

صندوق بنيان ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق مقل)  
(مدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)  
القواعد المالية وتقرير المراجع المستقل  
للفترة من ٣٠ يونيو ٢٠١٨  
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

# صندوق بنيان ريت

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

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

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

# صندوق بنيان ريت

قائمة الدخل الشامل

للفترة من ٣٠ يونيو ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبلغ بالريال السعودي)

الفترة من ٣٠ يونيو ٢٠١٨  
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إيضاح

## الدخل:

٥٢,٦٣٩,٣٢٦
٣٣٠,٥١٠
<hr/>
٥٢,٩٦٩,٨٣٦

١٣

إيرادات إيجار من الاستثمارات العقارية  
إيرادات أخرى  
**اجمالي الدخل من العمليات**

(٣,٩٥٠,٤٦٤)
(١٣٧,٢٩٠)
(٨٩٢,١٨٤)
<hr/>
(٤,٩٧٩,٩٣٨)

٨

الرسوم الإدارية  
تكاليف ما قبل التشغيل  
مصاريف أخرى  
**اجمالي المصاريف من العمليات**

---

**٤٧,٩٨٩,٨٩٨**

**الدخل النقدي من العمليات خلال الفترة**

(٢٣,٠٤٩,٥٥٤)
(١١٠,٣٨٠,٤٨٢)

---

**(٨٥,٤٤٠,١٣٨)**

-

-

---

**(٠,٥٢٤٥)**

**صافي دخل للفترة**

الدخل الشامل الآخر

**مجموع الدخل الشامل الآخر**

**الخسارة لكل وحدة**

## صندوق بنيان ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات  
للفترة من ٣٠ يونيو ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨  
(المبلغ بالريال السعودي)

لل فترة من ٣٠ يونيو ٢٠١٨  
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إيضاح

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة

التغيرات الناتجة من التعامل:

٦٥١,٥٢٤,٤٠٠	
٩٧٧,٢٨٦,٦٠٠	
١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠	١
(٢٢,٩٢٤,٧٦٢)	
(٣٩,٩٠٥,٨٦٩)	
١,٥٦٥,٩٨٠,٣٦٩	
(٨٥,٤٤٠,١٣٨)	
١,٤٨٠,٥٤٠,٢٣١	

اشتراك الوحدات - بالحصول على مقابل نقدi  
اشتراك الوحدات - بالحصول على مقابل عيني

رسوم هيكلة رأس المال  
توزيعات ارباح خلال الفترة  
صافي معاملات رأس مال مالكي الوحدات خلال الفترة

إجمالي الدخل الشامل للفترة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

ملخص المعاملات في الوحدات في نهاية الفترة على النحو التالي:

لل فترة من ٣٠ يونيو ٢٠١٨  
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

عدد الوحدات بداية الفترة

اشتراك وحدات - بالحصول على مقابل نقدi  
اشتراك وحدات - بالحصول على مقابل عيني

١٦٢,٨٨١,١٠٠

عدد الوحدات في نهاية الفترة

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

## صندوق بنيان ريت

قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ٣٠ يونيو ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبلغ بالريال السعودي)

الفترة من ٣٠ يونيو ٢٠١٨  
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إيضاح

(٨٥,٤٤٠,١٣٨)

الأنشطة التشغيلية  
صافي الخسارة للفترة

تعديلات لنسوية صافي الخسارة لصافي النقدية من الأنشطة  
التشغيلية:

خسائر انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية  
استهلاك الاستثمارات العقارية

التغيرات في الموجودات التشغيلية:

ذمم مدينة من الاعيارات

مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

مستحق من أطراف ذات علاقة

التغيرات في المطلوبات التشغيلية:

إيرادات إيجار غير مكتسبة

رسوم إدارة مستحقة

مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

صافي النقد من الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

شراء استثمارات عقارية

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

إصدار وحدات

رسوم هيكلة رأس مال مدفوع

مستحق إلى أطراف ذات علاقة

توزيعات أرباح مدفوعة

صافي النقد من الأنشطة التمويلية

صافي التغير في النقد و ما في حكمه

النقد و ما في حكمه في بداية الفترة

النقد و ما في حكمه في نهاية الفترة

المعاملات غير النقدية

شراء الاستثمار من خلال الاشتراك في وحدات ريت

(٩٧٧,٢٨٦,٦٠٠)

١,٦

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

## صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

### ١. الصندوق وانشطته

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

شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") شركة مساهمة سعودية مقلدة، بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣١٢٦٧ ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٣٧-١١١٥٣ بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١١.

