
٦٤٥	٥٨٤	الرصيد في بداية السنة
		يخصم: الرصيد في نهاية العام
		ارباح غير محققة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨. الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - تنمة

خلال العام ، اشترك صندوق بنیان ریت في لاشيء وحدة (٢٠٢٠: ٨١,٤٠٣ وحدة) واسترد ٨١,٣٧١ وحدة (٢٠٢٠: ٨١,٣٧١) من صندوق الرياض التجاري بالريال السعودي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، بلغ حجم استثمارات صندوق بنیان ریت ١٨٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ : ١٨٤ وحدة) في صندوق بدر للمرابحة و ٣٢ وحدة (٣١ ديسمبر : ٢٠٢٠ ٣٢ وحدة) في صندوق الرياض التجاري بالريال السعودي.

يدير صندوق بنیان ریت وصندوق البدر للمرابحة نفس مدير الصندوق، أي السعودي الفرنسي كابيتال.

٩. ذمم مدينة من الايجارات، الصافي

تتكون الذمم المدينة من الايجارات مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٧٥,٠٦٦,٥٣٤	٩١,٣١٨,٢٨٦	ذمم مدينة من الايجارات
(٥,٣٠٠,٢٨٣)	(٨,٧٨٦,٦٤٠)	يخصم: مخصص الخسائر الأثمانية المتوقعة
٦٩,٧٦٦,٢٥١	٨٢,٥٣١,٦٤٦	

الحركة في مخصص الخسارة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٣,٤٥٠,٤٠٢	٥,٣٠٠,٢٨٣	الرصيد الافتتاحي
١,٨٤٩,٨٨١	٣,٤٨٦,٣٥٧	المحمل خلال السنة
٥,٣٠٠,٢٨٣	٨,٧٨٦,٦٤٠	الرصيد في نهاية السنة

كما يلي تحليل اعمار لذمم المدينة من الايجارات:

٣٠ اشهر	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤٣,٤٨٦,٧٥٦	٣١,٣٣٨,٩٠٤	٣١,٣٣٨,٩٠٤
١٩,٧٧٦,٧٥٣	٤٨,٢٦٩,٠٨٨	٤٨,٢٦٩,٠٨٨
١١,٨٠٣,٠٢٥	١١,٧١٠,٢٩٤	١١,٧١٠,٢٩٤
٧٥,٠٦٦,٥٣٤	٩١,٣١٨,٢٨٦	٩١,٣١٨,٢٨٦

١٠. مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
١,٠٣٤,٧٤٠	٤٨,٢٣٣	تأمين مقدم
٣,٥٧٢,٨٥٣	٤,٩٥٢,٠٢٥	مدفوعات مقدمة واصول اخرى
٥,١٤٤,٥٤٠	٥,٠٧١,٨٢٠	دفعات مقدمة للموردين
١,١٠٠,٨٥٥	٢,٥١٢,٦٩٨	ضريبة القيمة المضافة مدينة
١٠,٨٥٢,٩٨٨	١٢,٥٨٤,٧٧٦	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١. اصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		تكلفة
١,٠٩٩,٣٥٠	١,٠٩٩,٣٥٠	الرصيد بداية السنة
-	١,٠٨٠,١٧٦	إضافات خلال السنة
-	(٤٠,٥٠٠)	المحول من الأثاث والمعدات
١,٠٩٩,٣٥٠	٢,١٣٩,٠٢٦	الرصيد نهاية السنة
		الاطفاء المتراكم
(٣٠٩,٦٩٢)	(٥٣٧,٣٢٠)	الرصيد بداية السنة
(٢٢٧,٦٢٨)	(١٨٨,٤٦٩)	محمل خلال السنة
-		عكس الاستهلاك المتراكم نتيجة الاستبعادات
	٣٨,٧٣٨	
(٥٣٧,٣٢٠)	(٦٨٧,٠٥١)	الرصيد نهاية السنة
٥٦٢,٠٣٠	١,٤٥١,٩٧٥	القيمة الدفترية نهاية السنة

