

بنیان ریت

صندوق استثماری عقاری متداول

التقرير السنوي ٢٠٢٣



٢٠٢٣

التقرير السنوي المحتوى

نظرة عامة

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

أداء الصندوق

وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق

تحليل ونظرة الإدارة

لمحة عامة عن الأصول العقارية

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

تقرير تقييم المخاطر

حوكمة الصندوق والإفصاحات الأخرى

تفاصيل الخدمات والعمولات والأتعاب والعمولات الخاصة

الفوائم 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، الصادرة 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 وتأجيري والذي بدورنا كمدير للصندوق نقوم 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 العقارات المناسبة والتي تعود أرباحها على مالكي الوحدات.

يمتلك الصندوق احدى عشرة أصول عقارية في أربع مدن سعودية هي الرياض وأبها والمدينة وجازان. كما أنه يمتلك أصول عقارية سكنية في مدينة دبي في الإمارات العربية المتحدة. يتم تصنيف الأصول بين اربعة قطاعات مختلفة: المراكز التجارية والقطاع السكني والضيافة والمكاتب. أبرم الصندوق في 31 ديسمبر 2021م 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 ومنافسة منخفضة، وتعتبر غالبية الأصول من بين المعالم الأكثر شهرة لمدينتهم ومناطقهم. علاوة على ذلك، تعد جميع المراكز التجارية للصندوق وجهات عائلية وترفيهية في المناطق.

تعتبر المراكز التجارية المملوكة للصندوق من أكبر مراكز التسوق في مناطقها حيث تنفرد 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 (سيني ووك).

علاوة على ذلك، يواصل صندوق بنيان ريت توسيع نطاق اكتشافه في القطاع. خلال العام الحالي، استحوذ الصندوق على برج مكتبي يقع في حي الصحافة 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 11153-37 لممارسة نطاق واسع من الأنشطة الاستثمارية التي تشمل نشاطات التعامل، والترتيب، والإدارة، وتقديم المشورة، وحفظ الأوراق المالية.

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

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

أداء الصندوق

الأداء المالي للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م



مجموع المصروفات
158,866,036 ر.س



مجموع الإيرادات
269,767,411 SAR



أداء سعر الوحدة
9.03 – 9.89 ر.س



إجمالي توزيعات الأرباح
107,501,526 ر.س



صافي الدخل
110,901,375 ر.س



عائد التوزيعات لسعر الوحدة
6.73 %



صافي قيمة الاصول
1,384,340,101 ر.س



صافي قيمة الوحدة
لكل وحدة
8.4991 ر.س



نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق
25.88 %



نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
30.10%

المراكز التجارية	الفنادق	السكني	أبراج مكتنية
نسبة الاشغال 79.00%	نسبة الاشغال 55.00%	نسبة الاشغال 82.33%	نسبة الاشغال 100.00%
الربح التشغيلي 55,292,838	الربح التشغيلي 15,476,938	الربح التشغيلي 33,523,803	الربح التشغيلي 6,607,796
عدد الوحدات التأجيرية 852	عدد الوحدات التأجيرية 274	عدد الوحدات التأجيرية 120	عدد الوحدات التأجيرية 2

العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة	العقارات المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة
%81.91	%18.09

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

اسم العقارات	النسبة المئوية لمبلغ الإيجار لكل أصل
الراشد مول - أبها	32.74%
الراشد ميغا مول - المدينة	16.60%
الراشد مول - جيزان	13.08%
مجمع الراشد سترب مول - الرياض	0.31%
مبنى سيتي ووك السكني - دبي	10.89%
مجمع فلل الرفيعة - الرياض	6.96%
مجمع فلل المعذر - الرياض	0.24%
فندق كورتيارد ماريوت - جازان	4.12%
ماريوت ريزيدنس ان - جازان	5.23%
شقق ماريوت التنفيذية - المدينة المنورة	5.09%
برج الصحافة - الرياض	2.46%
مبنى الغدير المكتبي - الرياض	2.28%
إجمالي إيجار أصول الصندوق	100.00%

أداء الصندوق خلال آخر (٣) سنوات مالية أو منذ التأسيس (ريال سعودي)