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

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

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

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، تم تحويل استثمارات عقارية بقيمة ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي إلى الصندوق في تاريخ الإدراج. تم تنفيذ المعاملات المذكورة بالاشتراك في وحدات الصندوق من قبل مالكي وحدات صندوق بنيان العقاري بقيمة ٩٧٧,٢٨٦,٦٠٠ ريال سعودي جنباً إلى جنب مع الطرح العام للوحدات مقابل مبلغ ٤٠٠,٦٥١,٥٢٤ ريال سعودي.

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

### ٢. اللوائح النظامية

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

### ٣. أسس الإعداد

#### ٣-١ بيان الالتزام

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

#### ٣-٢ أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

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

**٣-٣. الأحكام والتقييمات والافتراضات المحاسبية الهامة**

يتطلب إعداد القوائم المالية من الادارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات وال موجودات والمطلوبات والإقصاءات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكيد من هذه الافتراضات والتقييمات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية لقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

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

**الاستمرارية**

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

**انخفاض قيمة الأصول غير المالية**

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

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

**القيمة المتبقية وال عمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية**

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

**الخسائر الانتمانية المتوقعة**

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

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

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

**٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة**

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

**النقدية وشبه النقدية**

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

**إيجارات مدينة**

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

**استثمارات عقارية**

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

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

**انخفاض قيمة الأصول غير المتدولة**

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

**المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى**

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

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

## **صندوق بنيان ريت**

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

### **٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

#### **الاعتراف بالإيرادات**

##### **إيرادات الإيجار**

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

##### **الإيرادات من الخدمات الفندقية**

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

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

٠ الخطوة ١ : حساب الصندوق لعقد مع العميل عندما: تمت الموافقة على العقد والتزم الأطراف؛ يتم تحديد حقوق كل طرف؛ يتم تحديد شروط الدفع؛ العقد له مادة تجارية؛ وجمع محتمل.

٠ الخطوة ٢ : يحدد الصندوق جميع السلع أو الخدمات الموعودة في العقد ويحدد ما إذا كان يجب حساب كل سلعة أو خدمة موعودة كالتزام أداء منفصل.

٠ الخطوة ٣ : يحدد الصندوق سعر المعاملة، وهو مقدار الاعتبار الذي يتوقع الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل.

٠ الخطوة ٤ : يتم تخصيص سعر المعاملة في أي ترتيب لكل التزام أداء منفصل بناءً على سعر البيع المستقل النسبي للسلعة أو الخدمة المقدمة للعميل.

٠ الخطوة ٥ : تتحقق الإيرادات عند نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل. يقوم الصندوق بتحويل سلعة أو خدمة عندما يحصل العميل على السيطرة على تلك السلعة أو الخدمة. يحصل العميل على السيطرة على السلعة أو الخدمة إذا كان لديه القدرة على توجيه استخدام وتلقي المنفعة من السلعة أو الخدمة.

يتم الاعتراف بالإيرادات التأجيرية وفقاً لمبدأ الاستحقاق على أساس متساوي على فترة الإيجار.

#### **معاملات الاستثمار**

يتم الاعتراف بالمعاملات الاستثمارية على أساس تاريخ المتاجرة.

#### **الرسوم الإدارية والنفقات الأخرى**

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

#### **الزكاة**

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

#### **صافي الموجودات**

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

#### **توزيعات الأرباح**

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

## صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية

##### التصنيف والقياس للأدوات المالية

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

##### المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩

القيمة الدفترية	فئة القياس	الموجودات المالية
٣٢,٢٩٤,٠٩٩	التكلفة المطفأة	النقدية وشبه النقدية
٦٠٠٦٩,٩١٨	التكلفة المطفأة	إيجارات مدينة
١٣٥,٥٦٥	التكلفة المطفأة	مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٠٠٦١,٢١٢	التكلفة المطفأة	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠٢,٥٦٠,٧٩٤		اجمالي الموجودات المالية

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

#### أدوات الملكية

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

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

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

#### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

#### إلغاء الاعتراف

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

## صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبلغ بالريال السعودي)

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الالتزامات المالية

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

#### المقاصلة

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

### ٥. أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم نقل الملكية

#### - أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

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

#### - رسوم الحفظ

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق ، يتقاضى أمين الحفظ ٢٥٪٠ سنوياً من صافي أصول الصندوق.