١٢. أثاث و معدات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
المجموع	أعمال تحت التنفيذ	أثاث و معدات	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
			تكلفة
١٢,٢٠٢,٠٠٥	٦١,٦٢٥	١٢,١٤٠,٣٨٠	الرصيد بداية السنة
١,٠٨٦,٩٢٧	-	١,٠٨٦,٩٢٧	إضافات خلال السنة
			شطب اصول ثابتة
١٣,٢٨٨,٩٣٢	٦١,٦٢٥	١٣,٢٢٧,٣٠٧	الرصيد نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم
(٨,٠٠٠,٧٢٧)	-	(٨,٠٠٠,٧٢٧)	الرصيد بداية السنة
(٢,٩٦٧,١١٧)	-	(٢,٩٦٧,١١٧)	محمل خلال السنة
		(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	الرصيد نهاية السنة
(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	-	٤	
٢,٣٢١,٠٨٨	٦١,٦٢٥	٢,٢٥٩,٤٦٣	القيمة الدفترية نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٢. أثاث و معدات - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
المجموع ريال سعودي	أعمال تحت التنفيذ ريال سعودي	أثاث ومعدات ريال سعودي	تكلفة
٢١,١٨١,٨١١	٩,٦٦٤,٠٩٤	١١,٥١٧,٧١٧	الرصيد بداية السنة
١,٨٢٨,٥٤٩	٦٠٥,٥٠٧	١,٢٢٣,٠٤٢	إضافات خلال السنة
(٦٠٠,٣٧٩)	-	(٦٠٠,٣٧٩)	شطب اصول ثابتة
(١٠,٢٠٧,٩٧٦)	(١٠,٢٠٧,٩٧٦)	-	المحول إلى مبنى** (الملاحظة ١٣)
١٢,٢٠٢,٠٠٥	٦١,٦٢٥	١٢,١٤٠,٣٨٠	الرصيد نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم
(٥,٩٨٨,٥٦٣)	-	(٥,٩٨٨,٥٦٣)	الرصيد بداية السنة
(٢,٦١٢,٥٤٣)	-	(٢,٦١٢,٥٤٣)	محمل خلال السنة
٦٠٠,٣٧٩	-	٦٠٠,٣٧٩	عكس الاستهلاك المتراكم
(٨,٠٠٠,٧٢٧)	-	(٨,٠٠٠,٧٢٧)	الرصيد نهاية السنة
٤,٢٠١,٢٧٨	٦١,٦٢٥	٤,١٣٩,٦٥٣	القيمة الدفترية نهاية السنة

** مبلغ ١٠,٢ مليون ريال يتعلق بإنشاء سينما في أبها مول. يتم تشغيل السينما خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٠، وبناءً عليه، تمت رسمة المبلغ وتحويله إلى عقار استثماري.

١٣. الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
المجموع ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	تكلفة
١,٧٩٨,٣٢٠,٤٨٩	١,٥٥٤,٤٧٧,٢٨٤	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد 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 نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم/ والهبوط
(١٨١,٠٤١,١٦٣)	(١٨١,٠٤١,١٦٣)	-	الرصيد بداية السنة
(٤١,٤٩٣,٩٢٢)	(٤١,٤٩٣,٩٢٢)	-	محمل خلال السنة
(٥٢,٨٤٨)	(٥٢,٨٤٨)	-	عكس الهبوط خلال السنة
(٢٢٢,٥٨٧,٩٣٣)	(٢٢٢,٥٨٧,٩٣٣)	-	الرصيد نهاية السنة
١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١,٤٠٥,٥٨٤,٥٦١	٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠	القيمة الدفترية نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣ . الاستثمارات العقارية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
المجموع ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	تكلفة
١,٧٨٧,٣٠٩,٥٥٩	١,٥٤٣,٤٦٦,٣٥٤	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد بداية السنة
٨٠٢,٩٥٤	٨٠٢,٩٥٤	-	إضافات خلال السنة
١٠,٢٠٧,٩٧٦	١٠,٢٠٧,٩٧٦	-	بيع / شطب الأصول الثابتة
١,٧٩٨,٣٢٠,٤٨٩	١,٥٥٤,٤٧٧,٢٨٤	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم/ والهبوط
(١٤٧,٠٥٩,٥٧٣)	(١٤٧,٠٥٩,٥٧٣)	-	الرصيد بداية السنة
(٤٢,١٧٩,٣١٧)	(٤٢,١٧٩,٣١٧)	-	محمل خلال السنة
٨,١٩٧,٧٢٧	٨,١٩٧,٧٢٧	-	خسارة الهبوط خلال السنة
(١٨١,٠٤١,١٦٣)	(١٨١,٠٤١,١٦٣)	-	الرصيد نهاية السنة
١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	١,٣٧٣,٤٣٦,١٢١	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	القيمة الدفترية نهاية السنة

تتمثل الاستثمارات العقارية في عشر عقارات هي كمايلي:

- استثمار الراشد ميغا مول ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق ، في المدينة المنورة وهو مصنف في القطاع التجاري.

