



# بنيان ريت

## صندوق استثماري عقاري متداول

### التقرير السنوي ٢٢ - ٢٣



بنيان ريت  
Bonyan REIT

## المحتوى

1. نظرة عامة
2. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها
3. أداء الصندوق
4. وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق
5. تحليل ونظرة الإدارة
6. لمحة عامة عن الأصول العقارية
7. أي تغيرات أساسية أو غير أساسية حدثت خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق
8. تقرير تقييم المخاطر
9. حوكمة الصندوق والإفصاحات الأخرى
10. تفاصيل الخدمات والعمولات والاتّهاب والعمولات الخاصة
11. القوائم المالية

## نظرة عامة عن صندوق بنيان ريت

صندوق بنيان ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق ومتافق مع الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه وطرحه وفقاً للائحة صناديق الاستثماري العقاري، الصادرة من قبل هيئة السوق المالية السعودية. تم تأسيسه في منتصف عام 2018 بحجم 1.63 مليار ريال سعودي وهو يد من أكبر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي والذي يستثمر في مختلف القطاعات العقارية والقابلة لتحقيق دخلٍ دوري وتأجيري والذي بدورنا كمدير للصندوق نقوم بتوزيع أرباح نقية نصف سنوية على مالكي الوحدات بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق. ومن هذا المنطلق نهدف إلى العمل بجهد لزيادة العقارات المناسبة والتي تعود أرباحها على مالكي الوحدات.

يمتلك الصندوق أحدي عشرة أصول عقارية في أربع مدن سعودية هي الرياض وأبها والمدينة وجازان. كما أنه يمتلك أصول عقارية سكنية في مدينة دبي في الإمارات العربية المتحدة. يتم تصنيف الأصول بين أربعة قطاعات مختلفة: المراكز التجارية والقطاع السكني والضيافة والمكاتب. أبرم الصندوق في 31 ديسمبر 2022 عقد إيجار مع شركات دولية ومحالية في مختلف الصناعات.

يتميز صندوق بنيان ريت بتنوعه الجغرافي والقطاعي، مما يجعله صندوق استثماري جذاب. وتقع معظم أصول الصندوق في مناطق ذات كثافة سكانية عالية ومناسبة منخفضة، وتعتبر غالبية الأصول من بين المعالم الأكثر شهرة لمدينتهم ومناطقهم. علاوة على ذلك، تعد جميع المراكز التجارية للصندوق وجهات عائلية وترفيهية في المناطق.

تعتبر المراكز التجارية المملوكة للصندوق من أكبر مراكز التسوق في مناطقها حيث تتفق هذه المناطق إلى المنافسة العالمية، مما يساهم في جذب أفضل المستأجرين من العلامات التجارية الدولية والمحالية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الفنادق المملوكة للصندوق هي الفنادق الوحيدة في مناطقها والتي تتبع للزوار سهولة الوصول إلى مراكز التسوق لارتباطها بها مباشرة. بالإضافة إلى ذلك، فإن وجود العلامة التجارية (ماريوت)، والتي تعد واحدة من أشهر العلامات التجارية المرتبطة بقطاع الضيافة، جعل فنادق الصندوق جذابة للعديد من زوار المناطق. كما تتميز الأصول السكنية بمواصفاتها التي تقع في قلب الرياض وفي قلب مدينة دبي وخصوصاً في منطقة (سيتي ووك).

علاوة على ذلك، يواصل صندوق بنيان ريت توسيع نطاق اكتشافه في القطاع. خلال العام الحالي، استحوذ الصندوق على برج مكتبي يقع في حي الغدير في مدينة الرياض. يعتقد مدير الصندوق أن هذا الاستحواذ يضيف تنوعاً إلى محفظة أصوله حيث يأتي هذا الاستحواذ في وقت يستعد فيه قطاع المكاتب للنمو داخل المملكة العربية السعودية.

تم إداره صندوق بنيان ريت من قبل السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، وهي واحدة من الشركات الرائدة في المملكة العربية السعودية في توفير الخدمات المصرفية الاستثمارية، إدارة الأصول، الأبحاث والمشورة، خدمات المؤسسات المالية، والوساطة المحلية والعالمية. شركة السعودية الفرنسي كابيتال هي الذراع الاستثماري للبنك السعودي الفرنسي، حيث تأسست برأس مال يبلغ 500 مليون ريال سعودي كشركة مساهمة مغلقة في المملكة العربية السعودية، مرخصة من قبل هيئة السوق المالية برقم 11153-37 لمارسة نطاق واسع من الأنشطة الاستثمارية التي تشمل نشاطات التعامل، والترتيب، والإدارة، وتقديم المشورة، وحفظ الأوراق المالية.

### الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها:

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية قابلة لتحقيق دخلٍ تأجيري دوري وعوائد على رأس المال المستثمر. ولا ينوي الصندوق التركيز في قطاع معين بل سيكون في جميع القطاعات والمناطق الجغرافية في المملكة كما أنه سيتم اختيار المناطق/المدن التي تتميز بسمات استثمارية إيجابية ونمو في أنشطة الأعمال وتنفق في الاستثمارات بشكل إيجابي.

**الأداء المالي للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022**

اجمالي الربح قبل الزكاة 100,662,393	مجموع المصرفات 146,019,565 ريال سعودي	مجموع الإيرادات 246,681,958 ريال سعودي
أداء سعر الوحدة 10.30 – 9.16	إجمالي توزيعات الأرباح 107,492,407 ريال سعودي	صافي الدخل بعد الزكاة 97,579,682 ريال سعودي
عائد التوزيعات لسعر الوحدة 7.21%	صافي قيمة الأصول 1,380,940,252 ريال سعودي	صافي قيمة الوحدة لكل وحدة 8.4782 ريال سعودي
	نسبة المصرفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق 52.49%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات: 13.36%

نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق

النسبة المئوية لمبلغ الإيجار لكل أصل	اسم العقارات
37.11%	الراشد مول – أبها
18.88%	الراشد ميغا مول – المدينة
14.49%	الراشد مول - جيزان
0.50%	مجمع الراشد سترب مول - الرياض
4.47%	مبني سيتي ووك السكني - دبي
7.63%	مجمع فلل الرفيعة - الرياض
0.24%	مجمع فلل المدر - الرياض
4.31%	فندق كورتيارد ماريوت - جازان
5.48%	ماريوت ريزيدنس ان - جازان
4.02%	شقق ماريوت التنفيذية - المدينة المنورة
1.52%	برج الصحافة - الرياض
1.37%	مبني الغدير المكتبي - الرياض
<b>SAR 246,681,958</b>	<b>إجمالي إيجار أصول الصندوق</b>

**الأداء المالي لقطاعات الصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022**

الآبراج المكتبية	السكنى	الفندق	المراكز التجارية
نسبة الاشغال 100%	نسبة الاشغال 96.54%	نسبة الاشغال 52.99%	نسبة الاشغال 91.75%
الربح التشغيلي SAR 11,592,306	الربح التشغيلي SAR 30,381,871	الربح التشغيلي SAR 33,339,216	الربح التشغيلي SAR 171,711,057
عدد المباني 2	عدد الوحدات التأجيرية 175	عدد الوحدات التأجيرية 274	عدد الوحدات التأجيرية 850

العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة	العقارات المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة
83%	17%

أداء الصندوق خلال آخر (3) سنوات مالية أو منذ التأسيس (ريال سعودي)

2020	2021	2022	صافي قيمة الأصول في نهاية السنة
1,429,694,959	1,390,852,977	1,380,940,252	نهاية السنة
10.0157	10.1769	11.0865	صافي القيمة العادلة للوحدة (ريال سعودي)
10.1313	10.1769	11.0865	أعلى
10.0157	9.9689	10.76	أدنى
162,881,100	162,881,100	162,881,100	عدد الوحدات

0.3988	0.6400	0.6600	الأرباح المدفوعة لكل وحدة (ريال سعودي)
3.24%	2.98%	3.04%	نسبة المصروفات والأنابيب الإجمالية
2.64%	8.23%	15.17%	العائد على الوحدة
14.32%	22.18%	37.65%	العائد التراكمي على الوحدة (منذ التأسيس)
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق
5.60%	9.49%	9.49%	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول
أبريل 2025	أبريل 2025	أبريل 2025	مدة انكشافها وتاريخ استحقاقها

\* العائد على الوحدة يحسب على أساس صافي القيمة العادلة للوحدة والأرباح المدفوعة لكل سنة.

### الأداء السابق للصندوق

#### 1. العائد الكلي لسنة / ثلاثة سنوات / خمسة سنوات / منذ التأسيس.

منذ التأسيس	5 سنوات	3 سنوات	1 سنة	العائد الإجمالي السنوي
37.65%	لا يوجد	26.00%	15.17%	

إجمالي العائدات السنوية لكل من السنوات العشر الماضية أو منذ التأسيس.

أو منذ التأسيس	2018 م	2019 م	2020 م	2021 م	2022 م	العائد الإجمالي السنوي
37.65%	-0.87%	12.55%	2.64%	8.23%	15.17%	

ملاحظة: تم تأسيس الصندوق خلال عام 2018.

وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة:

لا يوجد

### تحليل ونظرة الإدارة

#### نظرة عامة على السوق

كان على اقتصادات العالم أن تكافح ارتفاع معدلات التضخم، والناجمة عن ارتفاع الطلب الناتج عن ركود كوفيد-19، والاضطرابات المستمرة في سلسلة التوريد ونقص العمالة، مما خلق وضعاً قوياً لارتفاع الأسعار. وقد تفاقم هذا بسبب أحداث مثل حرب أوكرانيا وسياسة الصين لعدم وجود كوفيد. توقع صندوق النقد الدولي (IMF) أن يتباطأ نمو الناتج المحلي الإجمالي العالمي من 6% في عام 2021 إلى 3.2% في عام 2022 و2.7% في عام 2023، مما يظهر "اصطف نمو منذ عام 2001 باستثناء الأزمة المالية العالمية والمرحلة الحادة وباء كوفيد - 19". ومع ذلك، على الرغم من الظروف الاقتصادية الصعبة والتحديات التي يواجهها العالم، فقد سجلت المملكة العربية السعودية فوائض تجارية قياسية بفضل ارتفاع أسعار النفط والغاز وتزايد القطاع غير النفطي، مما يضمن إيرادات حكومية للاستثمارات المستقبلية. انتعش الاقتصاد السعودي بقوة في عام 2022، مع نمو بنسبة 8.7% في الناتج المحلي الإجمالي، وهو أعلى معدل نمو بين دول مجموعة العشرين (G20).

