

بنیان ریت

صندوق استثماری عقاری متداول

التقرير السنوي ٢٠٢٢

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 تغييرات أساسية أو غير أساسية حدثت خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق
8. تقرير تقييم المخاطر
9. حوكمة الصندوق والإفصاحات الأخرى
10. تفاصيل الخدمات والعمولات والأتعاب والعمولات الخاصة
11. القوائم المالية

نظرة عامة عن صندوق بنيان ريت

صندوق بنيان ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه وطرحه وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، الصادره من قبل هيئة السوق المالية السعودية.

تم تأسيسه في منتصف عام 2018م بحجم 1.63 مليار ريال سعودي وهو يعد من أكبر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي والذي يستثمر في مختلف القطاعات العقارية والقابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيرى والذي يدورنا كمدير للصندوق تقوم بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية على مالكي الوحدات بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق. ومن هذا المنطلق نهدف إلى العمل بجهد لزيادة العوائد المناسبة والتي تعود أرباحها على مالكي الوحدات.

يمتلك الصندوق احدى عشره 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 اربعة قطاعات مختلفة: المراكز التجارية والقطاع السكني والضيافة والمكاتب. أبرم الصندوق في 31 ديسمبر 2022م حوالي 700 عقد إيجار مع شركات دولية ومحلية 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 ومدافسة منخفضة، وتعتبر عالية الأصول من بين المعالم الأكثر شهرة لمدينتهم ومناطقهم. علاوة على ذلك، تعد جميع المراكز التجارية للصندوق وجهات عائلية وعرفيية في المناطق.

تعتبر المراكز التجارية المملوكة للصندوق من أكبر مراكز التسوق في مناطقها حيث تفتقر هذه المناطق إلى المنافسة العالية، مما يساهم في جذب أفضل المستأجرين من العلامات التجارية الدولية والمحلية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الفنادق المملوكة للصندوق هي الفنادق الوحيدة في مناطقها والتي تتيح 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 بمواقعها التي تقع في قلب الرياض وفي قلب مدينة دبي وخصوصاً في منطقة (سيئي ووك).

علاوة على ذلك، يواصل صندوق بنيان ريت توسيع نطاق اكتشافه في القطاع. خلال العام الحالي، استحوذ الصندوق على برج مكبني 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.

تتم إدارة 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 السعودي الفرنسي كابيتال هي الذراع الاستثماري للبنك السعودي الفرنسي، حيث تأسست برأس مال يبلغ 500 مليون ريال سعودي كشركة مساهمة مقفلة في المملكة العربية السعودية، مرخصة من قبل هيئة السوق المالية برقم 37-11153 لممارسة نطاق واسع من الأنشطة الاستثمارية التي تشمل نشاطات التعامل، والتدريب، 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 دخل تأجيرى 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 بسامات استثمارية إيجابية ونمو في أنشطة الأعمال وتدفق في الاستثمارات بشكل إيجابي.

الأداء المالي للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

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

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

إسم العقارات	النسبة المئوية لمبلغ الإيجار لكل أصل
الراشد مول – أبها	37.11%
الراشد ميغا مول – المدينة	18.88%
الراشد مول - جيزان	14.49%
مجمع الراشد سترب مول - الرياض	0.50%
مبنى سيتي ووك السكني – دبي	4.47%
مجمع قلل الرفيعه- الرياض	7.63%
مجمع قلل المعذر – الرياض	0.24%
فندق كورتيارد ماريوت – جازان	4.31%
ماريوت ريزيدنس أن – جازان	5.48%
شقق ماريوت التنفيذية – المدينة المنوره	4.02%
برج الصحافة - الرياض	1.52%
مبنى الغدير المكثبي – الرياض	1.37%
إجمالي إيجار أصول الصندوق	SAR 246,681,958

الأداء المالي لقطاعات الصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

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

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

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

2020	2021	2022	
1,429,694,959	1,390,852,977	1,380,940,252	صافي قيمة الأصول في نهاية السنة
10.0157	10.1769	11.0865	نهاية السنة
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 والأتعاب الاجمالية
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%	نسبة الأصول المقترضة من اجمالي قيمة الأصول
	أبريل 2025	أبريل 2025	مدة اكتشافها وتاريخ استحقاقها

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

الأداء السابق للصندوق

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

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

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

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

ملاحظة: تم تأسيس الصندوق خلال عام 2018.

وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الالكتروني لمزود الخدمة:
لا يوجد

تحليل ونظرة الإدارة

نظرة عامة على السوق

كان على اقتصادات العالم أن تكافح ارتفاع معدلات التضخم، والدائجة عن ارتفاع الطلب الناتج عن ركود كوفيد-19، والاضطرابات المستمرة في سلسلة التوريد ونقص العملة، مما خلق وضعا قويا 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 و 2.7% في عام 2023، مما يظهر "أضعف 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).

بواصل قطاع العقارات إثبات قدرته على الصمود حيث أنه عنصر حاسم في الاقتصاد السعودي. عززت رؤية المملكة العربية السعودية 2030 دفعًا هائلًا 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 مدفوعًا جزئيًا بالمستثمرين الأجانب الذين يهتمون بشده بأن يصبحوا جزءًا من التحول الاجتماعي والاقتصادي لرؤية 2030 الجاري حاليًا. مع 21 مشروعًا ضخمًا في مراحل مختلفة في جميع أنحاء المملكة، تزخر الدولة بالنشاط. وفقًا 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 نموًا كبيرًا 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 طلبًا متزايدًا. من المتوقع أن يؤدي تخفيف القيود على

الحدود والتأثيرات إلى زيادة عدد الزوار، مما سيعزز قطاعي الضيافة والتجزة. 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 وأبها وأملج تسجيل الزوار الدوليين والمحليين. شهدت المكاتب استمرار طلبها القوي في عام 2022. بعض القرارات الحكومية مثل اشتراط نقل بعض الشركات مقارها 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. يتمتع مدير الصندوق بنظرة إيجابية لقطاعي التجاره والتجزة أيضًا، حيث تفتح العديد من المطاعم والمقاهي والمتاجر العالمية فروعًا 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. وللتنويع، 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 مزدهرًا منذ بداية عام 2022، مع ارتفاع المعاملات والمبيعات السريعة للعقارات، وزيادة بنسبة 21٪ على أساس سنوي في إيجارات المنطقة الأعمال الوسطى من الدرجة الأولى، مما يوضح ارتفاع الطلب في السوق. علاوة على ذلك، فإن المبادرات الأخرى مثل الخطة الرئيسية الجديدة لعام 2040 عرست ثقة أكبر في سوق العقارات المحلي. مع الانتعاش الاقتصادي القوي، يعتقد مدير الصندوق أن سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة ظل قويًا ولا يزال يشهد ارتفاعًا في أسعار العقارات الإجمالية.

التغييرات التنظيمية

لا يوجد.