- مجمع الراشد - أبها للاستثمار ، وهو عقار مستأجر تم شراؤه من قبل الصندوق بموجب اتفاقية حق انتفاع مدتها ٢٠ عامًا ، ويقع في أبها وهو مصنف في القطاع التجاري. يحق للصندوق شراء هذا العقار بالكامل خلال ٥ سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية حق الانتفاع مقابل ١١٠ مليون ريال سعودي.

- علاوة على ذلك ، كان الصندوق ملزماً بسداد ١٤٨,٨ مليون ريال سعودي كالتزام إيجار بموجب اتفاقية الإيجار ، والتي تم سدادها خلال العام من خلال تسهيلات تمويلية من بنك العربي الوطني (انظر إيضاح ١٤).

- مجمع الراشد - جازان ، عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق ، يقع الاستثمار في منطقة جازان وهو مصنف في القطاع التجاري.

- يقع استثمار مجمع الراشد ستريب ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق ، في الرياض ومصنف على أنه قطاع تجاري.

- كان الصندوق ملزماً بسداد ٨,٩ مليون ريال سعودي كمقابل شراء مؤجل تم دفعه خلال السنة من خلال تسهيلات تمويلية من بنك العربي الوطني (انظر إيضاح ١٤).

- يقع استثمار فندق كورت يارد ماريوت ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، في جازان ومصنف ضمن قطاع فنادق الأربع نجوم.

- يقع فندق ريزيدنس إن من ماريوت للاستثمار ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، في جازان ، وهو مصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية ذات الأربع نجوم.

- يقع الاستثمار في شقق ماريوت الفندقية ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق ، في المدينة المنورة ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الخمس نجوم.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣ . الاستثمارات العقارية - تنمة

كان الصندوق ملزماً بسداد ٢٨,٤ مليون ريال سعودي كمقابل شراء مؤجل تم دفعه خلال العام من خلال تسهيلات تمويلية من بنك العربي الوطني (انظر إيضاح ١٤).

- يقع الاستثمار في مبنى سيتي ووك السكني ، وهو عقار للتملك الحر تم شراؤه من قبل الصندوق ، في دبي ويتم تصنيفه على أنه قطاع سكني.
- يقع استثمار قرية الرفيعة ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق ، في مدينة الرياض ومصنف على أنه قطاع سكني.
- يقع استثمار مجمع فلل المعذر ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق ، في الرياض ومصنف على أنه قطاع سكني.
- يتم الاحتفاظ بالاستثمارات العقارية باسم "صندوق بنیان العقاري شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة" ("شركة ذات غرض خاص") المملوكة من قبل شركة البلاد المالية ("أمين الصندوق"). العقارات مملوكة من قبل شركة ذات غرض خاص نيابة عن الصندوق.

١٤ . القروض البنكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		القروض
-	١٨٩,٢١٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
١٨٩,٢١٠,٠٠٠	١٩٣,٥٠٠,٠٠٠	الإضافات خلال السنة
-	(٣,٠٥٠,٠٠٠)	المدفوع خلال السنة
١٨٩,٢١٠,٠٠٠	٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة
		تكاليف تمويل مستحقة
-	١,٢١٦,٦٥٥	الرصيد في بداية السنة
٣,٤٨٨,٩١٤	٨,٤٥٩,٧٩٥	المحمل خلال السنة
(٢,٢٧٤,٤٧٩)	(٧,٤٦٤,٠٣٠)	المستلم خلال السنة
١,٢١٤,٤٣٥	٢,٢١٢,٤٢٠	
		مستحق من السعودي الفرنسي كابيتال (إيضاح ١٥)
-	٢,٢٢٠	الرصيد في بداية السنة
٢,٢٢٠	٣٨,٠٠٣	المحمل خلال السنة
-	(٤٠,٢٢٣)	المستلم خلال السنة
٢,٢٢٠	-	
١,٢١٦,٦٥٥	٢,٢١٢,٤٢٠	الرصيد في نهاية السنة
١٩٠,٤٢٦,٦٥٥	٣٨١,٨٧٢,٤٢٠	الرصيد في نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤. القروض البنكية - تنمة

تمثل القروض من البنك التمويل الإسلامي الذي تم الحصول عليه من أحد البنوك المحلية. حصل الصندوق على تمويل بسعر عرض الإنترنت السعودي (سايبور) زائد فروق الأسعار. يتم دفع هامش الربح / العمولة البنكية على أساس نصف سنوي ويستحق سداد أصل المبلغ دفعة واحدة خلال شهر أبريل ٢٠٢٥ ، باستثناء مبلغ ٨٦,٦٧٨,٧٥٠ ريال سعودي والذي يستحق الدفع في ٣١ يوليو ٢٠٢٢.