يوافق قطاع العقارات إثبات قدرته على الصمود حيث أنه عنصر حاسم في الاقتصاد السعودي. عززت رؤية المملكة العربية السعودية 2030 دفعاً هائلاً نحو الاستثمار العقاري، حيث بلغت قيمة المشاريع المخطط لها أو قيد التنفيذ حوالي 877 مليار دولار، وهو ما يمثل 64.5% من جميع مشاريع دول مجلس التعاون الخليجي. سيكون النمو المستمر في السنوات القادمة في المملكة العربية السعودية مدفوعاً جزئياً بالمستثمرين الأجانب الذين يهتمون بشدة بأن يصبحوا جزءاً من التحول الاجتماعي والاقتصادي لرؤية 2030 الحالي. مع 21 مشروعًا ضخماً في مراحل مختلفة في جميع أنحاء المملكة، تزخر الدولة بالنشاط. وفقاً للدراسات، فإن البناء المخطط له في المملكة سيجعل المملكة العربية السعودية أكبر موقع بناء شهده العالم على الإطلاق.

شهد قطاع الضيافة والتجزئة في المملكة العربية السعودية نمواً كبيراً حيث تعافت السياحة الدينية إلى حد كبير، بينما كانت المهرجانات والفعاليات الترفيهية تقام على قدم وساق. مع تخفيف القيود المتعلقة بكوفيد-19، شهد قطاع التجزئة أيضًا طلباً متزايداً. من المتوقع أن يؤدي تخفيف القيود على

الحدود والتأثيرات إلى زيادة عدد الزوار، مما سيعزز قطاعي الضيافة والتجزئة. لقد عانت هذه القطاعات أيضًا من مشاركة أوسع في مفهوم الإقامة بين أولئك الموجودين في السعودية حيث تستأجر العائلات منتجعات في مسقط رأسهم بدلاً من السفر. واصلت وجهات مثل العلا وألبها وأملج تسجيل الزوار الدوليين والمحليين. شهدت المكاتب استمرار طلبي القوي في عام 2022. بعض القرارات الحكومية مثل اشتراط نقل بعض الشركات مقاها الإقليمية إلى المملكة العربية السعودية، وإنشاء شركات جديدة بحثًا عن مساحات مكتبية، وعودة الموظفين إلى المكاتب بعد الجائحة، أدى إلى استمرار الطلب القوي على المكاتب، بدليل زيادة معدلات الإشغال. ينتع مدير الصندوق بنظرة إيجابية لقطاعي التجارة والتجزئة أيضًا، حيث تفتح العديد من المطاعم والمcafes والمتاجر العالمية فروغًا في جميع أنحاء مدن المستوى 1 والمستوى 2 في المملكة. أما بالنسبة للقطاع السكني، فقد سمحت العديد من المبادرات الحكومية مثل برنامج وافي بزيادة عمليات الاستحواذ على المساكن خلال عام 2022.

تسليط الضوء على دولة الإمارات العربية المتحدة، استمرت أنشطتها الاقتصادية في تحقيق اتجاه تصاعدي خلال عام 2022. وللتوضيح، بلغ نمو الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات العربية المتحدة 7.6٪ خلال عام 2022. وقد اتخذت الحكومة مبادرات مختلفة، مما أدى إلى تحسين الاقتصاد المحلي. أما بالنسبة للقطاع العقاري الإماراتي، فقد كان قطاعًا مزدحًا منذ بداية عام 2022، مع ارتفاع المعاملات والمبيعات السريعة للعقارات، وزاد بنسبة 21٪ على أساس سنوي في إيجارات المنطقة الأعمى الوسطى من الدرجة الأولى، مما يوضح ارتفاع الطلب في السوق. علاوة على ذلك، فإن المبادرات الأخرى مثل الخطة الرئيسية الجديدة لعام 2040 غرسَتْ نفَةً أكبر في سوق العقارات المحلي. مع الانتعاش الاقتصادي القوي، يعتقد مدير الصندوق أن سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة ظل قوياً ولا يزال يشهد ارتفاعاً في أسعار العقارات الإجمالية.

## التغيرات التنظيمية

لا يوجد.

## مراجعة عمليات الصندوق

حقق بنيان ريت إجمالي الإيرادات 246.7 مليون ريال سعودي وصافي ربح قدره 97.6 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. بلغ إجمالي المدخرات للصندوق 146 مليون ريال سعودي، و 45.8 مليون ريال سعودي تتعلق بمصاريف الاستهلاك والانخفاض في القيمة و 7.1 مليون ريال سعودي تتعلق برسوم الإدارة، 3.1 مليون ريال سعودي لمصروف الزكاة و 15.6 مليون ريال رسوم التمويل إلى جانب عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية بالصافي بعد المدخرات الأخرى بمبلغ 3 19.3 مليون ريال سعودي. نتيجة للنمو المستقر والطبيعي لأصول الصندوق، فقد تم توزيع إجمالي أرباح بلغت 107.5 مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات خلال عام 2022م. وذلك يعكس زيادة بنسبة 3.2٪ مقارنة بعام 2021.

## أصول الصندوق

### الراشد ميغا مول - المدينة المنورة

يقع الراشد ميغا مول في المدينة المنورة على طريق الملك عبد الله - الدائري الثاني - ويبعد فقط مسافة 10 دقائق من المسجد النبوى الشريف. ويكون المجمع من أربعة أدوار (أرضي أول، الأرضي، الأول، الثاني) ويشهـر باحتواه على النافورة الراقصة في البحيرة مع السفينة وذلك في الدور الأرضي الأول. كما يحتوي على العديد من الماركات العالمية الشهـيرـة بالإضافة إلى هايبر ماركت كارفور، وصالات الترفيه (ديجي فن، والتزلج، ومسرح الطفل، وملعب كرة قدم)، بالإضافة إلى العديد من المطاعم العالمية والمحلية التي تلبـي جميع الأذواق. كما يحتوي على معارض متعددة منها: معرض بما فيها إتش & إم، سيفورا، باريس غاليري، هوم سنتر، هوم بوكس، سنتـر بـونـتـ وـصالـاتـ التـرـفـيهـ. كما من مـيزـاتـ المـجمـعـ التجـارـيـ انهـ يـحتـويـ عـلـىـ صـالـاتـ تـرـفـيهـ وـمارـكـاتـ عـالـمـيـةـ مـتـوـعـةـ وـأـكـثـرـ مـنـ 30ـ مـطـعـمـ عـالـمـيـ وـمـحـلـيـ وـصـالـةـ طـعـامـ وـاسـعـةـ وـمـقاـهـيـ مـتـوـعـةـ مـخـصـصـةـ لـجـمـيعـ الزـوـارـ.

### الراشد مول- أبها

يقع الراشد مول - أبها في مدينة أبها على طريق الملك فهد، ويبعد عن مطار أبها حوالي 15 دقيقة. يتكون المجمع من دورتين (أرضي وأول). ويحتوي على العديد من الماركات الشهـيرـة بالإضافة إلى هايبر ماركت، ومدينة ترفيهـيةـ وأكـثـرـ مـنـ 20ـ مـطـعـمـ متـوـعـةـ. الرـاشـدـ مـولـ -ـ أـبـهاـ يـعـتـبرـ أـكـبـرـ مـجـمـعـ تـجـارـيـ فيـ منـطـقـةـ عـسـيرـ كـمـ يـعـتـبرـ منـ أـهـمـ الـوجـهـاتـ التـرـفـيهـ لـلـكـثـيرـ مـنـ عـوـاـلـ الـمـنـطـقـةـ وـالـذـيـ يـحـتـويـ عـلـىـ مـعـارـضـ مـتـعـدـدـةـ مـنـ أـفـضـلـ الـمـارـكـاتـ الـعـالـمـيـةـ،ـ كـمـ يـوـجـدـ فـيـ صـالـةـ تـرـفـيهـ عـائـلـيـةـ ضـخـمـةـ وـالـتـيـ تـعـتـبرـ مـنـ الـأـكـبـرـ فـيـ الـمـنـطـقـةـ.ـ مـنـ الـجـدـيرـ بـالـذـكـرـ أـنـ الـمـجـمـعـ التـجـارـيـ تـمـ اـفـتـاحـهـ فـيـ نـهـاـيـةـ عـاـمـ 2017ـ وـيـعـتـبرـ هوـ أـحـدـ الـمـجـمـعـاتـ التـجـارـيـةـ الضـخـمـةـ وـلـاـ يـوـجـدـ لـهـ أـيـ مـنـافـسـ فـيـ مـنـطـقـةـ عـسـيرـ.

### الراشد مول - جازان

يقع الراشد مول في مدينة جيزان على طريق الملك فهد بجوار فندق ماريوت وشقق ريزيدنس إن ماريوت، قريب من مطار جيزان بمسافة تقدر بـ 15 دقيقة بالسيارة. يتكون المجمع من ثلاثة طوابق (أرضي، أول، ثانـيـ). يـحـتـويـ عـلـىـ الـعـدـدـ الـكـثـيرـ مـنـ مـارـكـاتـ الـأـزـيـاءـ الـعـالـمـيـةـ الشـهـيرـةـ وـالـعـطـورـ وـغـيـرـهـ.

بالإضافة إلى سوبر ماركت (بنده)، ومدينة الترفيه وأكثر من 30 مطعم عالمي ومحلي. كما يحتوي على معارض متعددة، سوبر ماركت (بنده)، معارض شاملة (اتش & ام، آر & بي) تيرانونف، ومدينة ترفيهية. يتميز المجمع التجاري باتصاله المباشر بفنادق ماريوت وهذه الميزة لا توجد في أي مجمع تجاري في المنطقة، كما من مميزات المجمع التجاري انه يحتوي على صالات ترفيه وماركات عالمية متعددة وعدة مطاعم عالمية ومحليه وصالة طعام واسعة ومقاهي متعددة مخصصة لجميع الزوار.