مراجعة عمليات الصندوق

حقق بيتان ريت إجمالي الإيرادات 246.7 مليون ريال سعودي وصافي ربح قدره 97.6 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. بلغ إجمالي المصروفات للصندوق 146 مليون ريال سعودي، و45.8 مليون ريال سعودي تتعلق بمصاريف الاستهلاك والانخفاض في القيمة و7.1 مليون ريال سعودي تتعلق برسوم الإدارة، 3.1 مليون ريال سعودي لمصروف الزكاة و15.6 مليون ريال رسوم التمويل إلى جانب عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية بالصافي بعد المصروفات الأخرى بمبلغ 19.3 مليون ريال سعودي. نتيجة للنمو المستمر والطبيعي لأصول الصندوق، فقد تم توزيع إجمالي أرباح بلغت 107.5 مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات خلال عام 2022م. وذلك بعكس 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 النبوي الشريف. ويتكون المجمع من أربعة أدوار (أرضي أول، الأرضي، الأول، الثاني) ويشتهر باحتوائه على النافورة الراقصة في البحيرة مع السفينة وذلك في الدور الأرضي الأول. كما يحتوي على العديد من الماركات العالمية الشهيرة بالإضافة إلى هايبر ماركت كارفور، وصلات الترفيه (ديجي فن، والتزلج، ومسرح الطفل، وملعب كرة قدم)، بالإضافة إلى العديد من المطاعم العالمية والمحلية التي تلبى جميع الأذواق. كما يحتوي على معارض متعددة منها: معرض بما فيها إتش & إم، سيفورا، باريس غاليري، هوم سنتر، هوم بوكس، سنتر بوينت وصلات الترفيه. كما من مميزات المجمع التجاري انه يحتوي على صالات ترفيه ومراكب عالمية متنوعة وأكثر من 30 مطعم عالمي ومحلي وصالة طعام واسعة ومقاهي متنوعة مخصصة لجميع الزوار.

الراشد مول- أبها

يقع الراشد مول - أبها في مدينة أبها على طريق الملك فهد، ويبعد عن مطار أبها حوالي 15 دقيقة. يتكون المجمع من دورين (أرضي وأول). ويحتوي على العديد من الماركات الشهيرة بالإضافة إلى هايبر ماركت، ومدينة ترفيهية وأكثر من 20 مطعم متنوع. الراشد مول - أبها يعتبر أكبر مجمع تجاري في منطقة عسير كم يعتبر من أهم الوجهات الترفيهية للكثير من عوائل المنطقة والذي يحتوي على معارض متعددة من أفضل الماركات العالمية، كما يوجد فيه صالة ترفيهية عائلية ضخمة والتي تعتبر من الأكبر في المنطقة. من الجدير بالذكر ان المجمع التجاري تم افتتاحه في نهاية عام 2017م ويعتبر هو أحدث المجمعات التجارية الضخمة ولا يوجد له أي منافس في منطقة عسير.

الراشد مول - جازان

يقع الراشد مول في مدينة جازان على طريق الملك فهد بجوار فندق ماريوت وشقق ريزيدنس إن ماريوت، قريب من مطار جازان بمسافة تقدر بـ 15 دقيقة بالسيارة. يتكون المجمع من ثلاثة طوابق (أرضي، أول، وثاني). يحتوي على العديد من ماركات الأزياء العالمية الشهيرة والعطور وغيرها

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

مجمع الراشد ستراب مول - الرياض

يقع مبنى 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 المبنى 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 كورتياره ماريوت – جازان (أربع نجوم)

كورتياره ماريوت فندق أربعة نجوم يقع في وسط مدينة ويبعد بضعة دقائق عن المطار وقريب من المجمعات التجارية وكورنيش جيزان. يتميز كورتياره ماريوت بارتباطه بمبنى الراشد مول لسهولة خدمة التسوق والملاهي والمطاعم المتنوعة. يحتوي على 129 غرفة مزودة بأرقي الأثاث ومصممة على أعلى المستويات، ونادي صحي فيه مسبح داخلي ومركز لياقة والعديد من الخدمات الماكرة للتطورات. وكذلك يوجد قاعات اجتماعات تكتفي لأكثر من 170 شخص. الفندق يلبي متطلبات رجال الأعمال سواء بتصميم الغرف التي تحتوي على مكتب، أو بقاعات الاجتماعات المتنوعة، كما يقع وسط المدينة بالقرب من جميع المرافق الخدمية. يرتبط بمبنى 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 بضعة دقائق عن مطار الملك عبد الله وقريبة من المجمعات التجارية وكورنيش جيزان. تتميز بارتباطها بمبنى الراشد مول لسهولة خدمة التسوق والملاهي والمطاعم المتنوعة. تحتوي على 79 جناح مزودة بأرقي الأثاث ومصممة على أعلى المستويات، ونادي صحي فيه مسبح داخلي ومركز لياقة والعديد من الخدمات الماكرة للتطورات.

شقق ماريوت التنفيذية – المدينة النورة (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 والمكثمين، وبإمكانهم السكن فترات طويلة أو قصيرة. تعتبر شقق ماريوت التنفيذية من أرقى وأحدث الشقق في المدينة المنورة وتحتوي على 66 شقة متنوعة الأحجام وأرقي التجهيزات. تتميز بموقعها القريب من المسجد النبي ومطار الأمير محمد بن عبد العزيز، على طريق الملك عبد الله بمحاذاة الراشد ميغا مول، ويوجد مدخل إلى المول الذي يحتوي على ماركات الأزياء والعطور العالمية والمطاعم المتنوعة.

مبنى سيتي ووك السكني – دبي

وهو عبارة عن مبنى متكامل في قلب منطقة سيتي ووك، مكّن من 69 وحدة سكنية فاخرة. تعدّ منطقة سيتي ووك وجهة عصرية تضم مجموعة متنوّعة من المتاجر والمطاعم والفنادق الراقية، بالإضافة إلى مساحات خارجية ذات تصاميم رائعة. تضمّ سيتي ووك أيضاً مجموعة من المعالم الترفيهية الرائعة بالإضافة إلى صالة سينما وفعاليات تستمرّ على مدار السنة. وتتميز منطقة سيتي ووك بشوارع مخصّصة للمشاة ومصمّمة 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 الهادئ بعيداً عن الضوضاء، وتحيط به الحد من مزارع النخيل الجميلة. ويحتوي على 102 فيلا متنوعة من غرفة نوم واحدة وحتى 4 غرف نوم كي تليي جميع الأذواق.

كما يتميز المجمع بالتصميم الداخلي للفلل بشكل تناظري متكامل، وتنوع المرافق الخدمية على أعلى المستويات كالنادي الترفيهي المشتمل 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 المعذر- الرياض

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

برج الصحافة - الرياض

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

مبنى الغدير المكتبي - الرياض

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

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

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

تقرير تفويم المخاطر

كجزء من سياسة إدارة المخاطر الفعالة، اعتمد مدير الصندوق إطار عمل من أربع نقاط لضمان تحديد المخاطر بشكل مناسب وتخفيفها. مكداتها 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 لتوصيات المراجعة الخارجية المتعلقة. ولمعالجة كل من هذه الملاحظات، اعتمد مدير الصندوق سياسات واضحة وعين موظفين معينين في الشركة للتخفيف 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 تقديم ضمان بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها للحد من الخطر تقيم العقارات مرتان في السنة لتوضيح ظروف السوق للقيام بالاحتياطات اللازمة 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 المتداولة، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية على سيولة تداول وحداتهم بما قد يؤثر على قيمة استثمارهم تأثيراً سلباً. ويبدو 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 تسبب 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 ومبلغ التمويل مما يقل 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 الا 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 وتوافر التمويل وتوجهات المستثمرين والسيولة والبيئة القانونية والتنظيمية وغيرها من الظروف في المملكة. والتي سوف تؤثر على أسعار العقار مما ينعكس على سعر وحدات الصندوق للحد من الخطر يتابع مدير الصندوق الأخبار الاقتصادية والاتجاهات التنظيمية والقوانين التي من شأنها أن تساعد على اتخاذ الخطوات اللازمة لتكون سبابة لاتخاذ الاجراءات اللازمة لتخفيف أو تقليل تأثير الحدث قدر 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 والسكني بشكل عام بما في ذلك التغيرات الموسمية ورجية المشترين في شراء عقار معين والتغيرات في الظروف الاقتصادية والثقة في الأعمال التجارية للحد من الخطر تقيم أصول الصندوق الذي يجريه اثنان من الممثلين المستقلين قد يستخدم مدير الصندوق عمليات تقويم داخلية لأعراض مختلفة. منها اخذ الحيلة والحذر ومعرفة ظروف السوق جيدا لتفادي الخسارة.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

إن الأصول العقارية مؤجرة 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 قدره مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو تأجيرها بشروط مرضية للحد من الخطر على مدير الصندوق التأكد من وجود عقود تأجيره وعقد اداره املاكه مع الشركة التي تقوم بدورها بمتابعة الدفعات التأجيرية وتحصيلها بالكامل.

مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة

عندما تصبح أي من الوحدات العقارية شاعره لفترات طويلة كنتيجة لانهاء عقد التأجير دون تجديده، أو تنصل 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 الإشغال عالية وتدار العقارات المتبقية من قبل مدير الاملاك المسؤول عن تأجير المتاح من الوحدات كما يتم تقديم اشعار مسبق من قبل اي من الطرفين قبل إنهاء 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 ووضعته 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 سيطره الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات

علماً 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 ومنطقية تتضمن الدراسات اللازمة لتفادي أي مشاكل.

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

سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسدها مستأجر العقارات وبدأً عليه فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدره الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حالة لم يتمكن 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 ان 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 اساس تطلعات السوق المستقبلية لتفادي أي خسائر.

مخاطر الأوبئة 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

حوكمة الصندوق

تماشياً مع قواعد ولوائح هيئة السوق المالية، يشرف مجلس إدارة صندوق ببيان 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

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

المواضيع التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها و أداء الصندوق و مدى تحقيقه لأهدافه:

1	الموافقة على البيانات المالية لعام 2021
2	الموافقة على ارسال خطاب عرض للاستحواذ على أرض الراشد مال في مدينة ابها
3	الموافقة على الاستحواذ على مبنى مكتبي جديد في حي الغدير وتحديث الشروط والأحكام الخاصة به
4	الموافقة على تعيين بيان السعودية كمدير العقار للمبنى 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 والاحكام الخاصة به (PwC)
9	الموافقة على خطة البيع لعقار سيتي ووك

تفاصيل الخدمات والعمولات والأتعاب والعمولات الخاصة

لا يوجد أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإغفاء 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:

جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك.	
7,077,954	رسوم إدارة الصندوق
400,000	رسوم تسجيل (تداول)

400,000	رسوم الحفظ
234,000	رسوم المقيمين
300,000	رسوم الإدراج
140,000	أتعاب المحاسب القانوني
200,000	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق
7,500	الرسوم الرقابية (هيئة السوق المالية)
3,082,711	رسوم الزكاة
379,628	مصروفات أخرى
3.04%	نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية

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 - فاكس: +966 11 282 6667

أمين الحفظ

شركة البلاد للاستثمار
 سمارة تاور - الطابق الأول تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد
 ص.ب. 36 - المملكة العربية السعودية
 الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

المحاسب القانوني

شركة برايس ووتر هاوس كوبرز
 برج المملكة شارع الملك فهد - الرياض
 ص.ب. 8282، الرياض 11482، المملكة العربية السعودية
 هاتف +966 11 211 0400 - فاكس +966 211 0401
 الموقع الإلكتروني 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 وعلى موقع السوق المالية السعودية (تداول).

السعودي الفرنسي كابيتال، شركة مساهمة مقفلة مملوكة للبنك السعودي الفرنسي، سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣١٢١٧، مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم (١١١٥٣.٣٧).

صندوق بنیان ریت
صندوق استثماری عقاری متداول
(صندوق مغلق)
(مدار من قبل شركة السعودی الفرنسي كابیتال)

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

صفحة	الفهرس
4 - 1	تقرير المراجع المستقل
5	قائمة المركز المالي
6	قائمة الدخل الشامل
7	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
8	قائمة التدفقات النقدية
31 - 9	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى حاملي الوحدات ومدير صندوق بنين ريت المحترمين

تقرير حول مراجعة القوائم المالية

رأينا

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

ما قمنا بمراجعته

تتألف القوائم المالية للصندوق مما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ
- إيضاحات حول القوائم المالية، التي تتضمن السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

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

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

الاستقلال

إننا مستقلون عن الصندوق وفقا للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ("الميثاق") المتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لهذا الميثاق.

منهجنا في المراجعة

نظرة عامة

- تقييم العقارات الاستثمارية الأمر الرئيسي للمراجعة

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

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

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

منهجنا في المراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

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

معلومات أخرى

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

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

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند قراءتها نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بصورة جوهرياً مع القوائم المالية أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال عملية المراجعة، أو خلافاً لذلك تتضمن تحريفات جوهرياً.

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

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

مسؤولية مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ومتطلبات لائحة الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مدير الصندوق ضرورياً ليتمكن من إعداد قوائم مالية خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم ينو مدير الصندوق تصفية الصندوق أو وقف عملياته أو عدم وجود بديل حقيقي بخلاف ذلك.

إن مجلس الإدارة، مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. يعد التأكيد المعقول مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عند وجوده. يمكن أن تنتج التحريفات من غش أو خطأ، وتعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وفي إطار عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نمارس الحكم المهني ونحافظ على الشك المهني خلال عملية المراجعة. كما نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة هذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف أي تحريفات جوهرية ناتجة عن غش يعد أكبر من المخاطر الناتجة عن الخطأ حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية المراجعة لغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلي لمدير الصندوق.

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الصندوق في أعماله.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

نقوم بإبلاغ مجلس إدارة الصندوق - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت 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 نوضح فيه أننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية المناسبة المتعلقة 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



بلر ابراهيم بن محارب
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٧١

٨ رمضان ١٤٤٤ هـ
٣٠ مارس ٢٠٢٣ م

صندوق بنين ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة المركز المالي

كما في 31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	كما في 31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	إيضاحات
		الموجودات
106,901,780	28,749,389	6 نقد وما يماثلهُ
73,669	75,164	7 استثمارات مقيسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
82,531,646	115,489,023	8 إيرادات إيجار مدينة، بالصافي
6,229	-	14 مطلوب من طرف ذي علاقة
12,584,776	18,355,463	9 مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
1,451,975	2,585,903	10 موجودات غير ملموسة، بالصافي
2,321,088	4,209,770	11 أدوات ومعدات، بالصافي
1,684,907,541	1,738,793,104	12 عقارات استثمارية، بالصافي
1,890,778,704	1,908,257,816	مجموع الموجودات
		المطلوبات
381,872,420	385,954,963	13 اقتراضات بنكية
73,135,881	69,826,830	إيرادات إيجار مؤجلة
2,065,155	3,572,527	14 أتعاب إدارة مستحقة الدفع
40,472,691	64,870,616	15 مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
2,379,580	3,092,628	18 مخصص الزكاة
499,925,727	527,317,564	مجموع المطلوبات
1,390,852,977	1,380,940,252	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
162,881,100	162,881,100	وحدات قيد الإصدار
8.5391	8.4782	22 قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحد بالريال السعودي - القيمة الدفترية