تم رهن سند ملكية العقارات التالية ويتم الاحتفاظ به كضمان مقابل الاقتراض المصرفي:

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

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الجهات ذات علاقة إذا كان لدى إحدى الجهات القدرة على السيطرة أو ممارسة تأثير هام على الجهة الأخرى باتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. يتم الأخذ بالاعتبار جوهر العلاقة بين الجهات ذات العلاقة وليس الشكل القانوني فقط عند احتمالية وجود علاقة قائمة بين الجهات ذات العلاقة.

تتضمن 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) (مجلس الإدارة) ، والتابعة لمدير الصندوق ، والصناديق التي يديرها مدير الصندوق ومالكو وحدات الصندوق بما في ذلك شركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده (ملكية أكبر عدد من الوحدات).

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية – تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة - تتمة

الرصيد مدين (دائن)		مبالغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي		
(١,٣٨٢,٢١٦)	(2,065,155)	(٧,٢٧٠,٦٥٨)	(٧,١٥٣,٧٢٥)	رسوم إدارة الأصول (ايضاح "أ")	السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)
٢,٢٢٠	-	٢,٢٢٠	-	مستحق من تكلفة التمويل	
٢٩,٣٣٩,٨٩٣ (٢٥,٠٧٤)	٩٦,٤٣٢,٦٨٠ (٢٥,٠٧٤)	- (٣٩,٠٢٦)	- (٣٤,٢٣٥)	النقد وما في حكمه رسوم توزيع الأرباح	البنك السعودي الفرنسي
-	-	(١٢٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس إدارة
٢,٨٨٦	٢,٩٠٧	-	-	الاستثمارات (راجع الملاحظة "ب" أدناه) ارباح غير محققة من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	صندوق البدر للمرابحة (بديره مدير الصندوق)
-	-	٣٠	٢١		
(١,٣٤٦,٠٤٩)	(٢,٠٠١,٤٨٨)	٧,٤٧٧,٠٤٤	(٩,٦٩٩,٨٩٤)	رسوم إدارة الممتلكات مصاريف تشغيل الممتلكات	شركة بنيان السعودية
(١٣,٤٠٩,٣٥١) ٥,٠٧١,٨٢٠	(١٠,٠٣٣,٢٠٦) ٥,٠٧١,٨٢٠	٣١,٤٥٣,٣٣٥ -	(٥٢,٢٤٣,٤٠٠) -	مدفوع مقدما لمورد المبالغ النقدية التي يتم تحصيلها نيابة مقابل مستحقات الإيجار القديمة المبالغ النقدية المدفوعة مقابل الإيجار القديم المستلم أخرى	
-	-	٢,٣٠٨,٣٤٣	٢٠٥,٤٠٦		
-	-	-	(٢,٣٠٨,٣٤٣)		
-	٦,٢٢٩	(٦٧١)	-		
-	-	(١٨٦,١٦٠,٠٠٠)	-	(الدفع) / الاستحواذ الأولي على عقارات استثمارية	شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده ارتار
-	-	٨٠٢,٩٥٤	-	(الدفع) / إضافة إلى خصائص الاستثمار *	
-	-	٦٠٥,٥٠٧	-	الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ	
٣,٠٥٣,٤٤١	-	-	-	مستحق مقابل تقييم ضريبة القيمة المضافة (ايضاح "ج" أدناه)	

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

إيضاحات حول القوائم المالية – تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة – تتمة

- (أ) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق ، فإن الصندوق ملزم بدفع رسوم إدارية لمدير الصندوق بنسبة ٠,٥٪ بالإضافة إلى الضرائب المطبقة من صافي قيمة أصول الصندوق. يتم دفع الرسوم على أساس ربع سنوي.
- (ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، كان للصندوق استثمار ١٨٤ (٢٠٢٠: ١٨٤ وحدة) في صندوق البدر للمرابحة. يدير الصندوق وصندوق البدر للمرابحة نفس مدير الصندوق ، أي السعودي الفرنسي كابيتال.
- (ج) خلال العام ، خضع الصندوق لتدقيق ضريبية القيمة المضافة من قبل هيئة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للفترة / العام ٢٠١٨ و ٢٠١٩. طالبت هيئة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بمبلغ ٣,٠٥٣,٤٤١ ريال سعودي وهو ضريبة المخرجات المتعلقة بإيرادات الصندوق للفترة من يوليو إلى أكتوبر ٢٠١٨ (فترة انتقالية). قامت شركة ارتار ، بصفتها بائع الأصول العقارية ، بالتخلي عن التزام ضريبة القيمة المضافة على المبلغ المذكور من الإيرادات إلى هيئة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك نيابة عن الصندوق خلال هذه الفترة الانتقالية. ومع ذلك ، رأت هيئة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أنه كان يجب دفع ضريبة القيمة المضافة من قبل الجهة المسؤولة.
- طلب مدير الصندوق مشورة مستقلة (التكلفة التي يتحملها مدير الصندوق) فيما يتعلق باسترداد المبلغ المدفوع إلى هيئة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. بناءً على الإشعار المستلم ، دفع الصندوق مبلغ ٣,٠٥٣,٤٤١ ريال سعودي في ديسمبر ٢٠٢٠ وتم حجز ذمم مدينة من الصندوق من شركة ارتار والتي من المتوقع أن تسترد المبلغ من هيئة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