### مجمع الراشد سترب مول - الرياض

يقع مبني الراشد في شمال مدينة الرياض على طريق عثمان بن عفان بحي النرجس مقابل لإسكان معهد الإدارة العامة وقريب من مركز الملك فهد لمكافحة سرطان الأطفال. يتكون المبني من سبعة معارض كبيرة مع ميزانين لكل منها، فيها صراف آلي في المواقف. عند تأسيس الصندوق كان المجمع التجاري جديد ولا يوجد مستأجرين ولكن خلال الفترة الماضية تم تأجير المجمع بالكامل في 2019.

### فندق كورتيارد ماريوت - جازان (أربع نجوم)

كورتيارد ماريوت فندق أربعة نجوم يقع في وسط مدينة ويبعد بضع دقائق عن المطار وقريب من المجمعات التجارية وكورنيش جيزان. يتميز كورتيارد ماريوت بارتباطه بمبني الراشد مول لسهولة خدمة التسوق والملاهي والمطاعم المتعددة. يحتوي على 129 غرفة مزودة بأرقى الأثاث ومصممة على أعلى المستويات، ونادي صحي فيه مسبح داخلي ومركز لياقة والعديد من الخدمات المعاكبة للتطورات. وكذلك يوجد قاعات اجتماعات تكفي لأكثر من 170 شخص. الفندق يلبي متطلبات رجال الأعمال سواء بتصميم الغرف التي تحتوي على مكتب، أو بقاعات الاجتماعات المتعددة، كما يقع وسط المدينة بالقرب من جميع المرافق الخدمية. يرتبط بمبني الراشد مول مع مدخل خاص لسهولة التسوق والترفيه والمطاعم.

### ماريوت ريزيدنس ان - جازان (أربع نجوم)

ماريوت ريزيدنس إن شقق فندقية أربعة نجوم تقع في وسط مدينة جازان وتبعد بضع دقائق عن مطار الملك عبد الله وقريبة من المجمعات التجارية وكورنيش جيزان. تتميز بارتباطها بمبني الراشد مول لسهولة خدمة التسوق والملاهي والمطاعم المتعددة. تحتوي على 79 جناح مزودة بأرقى الأثاث ومصممة على أعلى المستويات، ونادي صحي فيه مسبح داخلي ومركز لياقة والعديد من الخدمات المعاكبة للتطورات.

### شقق ماريوت التنفيذية - المدينة المنورة (خمس نجوم)

شقق ماريوت التنفيذية (الاسم السابق الراشد ريزيدنس) تعتبر شقق فندقية خمس نجوم تقع في المدينة المنورة. موقع الشقق وتصميمها الفندقي يلبي متطلبات الشخصيات الهامة من الحجاج والزوار والمعتمرين، وبإمكانهم السكن فترات طويلة أو قصيرة. تعتبر شقق ماريوت التنفيذية من أرقى وأحدث الشقق في المدينة المنورة وتحتوي على 66 شقة متعددة الأحجام وبأرقى التجهيزات. تتميز بموقعها القريب من المسجد النبوي ومطار الأمير محمد بن عبد العزيز، على طريق الملك عبد الله بمavanaugh الراشد ميغا مول، ويوجد مدخل إلى المول الذي يحتوي على ماركات الأزياء والعطور العالمية والمطاعم المتعددة.

### مبني سيني ووك السكني - دبي

وهو عبارة عن مبني متكامل في قلب منطقة سيني ووك، مكون من 69 وحدة سكنية فاخرة. تبعد منطقة سيني ووك وجهة عصرية تضم مجموعة متعددة من المتاجر والمطاعم والفنادق الراقية، بالإضافة إلى مساحات خارجية ذات تصاميم رائعة. تضم سيني ووك أيضاً مجموعة من المعالم الترفيهية الرائعة بالإضافة إلى صالة سينما وفعاليات تستمر على مدار السنة. وتحتاج منطقه سيني ووك بشوارع مخصصة للمشاة ومصممة على الطراز الأوروبي.

### مجمع فلل الرفيعة - الرياض

مجمع الرفيعة السكني الكائن في مدينة الرياض مستأجر بالكامل من قبل مدينة الملك فهد الطبية، كما يتميز بموقعه الهدئ بعيداً عن الضوضاء، وتحيط به العدد من مزارع النخيل الجميلة. ويحتوي على 102 فيلا متعددة من غرفة نوم واحدة وحتى 4 غرف نوم كي تلبي جميع الأنماط.

كما يتميز المجمع بالتصميم الداخلي للفلل بشكل تناظري متكامل، وتنوع المرافق الخدمية على أعلى المستويات كالنادي الترفيهي المتنقل على المسبح ومركز اللياقة والمطعم وساحات الألعاب للأطفال. إضافة إلى ذلك فكون المجمع يقع في مركز مدينة الرياض فإنه سهل الوصول إلى الأسواق والمدارس والمستشفيات.

## مجمع فلل المدفر - الرياض

وهو عبارة عن مجمع سكني في مدينة الرياض في حي المدفر بالقرب من مستشفى الملك فيصل التخصصي يتكون من 7 فلل سكنية بالإضافة إلى بعض الخدمات مثل مسبح داخلي مشترك.

### برج الصحافة - الرياض

تعافي الطلب على المكاتب في المملكة العربية السعودية في العام الأخير، مع عودة معظم الشركات إلى المكاتب بالإضافة إلى النمو في عدد الشركات الناشئة التي تبحث عن مساحة لتأسيس نفسها. 2021، استحوذ الصندوق على برج مكتب تم تشييده حديثاً في مدينة الرياض. يتم تأجير العقار بالكامل إلى هيئة حكومية في المملكة العربية السعودية على أساس شبكة ثلاثة.

### مبني الغدير المكتبي - الرياض

قام الصندوق بالاستحواذ على هذا الأصل في عام 2022، ويعق في حي الغدير، وهو حي راقٍ في شمال الرياض. يمنح موقع الأصل سهولة الوصول من عدة طرق رئيسية متصلة كالطريق الدائري الشمالي وطريق العليا وطريق الثامنة. يتم تأجير العقار إلى مستأجر واحد بموجب عقد إيجار طويل الأجل عبر شبكة ثلاثة.

### أي تغييرات أساسية أو غير أساسية حدثت خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق

خلال عام 2022، استحوذ الصندوق على مبني مكتبي يقع في حي الغدير مؤجر بالكامل إلى جهة واحدة على المدى الطويل على أساس شبكة ثلاثة.

### تقدير تقويم المخاطر

كجزء من سياسة إدارة المخاطر الفعالة، اعتمد مدير الصندوق إطار عمل من أربع نقاط لضمان تحديد المخاطر بشكل مناسب وتحفيتها. مكوناتها هي كما يلي: المراجعة السنوية لكل من سجلات المخاطر والية التحكم، واستراتيجية إدارة المخاطر الخاصة بالطرف الثالث، والمراقبة المستمرة والإبلاغ عن أي عدم امتثال للوائح والتنظيمات، والرصد السنوي لوصيات المراجعة الخارجية المعلقة. ولمعالجة كل من هذه الملاحظات، اعتمد مدير الصندوق سياسات واضحة وعين موظفين معينين في الشركة للتحفيظ من هذه المخاطر بشكل فعال.

### مخاطر عدم وجود ضمان ربحية الاستثمار في الصندوق

عدم ضمان أن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر. ولا يمكن تقدير ضمان بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها للحد من الخطر تقييم العقارات مرタン في السنة لتوضيح ظروف السوق للقيام بالاحتياطات الازمة لحماية قيمة العقارات.

### مخاطر عدم الوفاء بالأنظمة ذات العلاقة

قد يصبح الصندوق غير مؤهل ليكون صندوق استثمار عقاري متداول بموجب التعليمات المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداول، وهو الأمر الذي يترب عليه آثار سلبية على سيولة تداول وحداتهم بما قد يؤثر على قيمة استثمارهم تأثيراً سلباً. وينبغي على المستثمرين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، سوف يظل صندوق استثمار عقاري متداول أو سوف يستمر في وضعه كصندوق متداول في السوق السعودية (تداول) وذلك بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية للحد من الخطر يتابع مدير الصندوق جميع الأنظمة واللوائح مع وجود اشراف من قبل ادارة الحوكمة والالتزام التابعة للشركة على نشاط ادارة الصندوق.

### مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة

إن التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب الفائدة ومعدلات التضخم، من شأنها أن تؤثر بشكل سلبي على أعمال وفرص الصندوق. وعلى وجه الخصوص، قد تتسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن الزيادة في التكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة للحد من الخطر يتم النظر في قيمة وملبغ التمويل مما يقلل بشكل كبير من مخاطر سعر الفائدة.

### مخاطر طبيعة الاستثمار

لن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق. وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها، وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل

القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق للحد من الخطر لن يتم أي بيع إلا بعد إتباع الإجراءات الأنسب للبيع حسب ظروف السوق.

#### مخاطر الاستثمار العقارية

سيخضع الصندوق لظروف القطاع العقاري العامة في المملكة العربية السعودية، والتي تتأثر في حد ذاتها بالعديد من العوامل، من بينها على سبيل المثال لا الحصر، نمو الاقتصاد الكلي والاستقرار السياسي وأسعار الفائدة والعرض والطلب وتوفّر التمويل وتوجهات المستثمرين والبيئة القانونية والتخطيطية وغيرها من الظروف في المملكة. والتي سوف تؤثر على أسعار العقار بما ينعكس على سعر وحدات الصندوق للحد من الخطر يتبع مدير الصندوق الأخبار الاقتصادية والاتجاهات التنظيمية والقوانين التي من شأنها أن تساعد على اتخاذ الخطوات اللازمة لتكون سبقة لاتخاذ الإجراءات الازمة لخفيف أو تقليل تأثير الحدث قر الإمكان.