#### رسوم هيئة رأس مال

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

### ٦. الاستثمارات العقارية

المجموع	موجودات أخرى ثابتة	المباني	الأراضي	التكلفة
-	-	-	-	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
١,٧٩٦,٩٩٢,٦٥٥	١١,٦١٢,٣٤٢	١,٥٤١,٥٣٧,١٠٨	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الإضافات إلى الاستثمارات العقارية
١,٧٩٦,٩٩٢,٦٥٥	١١,٦١٢,٣٤٢	١,٥٤١,٥٣٧,١٠٨	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
<hr/>				
-	-	-	-	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(٢٣,٠٤٩,٥٥٤)	(٢,٠٩١,٣٠٤)	(٢٠,٩٥٨,٢٥٠)	-	المحمل خلال السنة
(١١٠,٣٨٠,٤٨٢)	-	(١١٠,٣٨٠,٤٨٢)	-	خسائر انخفاض القيمة
(١٣٣,٤٣٠,٠٣٦)	(٢,٠٩١,٣٠٤)	(١٣١,٣٣٨,٧٣٢)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١,٦٦٣,٥٦٢,٦١٩	٩,٥٢١,٠٣٨	١,٤١٠,١٩٨,٣٧٦	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
<hr/>				

#### الاستهلاك المتراكم

الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

المحمل خلال السنة

خسائر انخفاض القيمة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٨

## صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

### ٦. الاستثمارات العقارية (تممة)

تتمثل الاستثمارات العقارية في العشر عقارات التالية:

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

### ٦-١. ترتيبات عقد الإيجار التشغيلي

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٩٠,١٧١,٣٦٠

أقل من سنة واحدة

١٤٧,٤٦٠,٤٨١

سنة إلى خمس سنوات

٩٦,٣٢٥,٠٨٣

أكثر من خمس سنوات

٣٣٣,٩٥٦,٩٢٤

٦-٢. لدى الصندوق سياسة تحمل الاستهلاك على المباني والموارد الأخرى الثابتة. يتم تحمل الاستهلاك بالقيمة القابلة للاستهلاك أي التكفة مخصوم منها القيمة المتبقية.

## صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

### ٦. الاستثمارات العقارية (تتمة)

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

كما هو الحال في منشور الشروط والأحكام  
(٢١ مارس ٢٠١٨)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

\* فاليوسنار

قيمة العقار في نهاية العصر الانتاجي للأصل	معدل النمو	معدل الخصم	قيمة العقار في نهاية العصر الانتاجي للأصل	معدل الخصم	الاسم
%٥,٠٠	%٨,٠٠	%٨,٥٠	%٢,٥٠	%٨,٠٠	الراشد ميغا مول المدينة المنورة
%٢,٥٠	%٨,٠٠	%٩,٥٠	%٢,٥٠	%٨,٠٠	الراشد مول ابها
%٢,٥٠	%٩,٠٠	%١٠,٥٠	%٢,٥٠	%٩,٠٠	الراشد مول جازان
%٢,٥٠	%٩,٠٠	%١٠,٥٠	%٢,٥٠	%٩,٠٠	الراشد ستريپ مول الرياض
%٢,٥٠	%١٠,٥٠	%١٣,٠٠	%٢,٥٠	%١٠,٥٠	فندق كورت يارد ماريوت جازان
%٢,٥٠	%١٠,٥٠	%١٣,٠٠	%٢,٥٠	%١٠,٥٠	ريزيدنس إن ماريوت جازان
%١,٥٠	%٩,٠٠	%١١,٥٠	%٢,٥٠	%٩,٠٠	مساكن الرشيد المدينة المنورة
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	شقق سيتي ووك دبي
%٣,٣٣	%٩,٠٠	%١٠,٠٠	%٢,٥٠	%٩,٠٠	مجمع فلل الرفيعة الرياض
%٢,٥٠	%٨,٠٠	%١٠,٥٠	%٢,٥٠	%٨,٠٠	مجمع فلل المعدن بالرياض

\* نهج التدفق النقدي المخصص المستخدم

كما هو الحال في منشور الشروط والأحكام  
(٢١ مارس ٢٠١٨)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