١٦. المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٢,٤٤٣,٨١٣	٣,١٦٥,١١٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٣٤٦,٠٥٩	٢,٠٠١,٤٨٨	رسوم إدارة الممتلكات
١٣,٤٠٩,٣٥١	١٠,٠٣٣,٢٠٦	مصاريف تشغيل الممتلكات
١٢,٥٢٦,٣٩٢	٨,٠٢٦,١٤٣	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٦,٥٧٣,٠٤٢	٨,٣٩٨,٩٤٧	صيانة الأثاث والتجهيزات والمعدات
٥,٠٦٧,٤٦٣	٥,٣٢٥,٢٦٠	دفعات مقدمة من العملاء
٢,٠٤٠,٤١٨	٢,٨٧٠,٠٥٦	مخرجات ضريبة القيمة المضافة
٢٠٠,٥٤٨	١٠٠,٢٢٧	أتعاب حفظ
٨٤,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة
٨٠,٠٠٠	١٧٤,٢٨٣	أتعاب تقييم الممتلكات
٢٣٢,٠٧٥	٣٠٧,٩٦٩	أخرى
٤٤,٠٠٣,١٦١	٤٠,٤٧٢,٦٩١	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٧. الدخل من الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
١٣٣,٤٠٣,٣٦٨	١٨١,٧٢٧,٧٢٣	الدخل من الاستثمارات العقارية
٣٠,٢٩٠,٧١٣	٢٨,٣٨٤,٦٧١	دخل من إيجار استثمارات عقارية باستثناء الفنادق
٧,٧٩٢,١٠٥	٩,٣٦٤,٦٦٧	الإيرادات من الخدمات الفندقية
١٧١,٤٨٦,١٨٦	٢١٩,٤٧٧,٠٦١	الدخل الآخر - الخدمات الإضافية
(٧٣,٥١٠,٨٧١)	(٨٥,٩٦١,٠١٥)	التكاليف التشغيلية للاستثمارات العقارية
٩٧,٩٧٥,٣١٥	١٣٣,٥١٦,٠٤٦	صافي الدخل من الاستثمارات العقارية

تشمل الإيرادات من الخدمات الفندقية إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات المرتبطة الأخرى المقدمة. فيما يلي بيان التزامات الإيجار المستقبلية (التي سيتم استلامها) في نهاية السنة / الفترة بموجب عقد الإيجار التشغيلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٧٢,٣٥١,٦٩٢	١٠٣,٥٠٥,٣٤٠	أقل من سنة
١١٩,١٠٩,١٣٨	١٦٤,٤٥١,٣٧٠	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
١٩٨,٧٨٤,٤٥٧	١٤٦,١٩٥,٦٩٠	أكثر من خمس سنوات
٣٩٠,٢٤٥,٢٨٧	٤١٤,١٥٢,٤٠٠	صافي الدخل من الاستثمارات العقارية

١٨. مصروفات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب تسجيل
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٢٣٤,٠٠٠	٢٣٤,٠٠٠	أتعاب تقييم الممتلكات
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	أتعاب إدراج
١١٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة
١٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة واللجان
٦١,٩٩٥	١١١,٢٤٨	مصروفات بنكية
-	١٠,٠٠٠	أتعاب نشر
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	أتعاب تنظيمية
٢٣٨,٣٤٦	٢٧٣,٣٢٥	أخرى
١,٨٧١,٨٤١	٢,٠٧٦,٠٧٣	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٩. الزكاة

(أ) أساس الزكاة:

تدفع الزكاة بنسبة ٥٪ من الزيادة في قاعدة الزكاة التقريبية وصافي الدخل المعدل الخاص بمالكي الوحدات.