#### مخاطر الانخفاض في قيمة العقار

تشهد قيمة العقارات تقلبات وتغيرات. وقد يؤدي التغير في مؤشرات الاقتصاد السعودي إلى انخفاض القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق مما قد يقود بدوره إلى تقلص عوائد الصندوق أو تصفية الصندوق دون نجاح في تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية. بالإضافة إلى ذلك تتعرض الاستثمارات في العقارات التجارية والسكنية للمخاطر التي تؤثر في القطاع العقاري التجاري والسكنى بشكل عام بما في ذلك التغيرات الموسمية ورغبة المشترين في شراء عقار معين والتغيرات في الظروف الاقتصادية والنقدية في الأعمال التجارية للحد من الخطر تقيم أصول الصندوق الذي يجريه اثنان من المتندين المستقلين قد يستخدم مدير الصندوق عمليات تقويم داخلية لأغراض مختلفة. منها اخذ الحيطنة والخبر ومعرفة ظروف السوق جيداً لتفادي الخسارة.

#### مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

إن الأصول العقارية مؤجّرة من قبل عدة مستأجرين. وبالتالي يكون الصندوق معرضاً للمخاطر بشكل كبير في حال إخلال أحد المستأجرين عن الوفاء بالتزاماته. ففي تخلف أحد المستأجرين عن سداد الدفعات المستحقة عن عقار واحد أو أكثر من الأصول العقارية، قد يحد ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو تأجيرها بشروط مرضية للحد من الخطر على مدير الصندوق الناتك من وجود عقود تأجيرية وعقود إدارة أملاك مع الشركة التي تقوم بدورها بمتابعة الدفعات التأجيرية وتحصيلها بالكامل.

#### مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة

عندما تصبح أي من الوحدات العقارية شاغرة لفترات طويلة كنتيجة لانتهاء عقد التأجير دون تجديده، أو تنصّل المستأجر من إكمال عقد التأجير بشكل قانوني أو غير قانوني، أو إعلان المستأجر إفلاسه، أو إلغاء أو عدم تجديد العقد أو غير ذلك من الأسباب، فإن الصندوق قد يعاني من انخفاض في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين للحد من الخطر يجب المحافظة على نسب الاشغال عالية وتدار العقارات المنقولة من قبل مدير الأملاك المسؤول عن تأجير المتاح من الوحدات كما يتم تقديم شعار مسبق من قبل اي من الطرفين قبل إنتهاء العقد. لتمكن مدير الصندوق من إيجاد بديل.

#### مخاطر الشركات المشغلة أو الشركات المختصة بإدارة الأملاك

سوف يستخدم الصندوق شركة أو شركات مختصة بتشغيل وإدارة الأصول العقارية. وعليه فإن أي تقصير أو خلل في مستوى الخدمة المقدمة من المشغل أو من المتعهدين لأي سبب من الأسباب أو إخفاق المشغل في إدارة المتعهدين بالكفاءة المطلوبة سيكون من شأنه التأثير المباشر وبشكل سلبي في أداء الصندوق ووضعه المالي وبالتالي سعر الوحدة للحد من الخطر يختار الصندوق بعناية الشركات المختصة لتفادي التقصير. وستكون على أساس حصري ليعتمد على خبراتهم لتشغيل وتأجير العقارات.

#### مخاطر التطوير العقاري

1. التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب
2. تجاوز التكاليف المحددة
3. عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة
4. القوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات

علمًا بأن الصندوق لا ينوي الدخول في أي مشروع عقاري تطويري في الوقت الحالي، ولكن في حال الدخول في المشاريع التطويرية في المستقبل، سيضع الصندوق خطة واضحة منطقية تتضمن الدراسات الازمة لتفادي أي مشاكل.

## **مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد**

سوف يستند الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسددها مستأجر العقارات وبناءً عليه فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جمعها سلباً في حالة لم يتمكن مدير الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار للحد من الخطر يجب وجود فترة إشعار مسبقة تمكن مدير الصندوق للبحث عن مستأجر البديل كما أن مدير الصندوق يقوم بتجديد عقود الإيجار بما يتماشى مع شروط السوق السائدة.

## **مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل**

سيبرم الصندوق عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين. وقد تتضمن هذه العقود زيادات في قيمة الإيجار وقد لا تتضمن ذلك، عند حدوث أي زيادة في تكاليف التشغيل أو معدلات التضخم أو تغير أسعار صرف العملات أو زيادة أسعار العقارات مع ثبات دفعات الإيجار يؤدي إلى انخفاض العائد على الإيجار للحد من الخطر يجب أن تكون هذه العقود قائمة على أساس تطلعات السوق المستقبلية لنفاذ أي خسائر.

**مخاطر الأولية و / أو المواقف المماثلة التي تؤدي إلى الإغلاق الذي قد يؤثر على عمليات المستأجرين وقدرتهم على الوفاء بدفعات الإيجار**  
 يمتلك الصندوق 12 عقارات مؤجرة للمستأجرين العاملين في مختلف الصناعات و / أو الأفراد. هناك خطر من حدوث جائحة أو وضع مشابه قد يؤدي إلى وضع قد يكون فيه استخدام المستأجرين للممتلكات محدوداً. في مثل هذه الحالة، قد يتأثر الأداء المالي لأعمال المستأجرين وبالتالي قد لا تدفع مدفوعات الإيجار في الوقت المحدد. يخفف مدير الصندوق من هذه المخاطر من خلال ضمان حماية مصالح الصندوق عن طريق الضمانات أو غيرها من الوسائل ذات الصلة في عقود الإيجار. علاوة على ذلك، يهدف مدير الصندوق إلى الحفاظ على العلاقات التعاقدية الاستراتيجية للصندوق من خلال التعامل مع جميع المستأجرين في الوقت المناسب

## **حكومة الصندوق**

تماشياً مع قواعد ولوائح هيئة السوق المالية، يشرف مجلس إدارة صندوق بنيان ريت ويراقب تقدم أداء الصندوق بما يتماشى مع أحكام وشروط الصندوق. عقد مجلس إدارة الصندوق خلال عام 2022 أربعة اجتماعات. خلال هذه الاجتماعات، تمت مناقشة أداء الصندوق إلى جانب أي مسائل تنظيمية أو مسائل متعلقة بالامتثال على النحو الواجب.

## **ملخص اجتماعات مجلس الإدارة**

الاجتماع	التاريخ
الاجتماع الأول	19 مايو 2022
الاجتماع الثاني	14 أغسطس 2022
الاجتماع الثالث	20 نوفمبر 2022
الاجتماع الرابع	19 ديسمبر 2022

## **المواضيع التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها وأداء الصندوق و مدى تحقيقه لأهدافه:**

1	الموافقة على البيانات المالية لعام 2021
2	الموافقة على إرسال خطاب عرض للاستحواذ على أرض الراشد مال في مدينة أبها
3	الموافقة على الاستحواذ على مبني مكتبي جديد في حي الغدير وتحديث الشروط والأحكام الخاصة به
4	الموافقة على تعيين بنيان السعودية كمدير العقار للمبني المكتبي المستحوذ عليه
5	الموافقة على القوائم المالية للفترة المنتهية 30 يونيو 2022
6	الموافقة على توزيعات الأرباح (اجمالي موافقتين)
7	الموافقة على الميزانية المالية لعام 2023
8	تعيين مراجع حسابات جديد وتحديث الشروط والأحكام الخاصة به (PwC)
9	الموافقة على خطة البيع لعقارات سيتي ووك

## **تفاصيل الخدمات والعمولات والتعاب والعولمات الخاصة**

لا يوجد أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها، ولم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خلال الفترة غير ما تم ذكره لمالكي الوحدات في الشروط والأحكام كما هو موضح أدناه:

رسوم إدارة الصندوق	رسوم تسجيل (تداول)
رسوم إدارية	رسوم تسجيل (تداول)
رسوم إدارية	رسوم تسجيل (تداول)

400,000	رسوم الحفظ
234,000	رسوم المقيمين
300,000	رسوم الإدراج
140,000	أتعاب المحاسب القانوني
200,000	أتعابأعضاء مجلس إدارة الصندوق
7,500	الرسوم الرقابية (هيئة السوق المالية)
3,082,711	رسوم الزكاة
379,628	مصاريف أخرى
<b>3.04%</b>	<b>نسبة المصاريف والأتعاب الإجمالية</b>

**مدير الصندوق**  
**شركة السعودي الفرنسي كابيتال**  
**٨٠٩٢ طريق الملك فهد - الرياض - المملكة العربية السعودية**  
**ص. ب. ٢٣٤٥٤ - الرياض ١١٤٢٦ - المملكة العربية السعودية**  
**هاتف: +966 11 282 6666 +966 11 282 6667 - فاكس:**

**أمين الحفظ**  
**شركة البلاد للاستثمار**  
**سمارت تاور - الطابق الأول تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد**  
**ص. ب. ٣٦ - المملكة العربية السعودية**  
**الموقع الإلكتروني : [www.albilad-capital.com](http://www.albilad-capital.com)**

**المحاسب القانوني**  
**شركة برایس ووتر هالوس كوبرز**  
**برج المملكة شارع الملك فهد - الرياض**  
**ص.ب. ٨٢٨٢، الرياض ١١٤٨٢، المملكة العربية السعودية**  
**+هاتف ٩٦٦ ١١ ٢١١ ٠٤٠١ +٩٦٦ ١١ ٢١١ ٠٤٠١ - فاكس [www.pwc.com/middle-east](http://www.pwc.com/middle-east)**  
**الموقع الإلكتروني : [www.pwc.com/middle-east](http://www.pwc.com/middle-east)**

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل كما تكون هذه التقارير متوفرة على موقع مدير الصندوق الإلكتروني مجاناً [www.sfc.sa](http://www.sfc.sa) وعلى موقع السوق المالية السعودية (تداول).

السعوي الفرنسي كابيتال، شركة مساهمة مملوكة للبنك السعودي الفرنسي، سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣١٢١٧. مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ رقم (١١١٥٣-٣٧).