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	للسنة المنتهية في 31 بشهر 2022 ريال سعودي	ايضاحا ت	
219,477,061 (85,961,015)	246,681,958 (89,908,970)	16	إيرادات من العقارات الاستثمارية تكلفة تشغيلية
—	—		
133,516,046	156,772,988		
584	1,495	7	صافي الربح من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالصافي
172,867	533,974		إيرادات أخرى
(7,153,725)	(7,077,954)	14	أتعاب إدارة
(3,486,357)	(5,383,055)	8	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(8,459,795)	(15,581,777)		تكلفة تمويل
(2,076,073)	(2,061,128)	17	مصاريق أخرى
(2,967,117)	(840,581)	11	مصروف استهلاك أثاث ومعدات
(188,469)	(776,816)	10	مصروف إطفاء موجودات غير ملموسة
(41,493,922)	(44,217,203)	12	مصروف استهلاك عقارات استثمارية
(52,848)	19,292,450	12	عكس / (خساره الانخفاض في قيمة) عقارات استثمارية
—	—		
67,811,191	100,662,393		صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
(2,409,269)	(3,082,711)	18	الزكاة المحملة خلال السنة
—	—		
65,401,922	97,579,682		صافي الدخل بعد الزكاة للسنة
—	—		
-	-		الدخل الشامل الآخر
—	—		
65,401,922	97,579,682		مجموع الدخل الشامل للسنة
=====	=====		
=	=		
			ربحية الوحدة
162,881,100	162,881,100		المتوسط المرجح لعدد الوحدات المصدرة
=	=		
0.4015	0.5990		ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)
=====	=====		
=	=		

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
1,429,694,959	1,390,852,977	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية السنة
65,401,922	97,579,682	التغيرات من العمليات مجموع الدخل الشامل للسنة
(104,243,904)	(107,492,407)	توزيعات الإيرادات خلال السنة (إيضاح 20)
<u>1,390,852,977</u>	<u>1,380,940,252</u>	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في نهاية السنة
		معاملات الوحدات
		تتلخص معاملات الوحدات خلال السنة فيما يلي:
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 الوحدات	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 الوحدات	
<u>162,881,100</u>	<u>162,881,100</u>	الوحدات في بداية ونهاية السنة

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	بإيضاحات
67,811,191	100,662,393	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي الدخل قبل الزكاة للسنة		
تعديلات لـ:		
2,967,117	840,581	11
188,469	776,816	10
41,493,922	44,217,203	12
52,848	(19,292,450)	12
(584)	(1,495)	7
3,486,357	5,383,055	8
8,459,795	15,581,777	
1,761	-	
124,460,876	148,167,880	
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		
تغيرات في موجودات تشغيلية		
(16,251,752)	(38,340,432)	
(1,731,787)	(5,770,687)	
3,049,432	6,229	
التغيرات في المطلوبات التشغيلية		
(865,598)	(3,309,051)	
682,939	1,507,372	
(3,530,470)	24,397,925	
(2,334,286)	(2,369,663)	18
103,479,354	124,289,573	
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(1,080,176)	(1,910,744)	10
(1,086,927)	(2,790,888)	11
(109,174,985)	(82,938,496)	
-	4,189,803	12
(111,342,088)	(83,450,325)	
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
193,500,000	6,100,000	13
(3,050,000)	-	13
(7,464,030)	(17,599,234)	13
(104,243,904)	(107,492,407)	20
78,742,066	(118,991,641)	
70,879,332	(78,152,391)	
36,022,448	106,901,780	
106,901,780	28,749,389	6

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

1. الصندوق وأنشطته

صندوق بنیان ریت ("ریت" أو "الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. بدأ الصندوق عملياته في 3 يوليو 2018. وكان تاريخ إدراج الصندوق 25 يوليو 2018.

يدار صندوق بنیان ریت من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم 1010231217، وتعتبر من الأشخاص المرخص لهم من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم 37-11153 بتاريخ 30 يناير 2011.

إن صندوق بنیان ریت مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم تداول وحدات صندوق بنیان ریت في تداول وفقاً للقواعد والأنظمة. تبلغ الوحدات المشتركة بها في صندوق بنیان ریت 162,881,100 وحدة. تبلغ مدة صندوق بنیان ریت 99 سنة قابلة للتديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية ("ساما").

يمثل الهدف الاستثماري الأساسي لصندوق بنیان ریت في تزويد مستثمريه بدخل منتظم من خلال الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة وحول العالم، بشرط ألا تتجاوز نسبة استثمارات الصندوق خارج المملكة العربية السعودية 25٪ من موجودات الصندوق. إضافة إلى ذلك، يجوز للصندوق أيضاً أن يتنهر فرصة الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري، بشرط أن يستثمر الصندوق بما لا يقل عن 75٪ من موجودات الصندوق في موجودات عقارية مدرة للدخل وأن لا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

تم اعتماد شروط وأحكام صندوق بنیان ریت من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 4 رجب 1439 هـ (الموافق 21 مارس 2018). خلال السنة، تم تحديث الشروط والأحكام في 27 رجب 1443 هـ (الموافق 28 فبراير 2022).

شركة البلاد للاستثمار هي أمين الحفظ للصندوق.

2. الجهات التنظيمية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ 19/6/1427 هـ الموافق 15/7/2006، والمعدلة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ 12/7/1442 هـ الموافق 24/2/2021 وتسري ابتداءً من 19/9/1442 هـ (الموافق 1/5/2021) اللائحة الجديدة ("اللائحة المعدلة") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ 19/7/1442 هـ (الموافق 1/3/2021) التي توضح المتطلبات التفصيلية لكافة أنواع الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

3. أسس الإعداد

1-3 بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المستخدمة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب السيولة.

يُرد في الإيضاح رقم 19 تحليلاً بشأن الاسترداد أو التسوية خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير (متداول) وبعد أكثر من 12 شهراً بعد تاريخ التقرير (غير متداول).

2-3 أسس القياس

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

3-3 العملة الوظيفية وعملة العرض

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

4. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية متوافقة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، ما لم يذكر خلاف ذلك.

نقد وما يماثله

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

الأدوات المالية

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

4. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)
الإنبات المبدئي

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

عند الإنبات المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية أو المطلوبات المالية بقيمة العادلة. وفي حالة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فتمثل قيمتها العادلة باقتصاص تكاليف المعاملة العائده مباشره إلى الاستحواذ على أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي قيمة الإنبات المبدئي. في حالة الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم تسجيل تكاليف المعاملة كمصاريف في قائمة الدخل الشامل.

التصنيف

يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن الفئات التالية:

- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
- التكلفة المطفأ.

تستند هذه التصنيفات إلى نموذج أعمال الصندوق في إدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

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

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

يُصنّف الصندوق جميع المطلوبات المالية بأنها مفاة لاحقاً بالتكلفة المطفأ باستثناء المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. إنَّ المبلغ غير المضموم للمطلوبات المالية المبينة في قائمة المركز المالي يقارب قيمها الدفترية في تاريخ التقرير بسبب قصر المدد، باستثناء الاقتراضات من البنك، التي تم قياسها بالتكلفة المطفأ.

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

إلغاء إنبات الأدوات المالية

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

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

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

إذا لم يتم بتحويل ولم يحتفظ بصوره جوهريه بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم يحوّل سيطرته على الأصل، فإن الصندوق يستمر في إنبات الأصل المحوّل إلى المدى الذي تستمر علاقة الصندوق به. وفي تلك الحالة، يستمر الصندوق في إنبات المطلوبات المرتبطة بالأصل. وتُقاس المطلوبات المرتبطة والموجودات المحولة على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق.