(ب) زكاة المحملة خلال السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٢,٣٠٤,٥٩٧	٢,٣٧٩,٥٨٠	الزكاة المحملة خلال السنة
(٢,٨٣٧)	٢٩,٦٨٩	الزكاة المحملة للسنة الحالية
		الزكاة المستحقة بسبب أقل / (أكثر) من مخصص
		السنة السابقة
٢,٣٠١,٧٦٠	٢,٤٠٩,٢٦٩	

(ج) حركة مخصص الزكاة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٢,٤٤٠,١١٩	٢,٣٠٤,٥٩٧	الرصيد عند افتتاح السنة
٢,٣٠٤,٥٩٧	٢,٣٧٩,٥٨٠	مخصص السنة
(٢,٨٣٧)	٢٩,٦٨٩	عكس المخصص للسنة السابقة
(٢,٤٣٧,٢٨٢)	(٢,٣٣٤,٢٨٦)	المدفوعات خلال السنة
٢,٣٠٤,٥٩٧	٢,٣٧٩,٥٨٠	الرصيد في نهاية السنة

(د) حالة العائد السنوي والاشتراكات

يقوم الصندوق بتقديم العائد السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ضمن الحدود الزمنية المنصوص عليها في لوائح الزكاة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠. الأهداف والسياسات المالية وإدارة المخاطر
مخاطر الادارة

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

نظام قياس المخاطر والتقرير

تتم مراقبة المخاطر والسيطرة عليها بصورة رئيسية على أساس الضوابط الموضوعية من قبل مجلس الإدارة، والتي تعكس استراتيجية العمل، بما في ذلك المخاطر التي على استعداد أن يتقبلها الصندوق وبيئة السوق للصندوق. إضافة إلى ذلك، يقوم الصندوق بمراقبة وقياس المخاطر المتعلقة بإجمالي التعرضات للمخاطر عبر كافة أنواع المخاطر والأنشطة.

التقليل من المخاطر

يوجد لدى الصندوق مبادئ توجيهية للاستثمار توضح استراتيجية العمل العامة الخاصة به وتحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر بوجه عام.

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 الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغييرات 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 وإيجارات مدينة و مستحق من أطراف ذات علاقة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	١٠٦,٩٠١,٧٨٠	أرصدة البنك
٦٩,٧٦٦,٢٥١	٨٢,٥٣١,٦٤٦	إيرادات إيجار مستحقة القبض، صافي
٣,٠٥٥,٦٦١	٦,٢٢٩	مطلوب من أطراف ذات علاقة
١٠٨,٨٤٤,٣٦٠	١٨٩,٤٣٩,٦٥٥	

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
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠. الأهداف والسياسات المالية وإدارة المخاطر - تنمة

مخاطر السيولة- تنمة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٠٦,٩٠١,٧٨٠	-	١٠٦,٩٠١,٧٨٠	النقد و ما في حكمه
٨٢,٥٣١,٦٤٦	-	٨٢,٥٣١,٦٤٦	ذمم مدينة من الأيجارات، صافي الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٣,٦٦٩	-	٧٣,٦٦٩	الاستثمارات العقارية
١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	-	أثاث ومعدات
٢,٣٢١,٠٨٨	٢,٣٢١,٠٨٨	-	اصول غير ملموسة
١,٤٥١,٩٧٥	١,٤٥١,٩٧٥	-	مستحق من أطراف ذات علاقة
٦,٢٢٩	٦,٢٢٩	-	اجمالي الموجودات
١,٨٧٨,١٩٣,٩٢٨	١,٦٨٨,٦٨٦,٨٣٣	١٨٩,٥٠٧,٠٩٥	
٢,٠٦٥,١٥٥	-	٢,٠٦٥,١٥٥	رسوم إدارة مستحقة
٤٠,٤٧٢,٦٩١	-	٤٠,٤٧٢,٦٩١	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٣٧٩,٥٨٠	-	٢,٣٧٩,٥٨٠	مخصص الزكاة
٣٨١,٨٧٢,٤٢٠	٢٩٢,٩٨١,٢٥٠	٨٨,٨٩١,١٧٠	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
٤٢٦,٧٨٩,٨٤٦	٢٩٢,٩٨١,٢٥٠	١٣٣,٨٠٨,٥٩٦	اجمالي المطلوبات
١,٤٥١,٤٠٤,٠٨٢	١,٣٩٥,٧٠٥,٥٨٣	٥٥,٦٩٨,٤٩٩	الفائض

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

يضاحات حول القوائم المالية - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠. الأهداف والسياسات المالية وإدارة المخاطر - تنمة