**صندوق بنيان ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق مغلق)  
(مدار من قبل شركة السعودية الفرنسية كابيتال)**

**القوائم المالية  
وتقدير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢**

صندوق بنيان ريت  
(مدار من قبل شركة السعودية الفرنسية 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 بنيان ريت المحترمين

### تقرير حول مراجعة القوائم المالية

رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق بنيان ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأداءه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

#### ما قمنا بمراجعةه

تناول القوائم المالية لـ الصندوق مما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائنة 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 براجعتنا وفقاً للمعايير الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير تم توسيعها في تقريرنا بالفصيل 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 وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ("الميثاق") المتعلق براجعتنا للقوائم المالية، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذا الميثاق.

#### منهجنا في المراجعة

#### نظرة عامة

الأمر الرئيسي للمراجعة

تقييم العقارات الاستثمارية



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

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

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

### منهجنا في المراجعة (تمة)

#### الأمور الرئيسية للمراجعة

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

كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة	الأمر الرئيسي للمراجعة
تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها ما يلي:	تقييم العقارات الاستثمارية
<ul style="list-style-type: none"> <li>• حصلنا على تقارير التقييم التي أعدها اثنان من المقيمين الخارجيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وقمنا بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية.</li> <li>• قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعينين من قبل الصندوق لتقدير العقارات الاستثمارية.</li> <li>• 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.</li> <li>• قمنا بتنفيذ إجراءات لتأكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق.</li> <li>• قمنا بإشراك خبرائنا لمساعدتنا في تقييم مدى معرفة مهنية التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة للوصول إلى التقييم، على أساس العينة.</li> <li>• قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما هو مبين في إيضاح ٤ حول القوائم المالية المرفقة مع تقرير المقيمين الخارجيين.</li> <li>• قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المتضمنة في القوائم المالية.</li> </ul>	<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,٧٣٩ مليون ريال سعودي.</p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة المتراكم، إن وجد. يتم عرض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كإفصاح.</p> <p>لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية وتوفير القيم العادلة للافصاح المطلوب، يقوم مدير الصندوق بتعيين اثنين من المقيمين الخارجيين المعتمدين للعقارات لإجراء تقييم للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا ذلك أمر رئيسي للمراجعة حيث أن التقييم الخارجي المستخدم في تقييم انخفاض القيمة والإفصاح يتطلب افتراضات وأحكام هامة وقد يكون التأثير المحتمل لأنخفاض القيمة، إن وجد، جوهرياً على القوائم المالية.</p> <p>راجع إيضاح ٤ وإيضاح ٥ حول القوائم المالية المرفقة للسياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية والأحكام المحاسبية والإيضاحين ١٢ و ٢٢ للافصاح عن العقارات الاستثمارية ذات الصلة.</p>

### معلومات أخرى

إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون 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 بمراجعةنا للقواعد المالية، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند قرائتها نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بصورة جوهرية مع القوائم المالية أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال عملية المراجعة، أو خلافاً لذلك تتضمن تحريرات جوهرية.

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

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

### 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، سواءً 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 تصفيته 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 معمول حول ما إذا كانت القوائم المالية بكل خالية من التحريفات الجوهرية، سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. بعد التأكيد المعمول مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عند وجوده. يمكن أن تنتج التحريفات من غش أو خطأ، وتغطّ جوهريّة، بمفردتها 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 للمعايير 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 جوهريّة في القوائم المالية، سواءً 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 جوهريّة 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 (تمة)

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تمة)

- 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 المحاسبية، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكيد 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 وهيكيل ومح토ى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

نقوم بإبلاغ مجلس إدارة الصندوق - من بين أمور أخرى - بالنطق والتقويم المخطط لعملية المراجعة ونتائج المراجعة الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي نكتشفها خلال مراجعتنا.

كما نقدم لمجلس إدارة الصندوق بياناً توضيحاً فيه أننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية المناسبة بالاستقلال، ونقوم بإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي يعتقد 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 إدارة 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 بنيان ريت  
 (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	الموجودات
١٠٦,٩٠١,٧٨٠	٢٨,٧٤٩,٣٨٩	٦	نقد وما يماثله
٧٣,٦٦٩	٧٥,١٦٤	٧	استثمارات مقاومة 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>		<b>مجموع الموجودات</b>
			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>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<u>١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧</u>	<u>١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢</u>		<b>حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات</b>
<u>١٦٢,٨٨١,١٠٠</u>	<u>١٦٢,٨٨١,١٠٠</u>		وحدات قيد الإصدار
<u>٨,٥٣٩١</u>	<u>٨,٤٧٨٢</u>	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 بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
**قائمة الدخل الشامل**

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

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

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودية الفرنسية 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	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية السنة
١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩	١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية السنة
٦٥,٤٠١,٩٢٢	٩٧,٥٧٩,٦٨٢	المجموع الدخل الشامل للسنة
<u>(١٠٤,٢٤٣,٩٠٤)</u>	<u>(١٠٧,٤٩٢,٤٠٧)</u>	توزيعات الإيرادات خلال السنة (إيضاح ٢٠) حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في نهاية السنة
<u>١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧</u>	<u>١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢</u>	معاملات الوحدات
تتألف معاملات الوحدات خلال السنة فيما يلي:		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الوحدات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الوحدات	الوحدات في بداية ونهاية السنة
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	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	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u> صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
٦٧,٨١١,١٩١	١٠٠,٦٦٢,٣٩٣		
			تعديلات /:
٢,٩٦٧,١١٧	٨٤٠,٥٨١	١١	مصرفوف استهلاك أثاث ومعدات
١٨٨,٤٦٩	٧٧٦,٨١٦	١٠	مصرفوف إطفاء موجودات غير ملموسة
٤١,٤٩٣,٩٢٢	٤٤,٢١٧,٢٠٣	١٢	مصرفوف 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
٣,٤٨٦,٣٥٧	٥,٣٨٣,٠٥٥	٨	الربح أو الخسارة، بالصافي
٨,٤٥٩,٧٩٥	١٥,٥٨١,٧٧٧	-	مخصص الخسائر الانتمانية المتوقعة
١,٧٦١	-	-	تكلفة تمويل
١٢٤,٤٦٠,٨٧٦	١٤٨,١٦٧,٨٨٠		خسارة من استبعاد موجودات غير ملموسة
(١٦,٢٥١,٧٥٢)	(٣٨,٣٤٠,٤٣٢)		<u>التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل</u>
(١,٧٣١,٧٨٧)	(٥,٧٧٠,٦٨٧)		
٣,٠٤٩,٤٣٢	٦,٢٢٩		
(٨٦٥,٥٩٨)	(٣,٣٠٩,٠٥١)		<u>التغيرات في المطلوبات التشغيلية</u>
٦٨٢,٩٣٩	١,٥٠٧,٣٧٢		
(٣,٥٣٠,٤٧٠)	٢٤,٣٩٧,٩٢٥		
(٢,٣٣٤,٢٨٦)	(٢,٣٦٩,٦٦٣)	١٨	
١٠٣,٤٧٩,٣٥٤	١٢٤,٢٨٩,٥٧٣		
(١,٠٨٠,١٧٦)	(١,٩١٠,٧٤٤)	١٠	<u>إيرادات إيجار موحلة</u>
(١,٠٨٦,٩٢٧)	(٢,٧٩٠,٨٨٨)	١١	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
(١٠٩,١٧٤,٩٨٥)	(٨٢,٩٣٨,٤٩٦)		
-	٤,١٨٩,٨٠٣	١٢	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(١١١,٣٤٢,٠٨٨)	(٨٣,٤٥٠,٣٢٥)		زكاة مدفوعة
١٩٣,٥٠٠,٠٠٠	٦,١٠٠,٠٠٠	١٣	<u>صافي النقد الناجم من الأنشطة التشغيلية</u>
(٣,٠٥٠,٠٠٠)	-	١٣	إضافة إلى موجودات غير ملموسة
(٧,٤٦٤,٠٣٠)	(١٧,٥٩٩,٢٣٤)	١٣	إضافات أثاث ومعدات، بالصافي
(١٠٤,٢٤٣,٩٠٤)	(١٠٧,٤٩٢,٤٠٧)	٢٠	إضافات عقارات استثمارية، بالصافي
٧٨,٧٤٢,٠٦٦	(١١٨,٩٩١,٦٤١)		العائدات من بيع عقارات استثمارية
٧٠,٨٧٩,٣٣٢	(٧٨,١٥٢,٣٩١)		<u>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</u>
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	١٠٦,٩٠١,٧٨٠		
١٠٦,٩٠١,٧٨٠	٢٨,٧٤٩,٣٨٩	٦	

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

## ١ الصندوق وأنشطته

صندوق بنيان ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مفتوح ومتواافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. بدأ الصندوق عملياته في ٣ يوليو ٢٠١٨. وكان تاريخ إدراج الصندوق ٢٥ يوليو ٢٠١٨.

يدار صندوق بنيان ريت من قبل شركة السعودية الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقلدة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٢١٧، وتعتبر من الأشخاص المرخص لهم من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ١١١٥٣ - ٣٧ بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١١.

إن صندوق بنيان ريت مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم تداول وحدات صندوق بنيان ريت في تداول وفقاً للقواعد والأنظمة. تبلغ الوحدات المشتركة بها في صندوق بنيان ريت ١٠٠,٨٨١,٦٦٢ وحدة. تبلغ مدة صندوق بنيان ريت ٩٩ سنة قابلة للتمديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية ("ساما").

يتمثل الهدف الاستثماري الأساسي لصندوق بنيان ريت 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 يتزهّر 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 بنيان ريت من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٤ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢١ مارس ٢٠١٨). خلال السنة، تم تحديث الشروط والأحكام في ٢٧ رجب ١٤٤٣هـ (الموافق ٢٨ فبراير ٢٠٢٢).

شركة البلاد للاستثمار هي أمين الحفظ للصندوق.

## ٢ الجهات التنظيمية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٢٧/٦/١٩٦، الموافق ٢٠٠٦/٧/١٥، والمعدلة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٤٢/٧/١٢، الموافق ٢٠٢١/٤/٢٤ وتسري ابتداءً من ١٤٤٢/٩/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٥/١) اللائحة الجديدة ("اللائحة المعizada") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٤٢/٧/١٩، الموافق ٢٠٢١/٣/١) التي توضح المتطلبات التفصيلية لكافة أنواع الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

## ٣ أساس الإعداد

### ٣-١ 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 تحليلًا بشأن الاسترداد أو التسوية خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (متداول) وبعد أكثر من ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (غير متداول).