ويُقاس استمرار المشاركة التي تتخذ شكل الضمان على الأصل المحوّل بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبه الصندوق بسداده، أيهما أقل.

تُسبّج المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله. عندما يُسبّج الالتزام المالي حالي بأخر من نفس المقرض 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 وإنبات للالتزام جديد. ويتم إنبات الفرق بين القيم الدفترية ذات الصلة في الربح أو الخسارة.

4. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وتقيّد بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق حالي نافذ نظاماً بمقاصة المبالغ المثبتة ويكون هناك نية لتسويتها على الأساس الصافي أو يمكن تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجوداته المالية المدرجة بالتكلفة المطفأه والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أساس استطلاع المستقبل. وتستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى خساره ائتمانية متوقعة على مدى 12 شهراً وخساره ائتمانية متوقعة على مدى العمر. إن خساره الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً تُعد جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الناتجة عن أحداث تخلف عن السداد على أداء مالية ممكنة في غضون 12 شهراً بعد تاريخ التقرير. ومع ذلك، عندما تكون هناك زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، يستند المخصص على الخساره الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة أو المفصح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، على النحو المبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقرر الصندوق ما إذا كان قد حدث تحويل بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقدير التصنيف (بناءً على أدنى مستوى مدخلات هام لقياس القيمة العادلة بشكل عام) في نهاية كل فترة تقرير.

في تاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يلزم إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق.

كما يقارن الصندوق التغيير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام بالمصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح 21.

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 لتخفيض في القيمة، إن وجدت. يتم حساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها. يتم استهلاك أي مصاريف رأسمالية متكبده بعد الاستحواذ على العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى عمرها الإنتاجي المقدر.

4. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

يتم فحص القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وفي حالة وجود هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، عندئذ تخفض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

موجودات غير ملموسة

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

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 المقدر.

العمر الإنتاجي المقدر

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

- العقارات الاستثمارية - من 20 إلى 50 سنة
- الموجودات غير الملموسة - من 5 إلى 20 سنة
- أثاث ومعدات - من 3 إلى 10 سنوات

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة

يتم فحص العقارات فيما يتعلق بالانخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خساره الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. إذا ما تم عكس خساره 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 خساره الانخفاض في القيمة في قيمة الموجودات أو وحده توليد النقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خساره 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 المطفأه.

مخصص

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الصندوق التزام قائم (نظامي أو ضمني) من حدث سابق، ويكون من المرجح أن يتم تسوية تكاليف الالتزام وقياسها بشكل موثوق. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل الخصم الحالي قبل الضريبة الذي يعكس، حيثما يقتضي الأمر، المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كامل المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية المخصص من طرف آخر، تُدرج الذمم المدينة كموجودات عندما يكون استلامها مؤكداً افتراضياً وتكون هناك إمكانية لقياس مبالغ الذمم المدينة.

إثبات الإيرادات

إيرادات الإيجار

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

4. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إثبات الإيرادات (تتمة)

إيرادات من خدمات فندقية

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

يتم قياس الإيرادات بناءً على الاعتبارات المحددة في العقد مع العميل ويُستثنى أي مبلغ محصل بالتبعية عن الأطراف الخارجية. يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. يتم تطبيق مبادئ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 15 باستخدام الخطوات الخمس التالية:

- الخطوة 1: يقوم الصندوق بالمحاسبة عن العقد المبرم مع العميل عندما: تتم الموافقة على العقد والتزام الأطراف. يتم تحديد حقوق كل طرف وتعريف شروط الدفع ويكوت للعقد أساس تجاري ويكون من المرجح التحصيل.
- الخطوة 2: يحدد الصندوق جميع الخدمات أو البضائع المتعهد بها في العقد ويحدد ما إذا كانت ستحسب كل بضاعة أو خدمة متعهد بها كالتزام أداء منفصل.
- الخطوة 3: يحدد الصندوق سعر المعاملة، والذي هو المقابل المالي الذي يتوقع أن يستحقه مقابل تحويل الخدمات أو البضائع المتعهد بها إلى العميل.
- الخطوة 4: يتم تخصيص سعر المعاملة في الترتيب لكل التزام أداء منفصل بناءً على سعر البيع المستقل النسبي للبضاعة أو الخدمة المقدمة للعميل.
- الخطوة 5: يتم إثبات الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل. يقوم الصندوق بتحويل بضاعة أو خدمة عندما يحصل العميل على السيطرة على تلك البضاعة أو الخدمة. يحصل العميل على السيطرة على بضاعة أو خدمة إذا كان لديه القدرة على توجيه استخدام السلعة أو الخدمة والحصول المتفعة منها.

أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى

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

رسوم حفظ

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يتقاضى أمين الحفظ 0.025% 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 الأخر.

الزكاة

تُحسب الزكاة على حصة المساهمين السعوديين في حقوق الملكية أو صافي الدخل باستخدام الأسس المتصوص 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 المتكبد. تقاس الاقتراضات لاحقاً بالتكلفة المطلقة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) والقيمة المسطرة في قائمة الدخل على مدى فترة الاقتراضات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المسددة لإنشاء تسهيلات القروض باعتبارها ضمن تكاليف المعاملة الخاصة بالقروض إلى القدر الذي يكون فيه من المحتمل سحب بعض أو جميع هذه التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه الرسوم حتى يتم سحب هذه التسهيلات.

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

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

4. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة

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

توزيعات أرباح

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

وفقاً للوائح، يجب ألا تقل الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات عن (90٪) 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 والمبارية اعتباراً من 1 يناير 2022

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي المعايير المحاسبية والتعديلات التالية التي كانت سارية للفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. قدر مدير الصندوق أن هذه التعديلات ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

- تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16، " عقود الإيجار" - امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد-19، تمديد الوسيلة العملية
- عدد من التعديلات محدودة النطاق على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 3 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 16 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 37 وبعض التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 1 والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم 9 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 41 والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16

المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة والتي لم تصبح سارية بعد

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

المعيار / التفسير	الوصف	ساري المفعول للفترات التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1	تصنيف المطلوبات إلى متداولة أو غير متداولة	1 يناير 2024
تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 وبيان الممارسة رقم 2 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	1 يناير 2023
تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم 1	تعريف التقديرات المحاسبية	1 يناير 2023
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 17 " عقود التأمين"	معيار التأمين الجديد	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12	ضريبة مؤجلة متعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة	1 يناير 2023

5. تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة

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

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

الاستمرارية

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

5. تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

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

يحدث انخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل ما أو وحده توليد النقد قيمتها القابلة للاسترداد، وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. تُحسب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع بناء 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 13.

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

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

الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

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

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

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

6 نقد وما يماثله

يتكون النقد وما يماثله مما يلي:

31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	إيضاح	أرصده بنكية نقد في الصندوق ق
106,866,235	28,707,889	14	
35,545	41,500		
106,901,780	28,749,389		

أجرى مدير الصندوق فحصًا كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 9 وبناءً على هذا التقييم، فإن تأثير مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة مقابل القيمة الدفترية للنقد وما يماثله ليس جوهرياً حيث إن الأرصده محتفظ بها لدى مؤسسات مالية ذات تصنيفات استثمارية ائتمانية، وبالتالي لم يتم إثباتها في هذه القوائم المالية.

7. استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة صندوق البدر للمرابحة صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي
2,907	2,972	
70,762	72,192	
73,669	75,164	

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال السنة:

31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	القيمة الدفترية: الرصيد في بداية السنة ربح غير محقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة
73,085	73,669	
584	1,495	
73,669	75,164	الرصيد في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2022، يمتلك الصندوق استثمارًا بمقدار 184 وحدة (2021: 184 وحدة) في صندوق بدر للمرابحة و32 وحدة (2021: 32 وحدة) في صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي.

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

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

8. إيرادات إيجار مدينة، بالصافي

تتكون إيرادات الإيجار المدينة مما يلي:

31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
91,318,286 (8,786,640)	129,658,718 (14,169,695)	إيرادات إيجار مدينة داكفاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
82,531,646	115,489,023	

فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
5,300,283 3,486,357	8,786,640 5,383,055	الرصيد الافتتاحي الخسارة الائتمانية المتوقعة المحملة للسنة
8,786,640	14,169,695	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي تحليل أعمار إجمالي الذمم المدينة من إيرادات الإيجار:

31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
31,338,904	34,571,482	0 - 3 شهراً
48,269,088	15,260,053	3 - 12 شهراً
11,710,294	79,827,183	أكثر من 365 يوماً
91,318,286	129,658,718	الرصيد في نهاية السنة

9. مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
4,952,025 5,071,820 2,512,698 48,233	8,775,048 6,389,752 3,190,663 -	المصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى والموجودات الأخرى دفعات مقدمة إلى الموردين التأمين مدخلات ضريبة القيمة المضافة تأمين مدفوع مقدماً
12,584,776	18,355,463	

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

10. موجودات غير ملموسة

31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
1,099,350	2,139,026	التكلفة
1,080,176	1,910,744	الرصيد في بداية السنة
(40,500)	-	إضافات خلال السنة
		استبعادات خلال السنة
2,139,026	4,049,770	الرصيد في نهاية السنة
(537,320)	(687,051)	الإطفاء المتراكم
(188,469)	(776,816)	الرصيد في بداية السنة
38,738	-	المحمل خلال السنة
		عكس الإطفاء المتراكم بسبب عمليات الاستبعاد
(687,051)	(1,463,867)	الرصيد في نهاية السنة
1,451,975	2,585,903	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

11. أثاث ومعدات

31 ديسمبر 2022			
المجموع ريال سعودي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ريال سعودي	أثاث ومعدات ريال سعودي	
13,288,932	61,625	13,227,307	التكلفة
1,837,740	-	2,790,888	الرصيد في بداية السنة
(953,148)	-	(953,148)	إضافات خلال السنة
(61,625)	(61,625)	-	القروض الملغاة
15,065,047	-	15,065,047	تحويل من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
			الرصيد في نهاية السنة
(10,967,844)	-	(10,967,844)	الاستهلاك المتراكم
(840,581)	-	(840,581)	الرصيد في بداية السنة
953,148	-	953,148	المحمل للسنة
(10,855,277)	-	(10,855,277)	عكس الاستهلاك المتراكم بسبب شطب الموجودات الثابتة
4,209,770	-	4,209,770	الرصيد في نهاية السنة
			صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

31 ديسمبر 2021

المجموع ريال سعودي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ريال سعودي	أثاث ومعدات ريال سعودي	
12,202,005	61,625	12,140,380	التكلفة
			الرصيد
			في بداية السنة
1,086,927	-	1,086,927	إضافات خلال السنة
			الرصيد في نهاية السنة
13,288,932	61,625	13,227,307	التكلفة

صندوق بنیان ریت
 (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
 إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

			استهلاك متراكم الرصيد في بداية السنة المحمل للسنة الرصيد في نهاية السنة
(8,000,727)	-	(8,000,727)	
(2,967,117)	-	(2,967,117)	
(10,967,844)	-	(10,967,844)	
2,321,088	61,625	2,259,463	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

12. عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2022			
المجموع ريال سعودي	مبان ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	
			التكلفة
1,907,495,474	1,628,172,494	279,322,980	الرصيد في بداية السنة
82,302,036	52,336,196	29,965,840	إضافات خلال السنة
(4,189,803)	(4,189,803)	-	استيعادات خلال السنة
61,625	61,625	-	تحويل من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
1,986,305,792	1,677,016,972	309,288,820	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم
(146,803,931)	(146,803,931)	-	الرصيد في بداية السنة
(44,217,203)	(44,217,203)	-	المحمل للسنة
(191,021,134)	(191,021,134)	-	الرصيد في نهاية السنة
(75,784,004)	(75,784,004)	-	الانخفاض في القيمة المتراكم
			الرصيد في بداية السنة
19,292,450	19,292,450	-	(الانخفاض في القيمة) / عكس الانخفاض في القيمة
(56,491,554)	(56,491,554)	-	خلال السنة
1,738,793,104	1,429,504,284	309,288,820	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، كان هناك بيع جزئي لعقار بي إس أي إف سيتي ووك الذي يبلغ استهلاكه حتى تاريخ البيع 349,468 ريال سعودي وعكس خساره انخفاض القيمة بمبلغ 286,992 ريال سعودي.

31 ديسمبر 2021			
المجموع ريال سعودي	مبان ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	
			التكلفة
1,798,320,489	1,554,477,284	243,843,205	الرصيد في بداية السنة
109,174,985	73,695,210	35,479,775	إضافات خلال السنة
1,907,495,474	1,628,172,494	279,322,980	الرصيد في نهاية السنة
			استهلاك متراكم
(105,310,007)	(105,310,007)	-	الرصيد في بداية السنة
(41,493,922)	(41,493,922)	-	المحمل للسنة
(146,803,929)	(146,803,929)	-	الرصيد في نهاية السنة
(75,731,156)	(75,731,156)	-	الانخفاض في القيمة المتراكم
			الرصيد في بداية السنة
(52,848)	(52,848)	-	(الانخفاض في القيمة) / عكس الانخفاض في القيمة
(75,784,004)	(75,784,004)	-	خلال السنة المحمل للسنة
1,684,907,541	1,405,584,561	279,322,980	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

12. عقارات استثمارية (تتمة)

تمثل العقارات الاستثمارية عشرة (2021: إحدى عشر) عقارات، ملخصة فيما يلي:

- استثمار في الراشد ميغا مول، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في المدينة المنورة، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
 - استثمار في الراشد مول - أبها، وهو عقار مستأجر استحوذ عليه الصندوق بموجب اتفاقية حق انتفاع مدتها 20 سنة، يقع في أبها ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية. يحق للصندوق شراء هذا العقار بالكامل خلال 5 سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية حق الانتفاع مقابل 110 مليون ريال سعودي.
 - استثمار في الراشد مول - جازان، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
 - استثمار في الراشد مول سترب، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
 - استثمار في فندق كورت يارد ماريوت، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع فنادق الأربع نجوم.
 - استثمار في شقق ماريوت ريزيدنس إن، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الأربع نجوم.
 - استثمار في ماريوت للشقق الفندقية، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في المدينة المنورة، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الخمس نجوم.
 - استثمار في مبنى سيتي ووك السكني، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في دبي، ومصنف ضمن القطاع السكني.
 - استثمار في مجمع فلل الرفيعة، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
 - استثمار في مجمع فلل المعذر، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
 - خلال 2021، استحوذ الصندوق على برج مكبي تم تشييده حديثاً (عقار للتملك الحر) مؤجر لجهة حكومية. يقع العقار في حي الصحافة بشارع العليا على مساحة إجمالية تبلغ 3,330 متراً مربعاً، وبمساحة بناء إجمالية تبلغ 16,643.96 متراً مربعاً وبمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 9,260 متراً مربعاً.
 - في 30 يناير 2022 الموافق 27 جمادى الآخرة 1443هـ، استحوذ الصندوق على برج مكبي تم تشييده حديثاً (عقار للتملك الحر) مؤجر لشركة الخليج للتدريب والتعليم. يقع العقار في حي الغدير على طريق السيل الكبير على مساحة إجمالية تبلغ 4,360 متراً مربعاً، وبمساحة بناء إجمالية تبلغ 13,261 متراً مربعاً.
- يحتفظ بالعقارات الاستثمارية باسم "شركة صندوق بنيان العقاري" ("شركة ذات عرض خاص") المملوكة لشركة البلاد للاستثمار ("أمين الصندوق"). تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بالعقارات نيابة عن الصندوق.