مخاطر السيولة- تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	-	٣٦,٠٢٢,٤٤٨	النقد و ما في حكمه
٦٩,٧٦٦,٢٥١	-	٦٩,٧٦٦,٢٥١	ذمم مدينة من الايجارات، صافي الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٣,٠٨٥	-	٧٣,٠٨٥	الاستثمارات العقارية
١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	-	أثاث ومعدات
٤,٢٠١,٢٧٨	٤,٢٠١,٢٧٨	-	أصول غير ملموسة
٥٦٢,٠٣٠	٥٦٢,٠٣٠	-	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣,٠٥٥,٦٦١	-	٣,٠٥٥,٦٦١	اجمالي الموجودات
١,٧٣٠,٩٦٠,٠٧٩	١,٦٢٢,٠٤٢,٦٣٤	١٠٨,٩١٧,٤٤٥	
١,٣٨٢,٢١٦	-	١,٣٨٢,٢١٦	رسوم إدارة مستحقة
٤٤,٠٠٣,١٦١	-	٤٤,٠٠٣,١٦١	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٣٠٤,٥٩٧	-	٢,٣٠٤,٥٩٧	مخصص الزكاة
١٩٠,٤٢٦,٦٥٥	١٨٩,٢١٠,٠٠٠	١,٢١٦,٦٥٥	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
٢٣٨,١١٦,٦٢٩	١٨٩,٢١٠,٠٠٠	٤٨,٩٠٦,٦٢٩	اجمالي المطلوبات
١,٤٩٢,٨٤٣,٤٥٠	١,٤٣٢,٨٣٢,٦٣٤	٦٠,٠١٠,٨١٦	الفائض

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 داخلياً أو خارجياً 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.

مخاطر العملات

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 بالدرهم الإماراتي والتي لديها سعر صرف ثابت للريال السعودي. وبالتالي فإن الصندوق غير معرض لأي مخاطر تتعلق بالعملات.

٢٠. الأهداف والسياسات المالية وإدارة المخاطر - تنمة

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية

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

٢١. توزيعات الأرباح

وفقاً للشروط واحكام للصندوق ، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢١ على توزيع أرباح عن الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٢٠ حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٠ بمبلغ ٠,٢٣ ريال لكل وحدة بقيمة ٥٢,١٢ مليون ريال سعودي.

علاوة على ذلك ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ فيما يتعلق بالفترة من ١ مايو ٢٠٢١ حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة بقيمة ٥٢,١٢ مليون ريال سعودي.

٢٢. القيمة العادلة للأدوات المالية

تحديد القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس، بصرف النظر عما إذا كان ذلك السعر قابل للملاحظة مباشرة أو يتم تقديره باستخدام طرق تقويم أخرى. عند تحديد القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، يجب أن تكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق.

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

المستوى ١: أسعار السوق المعلنة، الأسعار المعلنة الغير معدلة للأدوات المالية المماثلة المدرجة في الأسواق النشطة.

المستوى ٢: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة للأصول والخصوم المماثلة أو أساليب التقييم الأخرى حيث تستفيد

جميع المدخلات المعتمدة وذات الأهمية لتلك الأساليب على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.

المستوى ٣: أساليب التقييم حيث لا تستند المدخلات المعتمدة وذات الأهمية على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.

تتكون الموجودات المالية الخاصة بالصندوق من الرصيد لدى البنك والاستثمارات المقنتاه من خلال الربح او الخسارة.

بينما تتكون المطلوبات المالية من أتعاب إدارة الصندوق المستحقة والمبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى. أن

القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف كثيراً عن القيمة الدفترية المدرجة في القوائم المالية نظراً للفترة القصيرة لهذه

الأدوات المالية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٢. القيمة العادلة للأدوات المالية - تنمة

يبين الجدول التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة. لا تشتمل معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة ومن ثم فإن القيمة الدفترية تقارب بشكل معقول قيمتها العادلة:

القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
ريال سعودي				
موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
٧٣,٦٦٩	٧٣,٦٦٩	-	-	٧٣,٦٦٩
٧٣,٦٦٩	٧٣,٦٦٩	-	-	٧٣,٦٦٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
ريال سعودي				
موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
٧٣,٠٨٥	٧٣,٠٨٥	-	-	٧٣,٠٨٥
٧٣,٠٨٥	٧٣,٠٨٥	-	-	٧٣,٠٨٥

يعتقد الصندوق بأن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تعادل تقريباً القيمة الدفترية.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، لم تكن هناك عمليات نقل بين قياسات القيمة العادلة من المستوى ١ والمستوى

٢ ، ولم يتم إجراء عمليات نقل إلى أو خارج قياسات القيمة العادلة من المستوى ٣ .