## ٤ أساس 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.

### ٤-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، وهو أيضاً العملة الوظيفية للصندوق. تم تقرير 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 والمفصح عنها في القوائم المالية لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ما لم يذكر خلاف ذلك.

##### نقد وما يماثله

يكون 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 المبئي

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

عند الإثبات المبئي، 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 تقاضياً تكاليف المعاملة العادلة مباشرة إلى الاستحواذ على أو إصدار الأصل المالي أو التزام المالي قيمته الإثبات المبئي. في حالة الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم تسجيل تكاليف المعاملة كمصروف 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 الآخر.
- التكاليف 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 الآخر. بخصوص الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، يعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد اختار بشكل غير قابل للإلغاء في وقت الإثبات المبئي أن يتم حساب استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يُصنف الصندوق جميع المطلوبات المالية بأنها مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستثناء المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إن المبلغ غير المخصص للمطلوبات المالية المبئنة في قائمة المركز المالي يقارب قيمها الدفترية في تاريخ التقرير بسبب قصر المدة، باستثناء الاقتراضات من البنك، التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة.

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

#### ٤ السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

##### الغاء 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 حول كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بال الموجودات بشكل كامل أو (ب) لم يتم التحويل أو الحفاظ على كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بال الموجودات بشكل كامل، ولكنه قام بتحويل حق السيطرة على الموجودات.

عندما يحول الصندوق حقوقه لاستلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما يبرم اتفاقية تمرير، يقوم بتقدير 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 يحول سيطرته على الأصل، فإن الصندوق يستمر في إثبات الأصل المحول 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 المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة الصندوق بسداده، أيهما أقل.

تُستبعد المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله. عندما يُستبدل التزام مالي حالي بأخر من نفس المُفرض بناءً على شروط جديدة مختلفة عن السابقة بشكل جوهري أو عندما يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل 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 وتقييد 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 بتقدير 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 أَعْدِ جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الناتجة عن أحداث تختلف عن السداد على آداة مالية ممكناً في غضون ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير. ومع ذلك، عندما تكون هناك زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ شانتها، 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 افتراضات 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 (تنمية)

##### قياس القيمة العادلة (تنمية)

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 وتتوافق لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات التي يمكن رصدها ذات العلاقة وتقليل 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 تقييم 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 والالتزام 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 إيصال 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 التكالفة ناقصاً القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنثاجي المقدر لها. يتم استهلاك أي مصاريف رأسمالية متکدة بعد الاستحواذ على العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى عمرها الإنثاجي المقرر.

يتم فحص القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للتتأكد 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 تخضع 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 رسملة الموجودات غير الملموسة مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً بالتكلفة ناقصاً لإطفاء المترافق والانخفاض المترافق في القيمة إن وجد. يحسب الإطفاء بطريقة القسط الثابت. يتم إطفاء التكالفة ناقص القيمة المتبقية للموجودات غير الملموسة على مدى العمر الإنثاجي المقرر.

#### ٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### أثاث ومعدات

يتضمن الأثاث والمعدات مكيفات الهواء والحاسب الآلي والطابعات والأدوات الكهربائية والأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية والكهربائية. تتم رسملة 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 المقرر.

##### العمر الإنتاجي المقرر

فيما يلي العمر الإنتاجي المقرر 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 المتدوالة

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 تكالفة 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 يتربّب على الصندوق التزام قائم (نظمي 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 كتكلف تمويل.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كامل المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية المخصص من طرف آخر، تدرج النعم المدينة كموجودات عندما يكون استلامها مؤكداً افتراضياً وتكون هناك إمكانية لقياس مبالغ النعم 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 والإيرادات 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 (تنمية)

##### إيرادات من خدمات فندقية (تنمية)

يتم قياس الإيرادات بناءً على الاعتبارات المحددة في العقد مع العميل ويستثنى أي مبلغ محصل بالنهاية 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 ويكون للعقد أساس تجاري ويكون من المرجح التحصيل.
- الخطوة ٢: يحدد الصندوق جميع الخدمات أو البضائع المتعهد بها في العقد ويحدد ما إذا كانت ستتحسب كل بضاعة أو خدمة متعددة بها كالالتزام أداء منفصل.
- الخطوة ٣: يحدد الصندوق سعر المعاملة، والذي هو المقابل المالي الذي يتوقع أن يستحقه مقابل تحويل الخدمات أو البضائع المتعددة بها إلى العميل.
- الخطوة ٤: يتم تخصيص سعر المعاملة في الترتيب لكل التزام أداء منفصل بناءً على سعر البيع المستقل النسي 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 السلطة 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 تحمل أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى بمعدلات / مبالغ تكون ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام ريت. يتم احتساب أتعاب الإدارة وتدفع بشكل ربع سنوي في صورة متاخرات.

##### رسوم حفظ

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، ينخفضى أمين الحفظ 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

تحتسب 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.

##### الاقتراضات

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاقتراضات (تتمة)

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

تلغى الاقتراضات من قائمة المركز المالي عند انقضاء الالتزام المحدد في العقد، أو الغائه أو انتهاء مديته. 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 نكاليف تمويل.

قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة

يتم احتساب قيمة حقوق الملكية للوحدة المفصح 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 والساربة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي المعايير المحاسبية والتعديلات التالية التي كانت سارية لفترات 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 ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

#### ٤ السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

##### المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة والتي لم تصبح سارية بعد

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

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

#### ٥ تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية استخدام تقديرات وأفتراضات 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 وأفتراضات متعلقة بالمستقبل، والتي وفقاً لتعريفها، قد تختلف عن النتائج الفعلية ذات العلاقة.

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

##### الاستثمارية

أجرى مدير الصندوق تقييماً لقدرة الصندوق على الاستثمار في أعماله، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد للاستثمار في العمل في المستقبل المنظور. علاوةً على ذلك، فإن مدير الصندوق ليس على علم بوجود أي حالة من عدم التأكيد الجوهري التي قد تضفي شكلًا حول قدرة الصندوق على الاستثمار في أعماله. ولذلك، يستمر إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستثمارية.

##### تقييم العقارات الاستثمارية

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

يحدث انخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد فيميتها القابلة للاسترداد، وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. تُحسب 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)

### القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية والممتلكات والأثاث والمعدات والموجودات غير الملموسة

يقوم مدير الفرع بتحديد القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة لعقاراتها الاستثمارية والأثاث والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التأكل والتلف. ويقوم مدير الصندوق بفحص القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا ويتم تعديل الاستهلاك المستقبلي وأو 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 المطافأة يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات مهمة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضًا 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	أرصدة بنكية نقد في الصندوق
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٠٦,٨٦٦,٢٣٥	٢٨,٧٠٧,٨٨٩	١٤	
٣٥,٥٤٥	٤١,٥٠٠		
<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	موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
ريال سعودي	ريال سعودي	صندوق البدر للمراقبة صندوق الرياض للتجارة بالريال السعودي
٢,٩٠٧	٢,٩٧٤	
٧٠,٧٦٢	٧٢,١٩٢	
<u>٧٣,٦٦٩</u>	<u>٧٥,١٦٤</u>	

**صندوق بنيان ريت**  
 (مدار من قبل شركة السعودية الفرنسي كابيتال)  
 ايضاحات 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	<b>القيمة الدفترية:</b> الرصيد في بداية السنة ربح غير محقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة الرصيد في نهاية السنة
٧٣,٠٨٥	٧٣,٦٦٩	
٥٨٤	١,٤٩٥	
<b>٧٣,٦٦٩</b>	<b>٧٥,١٦٤</b>	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، يمتلك الصندوق استثماراً بمقدار ١٨٤ وحدة (٢٠٢١: ١٨٤ وحدة) في صندوق بدر للمراقبة و ٣٢ وحدة (٢٠٢١: ٣٢ وحدة) في صندوق الرياض للتجارة بالريال السعودي.

تتم إدارة الصندوق وصندوق البدر للمراقبة من قبل نفس مدير الصندوق، أي شركة السعودية الفرنسي كابيتال.

٨ إيرادات إيجار مدينة، بالصافي

ت تكون إيرادات الإيجار المدينة بما يلي:

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

فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

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

فيما يلي تحليل أعمار إجمالي الذمم المدينة من إيرادات الإيجار:

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

٩ مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ريال سعودي	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	الاتمام مدخلات ضريبة القيمة المضافة
٤٨,٢٣٣	-	تأمين مدفوع مقدماً
<b>١٢,٥٨٤,٧٧٦</b>	<b>١٨,٣٥٥,٤٦٣</b>	

١٠ موجودات غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	النكلفة
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٠٩٩,٣٥٠	٢,١٣٩,٠٢٦	الرصيد في بداية السنة
١,٠٨٠,١٧٦	١,٩١٠,٧٤٤	إضافات خلال السنة
(٤٠,٥٠٠)	-	استبعادات خلال السنة
<b>٢,١٣٩,٠٢٦</b>	<b>٤,٠٤٩,٧٧٠</b>	الرصيد في نهاية السنة
		<b>الإطفاء المتراكم</b>
(٥٣٧,٣٢٠)	(٦٨٧,٠٥١)	الرصيد في بداية السنة
(١٨٨,٤٦٩)	(٧٧٦,٨١٦)	المحمل خلال السنة
٣٨,٧٣٨	-	عكس الإطفاء المتراكم بسبب عمليات الاستبعاد
(٦٨٧,٠٥١)	(١,٤٦٣,٨٦٧)	الرصيد في نهاية السنة
<b>١,٤٥١,٩٧٥</b>	<b>٢,٥٨٥,٩٣</b>	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