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

13. اقتراضات بنكية

31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
189,210,000	379,660,000	الإقتراضات
193,500,000	6,100,000	الرصيد في بداية السنة
(3,050,000)	-	إضافة خلال السنة
379,660,000	385,760,000	المدفوع خلال السنة
379,660,000	385,760,000	الرصيد في نهاية السنة
1,216,655	2,212,420	تكلفة تمويل مستحقة
8,459,795	15,581,777	الرصيد في بداية السنة
(7,464,030)	(17,599,234)	المحمل للسنة
2,212,420	194,963	المدفوع خلال السنة
2,212,420	194,963	تمم مدينة من طرف ذي علاقة
2,220	-	الرصيد في بداية السنة
38,003	-	المحمل للسنة
(40,223)	-	المدفوع خلال السنة
-	-	
2,212,420	194,963	الرصيد في نهاية السنة
381,872,420	385,954,963	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) رائد الهامش المتفق عليه. يتم دفع هامش الربح / العمولة البنكية على أساس نصف سنوي ويكون المبلغ الأساسي مستحق الدفع كدفعة واحدة خلال أبريل 2025.

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

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

14. معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة

تعتبر الأطراف ذوي علاقة إذا كان لدى أحد الأطراف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو يمارس نفوذاً جوهرياً على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. عند النظر في كل علاقة محتملة مع الأطراف ذوي العلاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس الشكل النظامي فقط.

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

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

فيما يلي المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذوي العلاقة خلال السنوات:

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

14. معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة (تتمة)

الأرصدة ذمم مدينة / (ذمم دائنة)		مبالغ المعاملات		طبيعة المعاملة	لطرف ذو العلاقة
ذمم مدينة / (ذمم دائنة) 31 ديسمبر 2021	ذمم مدينة / (ذمم دائنة) 31 ديسمبر 2022	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
(2,065,155)	(3,572,527)	(7,153,725)	(7,077,954)	أتعاب إدارة الموجودات (راجع الإيضاح "ب" أدناه) ذمم مدينة من تكاليف تمويل استرداد تكاليف تمويل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)
-	-	-	-		
96,432,680 (25,074)	13,398,735 -	- (34,235)	-	نقد وما يماثله نفقات توزيع الأرباح	البنك السعودي الفرنسي
-	(180,000)	(200,000)	(200,000)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
2,907	2,972	-	-	الاستثمارات (راجع الإيضاح "ب" أدناه) ربح غير محقق على استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	صندوق البدر للمرابحة (بديره مدير الصندوق)
-	-	21	65		
(2,001,488) (10,033,206) 5,071,820	(3,671,356) (10,422,422)	(9,699,894) (52,243,400)	(10,733,687) (89,891,948)	أتعاب إدارة العقارات مصاريق تشغيل العقارات نفقات مقدمة إلى مورد نقد محصل مقابل ذمم مدينة لإيجارات قديمة نقد مدفوع مقابل ذمم مدينة لإيجارات قديمة أخرى	شركة بنیان السعودية
-	-	205,406	-		
6,229	-	(2,308,343)	-		
-	-	-	(61,625)	مدفوعات مقابل رصيد الإضافة على العقارات الاستثمارية / الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ	شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده ("أرتار")

(a) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، فإن الصندوق ملزم بدفع أتعاب إدارة لمدير الصندوق بنسبة 0.5% بالإضافة إلى الضرائب السارية من صافي قيمة موجودات الصندوق. يتم دفع الأتعاب على أساس ربع سنوي.

(b) كما في 31 ديسمبر 2022، يمتلك الصندوق استثماراً بمقدار 184 وحدة (2021: 184 وحدة) في صندوق البدر للمرابحة. تتم إدارة الصندوق وصندوق البدر للمرابحة من قبل نفس مدير الصندوق، أي شركة السعودي الفرنسي كابيتال.

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

15. مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
3,165,112	23,126,391	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
8,398,947	11,667,900	صيانة أثاث وتجهيزات ومعدات
10,033,206	10,422,422	مصاريف تشغيل العقارات (إيضاح 14)
5,325,260	6,018,343	دفعات مقدمة من العملاء
8,026,143	5,772,558	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
2,001,488	3,671,356	أتعاب إدارة العقارات (إيضاح 14)
2,870,056	3,509,281	مخرجات ضريبة القيمة المضافة
174,283	221,283	أتعاب تقييم العقارات
-	180,000	أتعاب مجلس الإدارة واللجان
100,227	115,227	رسوم حفظ
70,000	100,000	أتعاب مراجعة
307,969	65,855	ذمم دائنة أخرى
40,472,691	64,870,616	

16. إيرادات من العقارات الاستثمارية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
181,727,723	201,750,436	إيرادات من العقارات الاستثمارية
28,384,671	33,339,216	إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية باستثناء الفوائد
9,364,667	11,592,306	إيرادات من خدمات فندقية
		إيرادات أخرى - الخدمات المساندة
219,477,061	246,681,958	إيرادات من العقارات الاستثمارية

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

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

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
103,505,340	139,111,472	أقل من سنة واحدة
164,451,370	341,903,391	أكثر من سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
146,195,690	218,414,131	أكثر من خمس سنوات

_____	_____
---	---
414,152,400	699,428,994
=====	=====
===	===

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

17. مصاريف أخرى

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
400,000	400,000	أتعاب تسجيل
400,000	400,000	رسوم حفظ
300,000	300,000	رسوم تسجيل
273,325	268,318	أخرى
234,000	234,000	أتعاب تقييم العقارات
200,000	200,000	أتعاب مجلس الإدارة واللجان (إيضاح 14)
140,000	140,000	أتعاب مراجعة
111,248	96,310	نفقات معالجة البنوك وتوزيعات الأرباح
10,000	15,000	رسوم النشر
7,500	7,500	أتعاب تنظيمية
2,076,073	2,061,128	

18. الزكاة

(a) أساس الزكاة:

تستحق الزكاة بنسبة 2,5% من الوعاء الزكوي التقريبي وصافي الدخل المعدل العائد إلى حاملي الوحدات، أيهما أعلى.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	(b) الزكاة المحملة للسنة
2,379,580	3,082,711	الزكاة المحملة خلال السنة
29,689	-	الزكاة المحملة للسنة الحالية
		الزكاة بسبب النقص / (الزيادة) في مخصص السنة السابقة
2,409,269	3,082,711	

(c) حركة مخصص الزكاة:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
2,304,597	2,379,580	الرصيد في بداية السنة
2,379,580	3,082,711	مخصص للسنة
29,689	-	الزكاة بسبب النقص / (الزيادة) في مخصص السنة السابقة
(2,334,286)	(2,369,663)	مدفوعات خلال السنة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

-----	-----
---	---
2,379,580	3,092,628
=====	=====
===	===

الرصيد في نهاية السنة

(d) وضع الإقرارات والربوط السنوية:

سيقوم الصندوق بتقديم الإقرار السنوي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ضمن الجداول الزمنية المتصوص عليها كما هو محدد بموجب أنظمة الزكاه الصادره عن هيئة الزكاه والضريبة والجمارك ("الهيئة").

19. أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إدارة المخاطر

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

نظام قياس المخاطر والتقرير

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

تخفيف المخاطر

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

مخاطر السوق

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

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتعلقة بتكبد خساره مالية للصندوق نتيجة إخفاق العميل أو الطرف المقابل لأداء مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان المتعلقة بدمج الإيجار المدينة والمطلوب من أطراف ذات علاقة والأرصده البنكية.

31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
106,901,780	28,749,389	نقد وما يماثله
82,531,646	115,489,023	إيرادات إيجار مدينة، بالصافي
6,229	-	مطلوب من طرف ذي علاقة
189,439,655	144,238,412	

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

مخاطر السيولة

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

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

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودی الفرنسي كابتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

40,472,691	-	40,472,691	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
2,379,580	-	2,379,580	مخصص الزكاة
381,872,420	292,981,250	88,891,170	اقتراضات بنكية
-----	-----	-----	
426,789,846	292,981,250	133,808,596	مجموع المطلوبات
-----	-----	-----	
1,451,404,082	1,395,705,583	55,698,499	الفائض
=====	=====	=====	
=====	=====	=====	

19. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر التشغيل

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

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

مخاطر العملة

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

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية

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

20. توزيعات أرباح

وفقاً للشروط والأحكام المعمده للصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 31 مايو 2022 على توزيعات أرباح عن الفترة من 1 نوفمبر 2021 حتى 30 أبريل 2022 بمبلغ 0.33 ريال سعودي للوحده، والتي بلغت 53.75 مليون ريال سعودي. (2021: 0.32 للوحده، بمبلغ 52.12 مليون ريال سعودي).

علاوة على ذلك، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيعات أرباح في 8 ديسمبر 2022، فيما يتعلق بالفترة من 1 مايو 2022 حتى 31 أكتوبر 2022 بمبلغ 0.33 ريال سعودي للوحده بلغت 53.75 مليون ريال سعودي.

21. قياس القيمة العادلة

تحديد القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

المجموع	القيمة العادلة			القيمة الدفترية
	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
				31 ديسمبر 2022
				موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
75,164	-	75,164	-	75,164
3,902,431,546	2,163,638,442	-	-	1,738,793,104
				عقارات استثمارية، بالصافي
2,144,106,044	2,144,030,880	75,164	-	1,738,793,104
				31 ديسمبر 2021
				موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
73,669	-	73,669	-	73,669
3,640,278,541	1,955,371,000	-	-	1,684,907,541
				عقارات استثمارية، بالصافي
3,640,425,879	1,955,371,000	73,669	-	1,684,981,210

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

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم تكن هناك تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياس القيمة العادلة، ولم يتم إجراء تحويلات من أو إلى المستوى 3 لقياس القيمة العادلة.

سيراقب الصندوق القيمة العادلة على أساس منتظم.

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

وفقاً للمادة رقم 22 من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادر عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين تجريبيين مستقلين. كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق، تستند صافي قيم الموجودات المحلطة إلى القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40، اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة حيث يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. وبناءً عليه، تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض بيانية ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

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

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

المتوسط	المؤمن الثاني	المؤمن الأول
2,163,638,442	2,359,196,562	1,968,080,322
2,163,638,442	2,359,196,562	1,968,080,322

31 ديسمبر 2022
عقارات استثمارية

صندوق بنيان ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

22. التأثير على صافي قيمة الموجودات إذا كانت العقارات الاستثمارية ذات قيمة عادلة (تتمة)

المتوسط	المتمن الثاني	المتمن الأول
1,955,371,000	2,117,732,400	1,793,009,600
1,955,371,000	2,117,732,400	1,793,009,600

31 ديسمبر 2021
عقارات استثمارية

فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	
1,955,371,000 (1,684,907,541)	2,163,638,442 (1,738,793,104)	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
270,463,459	424,845,338	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية
162,881,100	162,881,100	الوحدات المصدره (أعداد)
1.6378	2.6083	القيمة لكل وحدة متعلقة بالزيادة المقدرة للقيمة العادلة على القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية

31 ديسمبر 2021 ريال سعودي	31 ديسمبر 2022 ريال سعودي	قيمة حقوق الملكية
1,390,852,977 270,463,459	1,380,940,252 424,845,338	قيمة حقوق الملكية وفقاً للقوائم المالية القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
1,661,316,436	1,805,785,590	قيمة حقوق الملكية بناء على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
8.5391 1.6604	8.4782 2.6083	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحد وفقاً للقوائم المالية القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
10.1995	11.0865	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحد بناء على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

صندوق بنيان ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

23. التقارير القطاعية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة. فيما يلي القطاعات المفصّل عنها للصناديق - القطاعات التشغيلية بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 8:

المراكز التجارية: وتشمل وحده العقارات الاستثمارية مثل المجمعات التجارية.

سكني: ويشمل وحدات البيوت الخاصة كالشقق الفردية

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

فيما يلي مجموع موجودات الصندوق وعقاراته الاستثمارية ومطلوباته كما في 31 ديسمبر 2022 و2021، ومجموع الإيرادات والمصاريف التشغيلية ونتائج السنوات المنتهية في تلك التواريخ، وفقاً للقطاع التشغيلي:

المجموع	أخرى	31 ديسمبر 2022		سكني	مراكز تجارية	
		مكتب	ضيافة			
1,908,257,816	56,253,758	194,808,265	242,485,884	394,063,541	1,020,646,368	مجموع الموجودات
1,738,793,104	-	182,774,272	180,100,458	415,164,456	960,753,918	عقارات استثمارية
527,317,564	340,214,394	5,113,262	22,501,511	15,410,014	144,078,383	مجموع المطلوبات
247,217,427	192,977	11,592,306	33,339,216	30,381,871	171,711,057	مجموع الإيرادات التشغيلية
149,637,745	26,041,489	4,082,033	30,574,194	9,660,074	79,279,956	مجموع المصاريف
97,579,682	(25,312,027)	7,594,368	3,394,886	20,920,806	94,064,360	صافي الدخل/(الخسارة) للسنة
31 ديسمبر 2021						
المجموع	أخرى	مكتب	ضيافة	سكني	مراكز تجارية	
1,890,778,704	207,774,229	-	222,469,820	419,833,454	1,040,701,201	مجموع الموجودات
1,684,907,541	105,866,916	-	182,061,919	418,826,616	978,152,090	عقارات استثمارية
499,925,727	391,415,817	-	11,366,170	12,112,098	85,031,642	مجموع المطلوبات
219,650,512	4,392,453	-	35,623,170	6,600,197	173,034,692	مجموع الإيرادات التشغيلية
154,248,590	126,888,340	-	3,128,965	72,395	24,158,890	مجموع المصاريف
65,401,922	(122,495,887)	-	32,494,205	6,527,802	148,875,802	صافي الدخل/(الخسارة) للسنة

24. الأحداث الجوهرية اللاحقة لتاريخ التقرير

لم تقع أحداث جوهرية بعد نهاية السنة المالية.

25. آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم بغرض إعداد القوائم المالية للسنة 30 ديسمبر 2022 (2021: 31 ديسمبر 2021).

26. الموافقة على القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية والموافقة على إصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 8 رمضان 1444 هـ (الموافق 30 مارس 2023).