سيقوم الصندوق بمراقبة القيمة العادلة بصورة منتظمة وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٣. الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات
١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩	١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية القيمة العادلة المقدره بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٢٠١,٦٧٨,٥٣٥	٢٦٦,٧٧٢,٠١٧	
١,٦٣١,٣٧٣,٤٩٤	١,٦٥٧,٦٢٤,٩٩٤	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
٨,٧٧٧٥	٨,٥٣٩١	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية القيمة العادلة المقدره بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
١,٢٣٨٢	١,٦٣٧٨	
١٠,٠١٥٧	١٠,١٧٦٩	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٤. التحليل القطاعي

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة. فيما يلي قطاع الصناديق الواجب الإبلاغ عنه بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨

المراكز التجارية: وتشمل وحدة العقارات الاستثمارية مثل المجمعات التجارية.

سكني: ويشمل وحدات البيوت الخاصة كالشقق الفردية

الضيافة: ويشمل ذلك الكيان الذي يقدم خدمات الضيافة ، والذي يرتبط بممتلكات ماريوت.

فيما يلي إجمالي أصول الصندوق وممتلكاته الاستثمارية ومطلوباته كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ ، وإجمالي الدخل والمصاريف التشغيلية للصندوق ، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ ، حسب قطاع التشغيل.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المجموع	اخرى	ضيافة	سكني	المراكز التجارية	
١,٨٩٠,٧٧٨,٧٠٤	٢٠٧,٧٧٤,٢٢٩	٢٢٢,٤٦٩,٨٢٠	٤١٩,٨٣٣,٤٥٤	١,٠٤٠,٧٠١,٢٠١	اجمالي الموجودات
١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١٠٥,٨٦٦,٩١٦	١٨٢,٠٦١,٩١٩	٤١٨,٨٢٦,٦١٦	٩٧٨,١٥٢,٠٩٠	استثمارات عقارية
٤٩٩,٩٢٥,٧٢٧	٣٩١,٤١٥,٨١٧	١١,٣٦٦,١٧٠	١٢,١١٢,٠٩٨	٨٥,٠٣١,٦٤٢	اجمالي المطلوبات
١٣٣,٦٨٩,٤٩٧	٢,٦٧٣,٤٥١	٢١,٦٨١,٩١٥	٤,٠١٧,١٨٦	١٠٥,٣١٦,٩٤٥	إجمالي الدخل التشغيلي
٢١,١٧٥,٩٥٠	١٧,٦٨٩,٤٩٥	٣٨١,٨٨١	-	٣,١٠٤,٥٧٤	اجمالي المصاريف
٢٥,٤٠١,٩٢٢	(١٩,٨٣٤,٨٥٠)	(٢,٠٠٧,١٢٥)	١٣,٣٨٧,٨٦٨	٧٣,٨٥٦,٠٢٩	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١,٧٤١,٨١٣,٠٦٧	٢٦,٢٨٧,٦١٥	٢٠٢,٧٤٢,٩٥٦	٤٢٣,٩٧٦,٢٧٦	١,٠٨٨,٨٠٦,٢٢٠	اجمالي الموجودات
١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	-	١٧٤,٦٦٧,٢٠٣	٤١٨,٠٢٠,٣٨٦	١,٠٢٤,٥٩١,٧٣٧	استثمارات عقارية
٣١٢,١١٨,١٠٨	١٩٥,١٧٩,٥٦٢	١٠,٠٢٦,٥٥٣	١٦,٣١٢,٦٥٣	٩٠,٥٩٩,٣٤٠	اجمالي المطلوبات
٩٩,٠١٨,٦٩١	٦٧٠,٢٢٩	٦,٣٨٧,٣٦٩	٢٣,٦٩٩,٤٩٨	٦٨,٢٦١,٥٩٥	إجمالي الدخل التشغيلي
١٤,٤٨١,٢٩٤	١٢,٦٣١,٤١٣	١٠٤,٣٨٨	-	١,٧٤٥,٤٩٣	اجمالي المصاريف
٤٥,٤١٣,٨٧٦	(١٤,٥٢٠,١٦١)	٦,٣٨٦,٢٩٠	١٣,٧٧٢,٧١١	٣٩,٧٧٥,٠٣٦	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودی الفرنسي كابیتال)

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٥. الأحداث الهامة بعد تاريخ التقرير

لا توجد أحداث مهمة لاحقة لتاريخ قائمة البيانات المالية ، مما يتطلب تعديلات و / أو إفصاحات في البيانات المالية.

٢٦. آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠)

٢٧. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٢ م).