٢٠٢٢ ديسمبر ٣١			
المجموع	أعمال رأسمالية	أثاث ومعدات	
ريال سعودي	قيد التنفيذ	ريال سعودي	
١٣,٢٨٨,٩٣٢	٦١,٦٢٥	١٣,٢٢٧,٣٠٧	<b>التكلفة</b>
١,٨٣٧,٧٤٠	-	٢,٧٩٠,٨٨٨	الرصيد في بداية السنة
(٩٥٣,١٤٨)	-	(٩٥٣,١٤٨)	إضافات خلال السنة
(٦١,٦٢٥)	(٦١,٦٢٥)	-	القروض الملغاة
<u>١٥,٠٦٥,٠٤٧</u>	<u>-</u>	<u>١٥,٠٦٥,٠٤٧</u>	تحويل من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
 	 	 	الرصيد في نهاية السنة
(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	-	(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	<b>الاستهلاك المتراكم</b>
(٨٤٠,٥٨١)	-	(٨٤٠,٥٨١)	الرصيد في بداية السنة
<u>٩٥٣,١٤٨</u>	<u>-</u>	<u>٩٥٣,١٤٨</u>	المحمل للسنة
<u>(١٠,٨٥٥,٢٧٧)</u>	<u>-</u>	<u>(١٠,٨٥٥,٢٧٧)</u>	عكس الاستهلاك المتراكم بسبب
<u>٤,٢٠٩,٧٧٠</u>	<u>-</u>	<u>٤,٢٠٩,٧٧٠</u>	شطب الموجودات الثابتة
 	 	 	الرصيد في نهاية السنة
 	 	 	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة
٢٠٢١ ديسمبر ٣١			
المجموع	أعمال رأسمالية	أثاث ومعدات	
ريال سعودي	قيد التنفيذ	ريال سعودي	
١٢,٢٠٢,٠٠٥	٦١,٦٢٥	١٢,١٤٠,٣٨٠	<b>التكلفة</b>
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
(٨,٠٠٠,٧٢٧)	-	(٨,٠٠٠,٧٢٧)	<b>استهلاك متراكم</b>
(٢,٩٦٧,١١٧)	-	(٢,٩٦٧,١١٧)	الرصيد في بداية السنة
(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	-	(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	المحمل للسنة
<u>٢,٣٢١,٠٨٨</u>	<u>٦١,٦٢٥</u>	<u>٢,٢٥٩,٤٦٣</u>	الرصيد في نهاية السنة
 	 	 	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			التكلفة
المجموع	مبانٍ	أراضٍ	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
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)	-	استبعادات خلال السنة
٦١,٦٢٥	٦١,٦٢٥	-	تحويل من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
<u>١,٩٨٦,٣٥٥,٧٩٢</u>	<u>١,٦٧٧,٠١٦,٩٧٢</u>	<u>٣٠٩,٢٨٨,٨٢٠</u>	الرصيد في نهاية السنة
(١٤٦,٨٠٣,٩٣١)	(١٤٦,٨٠٣,٩٣١)	-	الاستهلاك المترافق
(٤٤,٢١٧,٢٠٣)	(٤٤,٢١٧,٢٠٣)	-	الرصيد في بداية السنة
(١٩١,٠٢١,١٣٤)	(١٩١,٠٢١,١٣٤)	-	المحمل للسنة
 	 	 	الرصيد في نهاية السنة
(٧٥,٧٨٤,٠٠٤)	(٧٥,٧٨٤,٠٠٤)	-	الانخفاض في القيمة المترافق
١٩,٢٩٢,٤٥٠	١٩,٢٩٢,٤٥٠	-	الرصيد في بداية السنة /
(٥٦,٤٩١,٥٥٤)	(٥٦,٤٩١,٥٥٤)	-	الانخفاض في القيمة خلال السنة
<u>١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤</u>	<u>١,٤٢٩,٥٠٤,٢٨٤</u>	<u>٣٠٩,٢٨٨,٨٢٠</u>	الرصيد في نهاية السنة
 	 	 	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة
* خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، كان هناك بيع جزئي لعقارات بـ ٤٦٨ ريال سعودي وعكس خسارة انخفاض القيمة بمبلغ ٣٤٩,٤٦٨ ريال سعودي.			
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			التكلفة
المجموع	مبانٍ	أراضٍ	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
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
<u>١,٩٠٧,٤٩٥,٤٧٤</u>	<u>١,٦٢٨,١٧٢,٤٩٤</u>	<u>٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠</u>	الرصيد في نهاية السنة
(١٠٥,٣١٠,٠٠٧)	(١٠٥,٣١٠,٠٠٧)	-	الاستهلاك المترافق
(٤١,٤٩٣,٩٢٢)	(٤١,٤٩٣,٩٢٢)	-	الرصيد في بداية السنة
(١٤٦,٨٠٣,٩٢٩)	(١٤٦,٨٠٣,٩٢٩)	-	المحمل للسنة
 	 	 	الرصيد في نهاية السنة
(٧٥,٧٣١,١٥٦)	(٧٥,٧٣١,١٥٦)	-	الانخفاض في القيمة المترافق
(٥٢,٨٤٨)	(٥٢,٨٤٨)	-	الرصيد في بداية السنة / عكس الانخفاض
<u>(٧٥,٧٨٤,٠٠٤)</u>	<u>(٧٥,٧٨٤,٠٠٤)</u>	<u>-</u>	في القيمة خلال السنة المحمول للسنة
<u>١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١</u>	<u>١,٤٠٥,٥٨٤,٥٦١</u>	<u>٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠</u>	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 للملك 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 للملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
- استثمار في الراشد مول سترب، وهو عقار للملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
- استثمار في فندق كورت باراد ماريوبوت، وهو عقار للملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع فنادق الأربع نجوم.
- استثمار في شقق ماريوبوت ريزيدنس إن، وهو عقار للملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الأربع نجوم.
- استثمار في ماريوبوت للشقق الفندقية، وهو عقار للملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في المدينة المنورة، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الخمس نجوم.
- استثمار في مبني سيني ووك السكني، وهو عقار للملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في دبي، ومصنف ضمن القطاع السكني.
- استثمار في مجمع فلل الرفيعة، وهو عقار للملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
- استثمار في مجمع فلل المعذر، وهو عقار للملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
- خلال ٢٠٢١، استحوذ الصندوق على برج مكتبي تم تشييده حديثاً (عقار للملك الحر) مؤجر لجهة حكومية. يقع العقار في حي الصحافة بشارع العليا على مساحة إجمالية تبلغ ٣٣٠٣٢٠ مترًا مربعًا، وبمساحة بناء إجمالية تبلغ ١٦,٦٤٣,٩٦ مترًا مربعًا وبمساحة إجمالية قابلة للتاجير تبلغ ٩,٢٦٠ مترًا مربعًا.
- في ٣٠ يناير ٢٠٢٢ الموافق ٢٧ جمادى الآخرة ١٤٤٣ هـ، استحوذ الصندوق على برج مكتبي تم تشييده حديثاً (عقار للملك الحر) مؤجر لشركة الخليج للتدريب والتعليم. يقع العقار في حي الغدير على طريق السيل الكبير على مساحة إجمالية تبلغ ٤,٣٦٠٤ مترًا مربعًا، وبمساحة بناء إجمالية تبلغ ١٣,٢٦١ مترًا مربعًا.

يحتفظ بالعقارات الاستثمارية باسم "شركة صندوق بنيان العقاري" ("شركة ذات غرض خاص") المملوكة لشركة البلاد للاستثمار ("أمين الصندوق"). تحفظ الشركة ذات الغرض الخاص بالعقارات نيابةً عن الصندوق.

## ١٣ اقتراضات بنكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٨٩,٢١٠,٠٠٠	٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠	الاقتراضات
١٩٣,٥٠٠,٠٠٠	٦,١٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
<u>(٣,٥٠٠,٠٠٠)</u>	-	إضافة خلال السنة
<u>٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠</u>	<u>٣٨٥,٧٦٠,٠٠٠</u>	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
<u>(٧,٤٦٤,٠٣٠)</u>	<u>(١٧,٥٩٩,٢٣٤)</u>	المحمل للسنة
<u>٢,٢١٢,٤٢٠</u>	<u>١٩٤,٩٦٣</u>	المدفوع خلال السنة
		الرصيد في نهاية السنة
٢,٢٢٠	-	نجم مدينة من طرف ذي علاقة
٣٨,٠٠٣	-	الرصيد في بداية السنة
<u>(٤٠,٢٢٣)</u>	<u>-</u>	المحمل للسنة
<u>-</u>	<u>-</u>	المستلم خلال السنة
٢,٢١٢,٤٢٠	١٩٤,٩٦٣	الرصيد في نهاية السنة
<u>٣٨١,٨٧٢,٤٢٠</u>	<u>٣٨٥,٩٥٤,٩٦٣</u>	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 الفندقة - المدينة المنورة و مجمع قلل 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 السعودية الفرنسية كابيتال ("مدير الصندوق")، والبنك السعودي الفرنسي ("البنك" ومساهم لمدير الصندوق)، وشركة بنبيان السعودية (بصفتها مدير العقارات لعقارات الاستثمارية)، 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 الرشيد وأولاده (كونها حاملة وحدات جوهرية).