\* الشركة السعودية لتقييم الأصول

معدل رسملة الدخل	معدل رسملة الدخل	الاسم
%٦,٥٠	%٧,٠٠	الراشد ميغا مول المدينة المنورة
%٨,٠٠	%٨,٥٠	الراشد مول ابها
%٨,٥٠	%٨,٥٠	الراشد مول جازان
%٨,٥٠	%٨,٠٠	الراشد ستريپ مول الرياض
%٩,٠٠	%٨,٥٠	فندق كورت يارد ماريوت جازان
%٩,٠٠	%٨,٥٠	ريزيدنس إن ماريوت جازان
%٧,٠٠	%٦,٥٠	مساكن الرشيد المدينة المنورة
-	%٤,٠٠	شقق سيتي ووك * دبي
%٨,٥٠	%٩,٠٠	مجمع فلل الرفيعة الرياض
%٨,٥٠	%٨,٠٠	مجمع فلل المعدن بالرياض

\* رسملة الدخل النهج المتبع

## صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

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

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

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

٢٠١٨ الاستثمارات العقارية الإجمالي	٢٠١٩ المقيم الأول	٢٠١٩ المقيم الثاني	٢٠١٩ المتوسط
١,٨٥٦,٧٠٤,٨٨٠	١,٨٧٩,١٩٣,٦٩٨	١,٨٧٩,١٩٣,٦٩٨	١,٨٤٢,٩٤٩,٢٨٩
١,٨٥٦,٧٠٤,٨٨٠	١,٨٠٦,٧٠٤,٨٨٠	١,٨٧٩,١٩٣,٦٩٨	١,٨٤٢,٩٤٩,٢٨٩

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

#### ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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

#### صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

#### ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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

#### صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

#### ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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

## صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

٨ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

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

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

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

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

### ٩. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٣٢,٢٦٤,٥٩٩
٢٩,٥٠٠
٣٢,٢٩٤,٠٩٩

أرصدة البنك

نقد في الصندوق

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

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

## صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

### ١٠. إيرادات الإيجارات المستحقة، صافي

ت تكون إيرادات الإيجار المستحقة مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
	٦٠,٤٠١,٠٢١
(٣٣١,١٠٣)	
	٦٠,٠٦٩,٩١٨

إيرادات إيجار مستحقة القبض

مخصص الخسارة

صافي

الحركة في مخصص الخسارة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
-	
٣٣١,١٠٣	
	٣٣١,١٠٣

الرصيد الافتتاحي

المحمل خلال العام

الرصيد في نهاية السنة

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

### ١١. إيرادات الإيجارات المؤجلة

كانت حركة إيرادات الإيجار المؤجلة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
-	
١٧٣,١٣٠,٩٤٨	
(٩٩,٠٥٩,٢٧٥)	
	٧٤,٠٧١,٦٧٣

الرصيد الافتتاحي

إيجار الفواتير خلال الفترة

التعديلات مقابل الإيرادات المكتسبة

الرصيد في نهاية السنة

### ١٢. المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

ت تكون مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١٥,٨٩٥,٢٩٧	
٩,٩٧٢,٧٦١	
٤,٢٢٠,٨٢١	
٧٦٥,٧٨٧	
	٣٠,٨٥٤,٦٦٦

رسوم الإدارة مستحقة الدفع

التكاليف المباشرة الأخرى المستحقة لتشغيل الممتلكات

عمولات تأمين مستلمة

آخرى

### ١٣. الدخل من العقارات الاستثمارية

#### تصنيف الدخل من الاستثمارات العقارية

إيرادات الإيجار على العقارات الاستثمارية (ايضاح ٦)

الإيرادات من الخدمات الفندقية (ايضاح ١,١٣)

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

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

## صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

### ٤. الأدوات المالية وإدارة المخاطر

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

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

#### مخاطر السوق

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

#### مخاطر الائتمان

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣٢,٢٦٤,٥٩٩

٦٠,٤٠١,٠٢١

١٠,٠٦١,٢١٢

أرصدة البنك

إيجارات مستحقة القبض

مطلوب من أطراف ذات علاقة

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

#### مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازمة للوفاء بالالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية.

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

## صندوق بنيان ريت

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

٤. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

### مخاطر السيولة (تتمة)

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

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

### المخاطر التشغيلية

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

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

### ١٥. توزيعات الأرباح

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، في ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٨ بمبلغ ٢٤٤٩,٠٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٣٩,٩٠٥,٨٦٩ ريال سعودي لحاملي وحداته.

## **صندوق بنيان ريت**

اوضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(المبالغ بالريال السعودي)

### **٦. معايير جديدة صادرة وغير مطبقة**

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

#### **المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار**

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

### **٧. آخر يوم تقييم**

كان يوم التقييم الأخير للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

### **٨. اعتماد القوائم المالية**

نمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في \_\_\_\_\_ هـ (الموافق ٢٠١٩).