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

صندوق بنيان ريت  
 (مدار من قبل شركة السعودية الفرنسية كابيتال)  
 إيضاحات حول القوائم المالية (تنمية)  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤ معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة (تنمية)

فيما يلي المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذوي العلاقة خلال السنوات:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	مبالغ المعاملات	السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	نسم مدينة / (نسم دانة)
		للسنة المنتهية في	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	الأرصدة
شركة السعودية الفرنسية كابيتال (مدير الصندوق)	أتعاب إدارة الموجودات (راجع الإيضاح "ب" أدناه) نسم مدينة من تكاليف تمويل استرداد تكاليف تمويل	(٧,٠٧٧,٩٥٤)	(٧,١٥٣,٧٢٥)	(٣,٥٧٢,٥٢٧)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي
البنك السعودي الفرنسي	نقد وما يماثله نفقات توزيع الأرباح	-	-	-	٩٦,٤٣٢,٦٨٠ (٢٥,٠٧٤)
مجلس الإدارة	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	(٢٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	(١٣,٣٩٨,٧٣٥)	(١٨٠,٠٠٠)
صندوق البدر للمراقبة (بديره مدير الصندوق)	الاستثمارات (راجع الإيضاح "ب" أدناه) ربح غير محق على استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	(٣٤,٢٣٥)	٢,٩٧٢
شركة بنيان السعودية	أتعاب إدارة العقارات مصاريف تشغيل العقارات دفعات مقسمة إلى مورد نقد محصل مقابل نسم مدينة لإيجارات قديمة نقد مدفوع مقابل نسم مدينة لإيجارات قديمة أخرى	٢١	٦٥	(٩,٦٩٩,٨٩٤)	(٣,٦٧١,٣٥٦) (١٠,٤٢٢,٤٢٢) ٥,٠٧١,٨٢٠ ٦,٢٢٩
شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده ("أرتار")	مدفوعات مقابل رصيد الإضافة على العقارات الاستثمارية / الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ	(٦١,٦٢٥)	-	-	-

#### ١٤ معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة (تتمة)

- (أ) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، فإن الصندوق ملزم بدفع أتعاب إدارة لمدير الصندوق بنسبة 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 للمراقبة. تتم إدارة الصندوق وصندوق البدر للمراقبة من قبل نفس مدير الصندوق، أي شركة السعودية الفرنسي كابيتال.

#### ١٥ مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,١٦٥,١١٢	٢٣,١٢٦,٣٩١	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
٨,٣٩٨,٩٤٧	١١,٦٦٧,٩٠٠	صيانة أثاث وتجهيزات ومعدات
١٠,٠٣٣,٢٠٦	١٠,٤٤٢,٤٤٢	مصاريف تشغيل العقارات (ايضاح 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 (ايضاح ١٤)
٢,٨٧٠,٠٥٦	٣,٥٠٩,٢٨١	مخرجات ضريبية القيمة المضافة
١٧٤,٢٨٣	٢٢١,٢٨٣	أتعاب تقدير العقارات
-	١٨٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة واللجان
١٠٠,٢٢٧	١١٥,٢٢٧	رسوم حفظ
٧٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة
٣٠٧,٩٦٩	٦٥,٨٥٥	ذمم دائنة أخرى
<b>٤٠,٤٧٢,٦٩١</b>	<b>٦٤,٨٧٠,٦١٦</b>	

#### ١٦ إيرادات من العقارات الاستثمارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ريال سعودي	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
<b>٢١٩,٤٧٧,٠٦١</b>	<b>٢٤٦,٦٨١,٩٥٨</b>	إيرادات أخرى - الخدمات المساعدة
		إيرادات من العقارات الاستثمارية

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

ت تكون الإيرادات الأخرى (الخدمات المساعدة) من تكلفة خدمات واسترداد رسوم المرافق من مستأجرى العقارات التجارية (مراكز التسوق).

#### ١٦ إيرادات من العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

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

#### ١٧ مصاريف أخرى

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

#### ١٨ الزكاة

##### (أ) أساس الزكاة:

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

##### (ب) الزكاة المحملة للسنة

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

ج) حركة مخصص الزكاة:

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

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 والتقيير

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.

تحفييف المخاطر

تحدد إرشادات الاستثمار الخاصة بالصندوق على النحو المحدد في الشروط والأحكام وصحيفة الواقع 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 وتتوافق التمويل وثقة المستثمرين والسلولة والتغيرات النظمية والتنظيمية والبيئة الجيوسياسية. يراقب قسم إدارة الموجمات لمدير الصندوق أثر العوامل المذكورة أعلاه على صندوق بنيان ريت.

١٩      أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

**مخاطر الائتمان**

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	نقد وما يماثله إيرادات إيجار مدينة، بالصافي مطلوب من طرف ذي علاقة
١٠٦,٩٠١,٧٨٠	٢٨,٧٤٩,٣٨٩	
٨٢,٥٣١,٦٤٦	١١٥,٤٨٩,٠٢٣	
٦,٢٢٩	-	
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 نقدى كبير لدى البنك السعودي الفرنسي ويتم إيداع باقى 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 مجده جوهرياً.

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

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

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

## ١٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### مخاطر السيولة (تتمة)

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

### مخاطر التشغيل

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة المباشرة وغير المباشرة التي قد تنتج عن أسباب متعددة 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 والتتنظيمية.

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 العائد 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 أساسى بالعقارات الاستثمارية الموجودة في الإمارات العربية المتحدة. الدرهم الإماراتي لديه سعر صرف إلى الريال السعودي ثابت. وبالتالي لا يتعرض الصندوق لأى مخاطر جوهيرية تتعلق بالعملة.

### مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية هي المخاطر التي قد تؤدي إلى اتسار المستأجر مما يؤدي إلى خسارة جوهرية في إيرادات الإيجار وأنخفاض 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.

## 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 ٣٣,٧٥ مليون ريال سعودي للوحدة، والتي بلغت ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي. (٢٠٢١: ٣٢,١٢ 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 ٣٣,٠٠ مليون ريال سعودي للوحدة بلغت ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي.

## ٢١ قياس القيمة العادلة

### تحديد القيمة العادلة والسلسل الهرمي لقيمة 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 رصده أو يتم تقديره مباشرة باستخدام أسلوب تقدير آخر. عند تقدير القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، يجب أن يتاح للصندوق السوق الرئيسية أو الأكثر أفضلية.

يستخدم الصندوق السلسل الهرمي التالي لتحديد الافتراضات 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 تقدير آخر تستند كافة مدخلاتها الهامة إلى بيانات السوق التي يمكن رصدها.

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

ت تكون الموجودات المالية للصندوق من النقد وما يماثله والاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والمطلوب من أطراف ذات علاقة وإيرادات الإيجارات المدين، بالصافي. تتكون المطلوبات المالية للصندوق من إيرادات الإيجار المؤجلة وأنابيب 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 سلسل 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 تقريراً معقولاً لقيمة العادلة.

المجموع	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	القيمة الدفترية	القيمة العادلة
٧٥,١٦٤	-	٧٥,١٦٤	-	٧٥,١٦٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣,٩٠٢,٤٣١,٥٤٦	٢,١٦٣,٦٣٨,٤٤٢	-	-	١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤	موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,١٤٤,١٠٦,٠٤٤	٢,١٤٤,٠٣٠,٨٨٠	٧٥,١٦٤	-	١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤	عقارات استثمارية، بالصافي

  

المجموع	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	القيمة الدفترية	القيمة العادلة
٧٣,٦٦٩	-	٧٣,٦٦٩	-	٧٣,٦٦٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣,٦٤٠,٢٧٨,٥٤١	١,٩٥٥,٣٧١,٠٠٠	-	-	١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣,٦٤٠,٤٢٥,٨٧٩	١,٩٥٥,٣٧١,٠٠٠	٧٣,٦٦٩	-	١,٦٨٤,٩٨١,٢١٠	عقارات استثمارية، بالصافي

إن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تساوي تقريراً 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.

**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 بتقدير موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقديرمين يجريهما مقدين مستقلين. كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق، تستند صافي قيم الموجودات المعلنة إلى القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم ٤٠، اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة حيث يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترافق 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 وتنمية الأصول للاستشارات المهنية. مقيمان مستقلان مُرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقدير). استخدم مدير الصندوق متوسط التقديرين 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 المقدين:

المتوسط	المثنى الثاني	المثنى الأول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ عقارات استثمارية
٢,١٦٣,٦٣٨,٤٤٢	٢,٣٥٩,١٩٦,٥٦٢	١,٩٦٨,٠٨٠,٣٢٢	
٢,١٦٣,٦٣٨,٤٤٢	٢,٣٥٩,١٩٦,٥٦٢	١,٩٦٨,٠٨٠,٣٢٢	

المتوسط	المثنى الثاني	المثنى الأول	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ عقارات استثمارية
١,٩٥٥,٣٧١,٠٠٠	٢,١١٧,٧٣٢,٤٠٠	١,٧٩٣,٠٠٩,٦٠٠	
١,٩٥٥,٣٧١,٠٠٠	٢,١١٧,٧٣٢,٤٠٠	١,٧٩٣,٠٠٩,٦٠٠	

فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية
١,٩٥٥,٣٧١,٠٠٠ (١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١) ٢٧٠,٤٦٣,٤٥٩	٢,١٦٣,٦٣٨,٤٤٢ (١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤) ٤٤٤,٨٤٥,٣٣٨	الوحدات المصدرة (أعداد) القيمة لكل وحدة متعلقة بالزيادة المقدرة للقيمة العادلة على القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية

١٦٢,٨٨١,١٠٠ ١,٦٣٧٨	١٦٢,٨٨١,١٠٠ ٢,٦٠٨٣	قيمة حقوق الملكية
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	قيمة حقوق الملكية وفقاً للقواعد المالية القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية قيمة حقوق الملكية بناء على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧ ٢٧٠,٤٦٣,٤٥٩ ١,٦٦١,٣١٦,٤٣٦	١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢ ٤٢٤,٨٤٥,٣٣٨ ١,٨٠٥,٧٨٥,٥٩٠	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة بناء على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
٨,٥٣٩١ ١,٦٦٠٤	٨,٤٧٨٢ ٢,٦٠٨٣	

١٠,١٩٩٥	١١,٠٨٦٥	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة وفقاً للقواعد المالية القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة بناء على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

٢٣ التقارير القطاعية

تجرى الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة، فيما يلي القطاعات المفصح عنها للصناديق - القطاعات التشغيلية بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٨:

المراكم التجارية: وتشمل وحدة العقارات الاستثمارية مثل المجمعات التجارية.

سكنى: ويشمل وحدات البيوت الخاصة كالشقق الفردية

الضيافة: ويشمل ذلك المنشآت التي تقدم خدمات الضيافة، المتعلقة بعقارات ماريوبت.

٢٣ التقارير القطاعية (تنمية)

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	سكنى	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	سكنى	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

٤ الأحداث الجوهرية اللاحقة لتاريخ التقرير

لم تقع أحداث جوهرية بعد نهاية السنة المالية.

٥ آخر يوم للتقدير

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

٦ 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).