2021	2022	2023	
1,390,852,977	1,380,940,252	1,384,340,101	صافي قيمة الأصول في نهاية السنة
10.1769	11.0865	12.6867	نهاية السنة
10.1769	11.0865	12.6867	أعلى
9.9689	10.76	11.0366	أدنى
			صافي القيمة العادلة للوحدة (ريال سعودي)
			عدد الوحدات
162,881,100	162,881,100	162,881,100	الأرباح المدفوعة لكل وحدة (ريال سعودي)
0.64	0.66	0.66	نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية
3.59 %	3.45%	3.70%	العائد على الوحدة
0.64	0.66	0.66	العائد التراكمي على الوحدة (منذ التأسيس)
22.18 %	34.59 %	60.25 %	نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نسبة الأصول المقترضة من اجمالي قيمة الأصول
20.20 %	20.23 %	13.78 %	مدة انكشافها وتاريخ استحقاقها
ابريل 2025	ابريل 2025	ابريل 2025	

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

الأداء السابق للصندوق

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

منذ التأسيس	٥ سنوات	٣ سنوات	١ سنة	
60.25%	63.21%	46.24%	23.81%	العائد الإجمالي السنوي

إجمالي العائدات السنوية لكل من السنوات العشر الماضية او منذ التأسيس:

منذ التأسيس	2023	2022	2021	2020	2019	2018	منذ التأسيس

وصف	60.25%	23.81%	12.17%	8.23%	2.64%	12.55%	-0.87%	العائد الإجمالي السنوي
-----	--------	--------	--------	-------	-------	--------	--------	------------------------------

للمؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة:
لا يوجد.

تحليل ونظرة الإدارة

نظرة عامة على السوق

يواصل 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 بشدة 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 والتأشيرات إلى زيادة عدد الزوار، مما سيعزز قطاعي الضيافة والتجزئة. لقد عانت هذه القطاعات أيضًا من مشاركة أوسع في مفهوم الإقامة بين أولئك الموجودين في السعودية حيث تستأجر العائلات منتجات في مسقط رأسهم بدلاً من السفر. واصلت وجهات مثل العلا وأبها وأمّالج تسجيل الزوار الدوليين والمحليين. شهدت المكاتب استمرار طلبها القوي في عام 2023. 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 التجارة والتجزئة 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 2023.

مراجعة عمليات الصندوق

حقق صندوق بنيان ريت إجمالي إيرادات بلغت 269.77 مليون ريال سعودي وصافي ربح قدره 110.90 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وقد ساهمت جميع أصول الصندوق بشكل فعال في إجمالي دخل الصندوق، والذي تم تعويضه بأنواع النفقات التالية: 99.4 ريال سعودي مليون مصاريف تشغيلية، 45.9 مليون ريال مصاريف استهلاك وإطفاء، 7 مليون ريال رسوم إدارية، 22.9 مليون ريال تكلفة تمويل، مخصص ديون مشكوك في تحصيلها بقيمة 3.9 مليون ريال، بالإضافة إلى عكس انخفاض قيمة الاستثمار عقارات صافية من المصاريف الأخرى بمبلغ 21.1 مليون ريال سعودي.

ونتيجة للنمو المستقر والعضوي للعقارات الأساسية للصندوق، فقد سمح بتوزيع إجمالي أرباح بلغت 107.5 مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات خلال عام 2023. ويعكس ذلك زيادة قدرها 0.0% مقارنة بعام 2022.

الأصول التي يستثمر فيها 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، وصالات الترفيه (ديجي فن، والتزلج، ومسرح الطفل، وملعب كرة قدم)، بالإضافة إلى العديد من المطاعم العالمية والمحلية التي تلي جميع الأذواق. كما يحتوي على معارض متعددة منها: معرض بما فيها إتش & إم، سيفورا، باريس غاليري، هوم سنتر، هوم بوكس، سنتر بوينت وصالات الترفيه. كما من مميزات المجمع التجاري انه يحتوي على صالات ترفيه ومراكات عالمية متنوعة وأكثر من 30 مطعم عالمي ومحلي وصالة طعام واسعة ومقاهي متنوعة مخصصة لجميع الزوار.

الراشد مول- أمها

يقع الراشد مول - أمها في مدينة أمها على طريق الملك فهد، ويبعد عن مطار أمها 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 - أمها يعتبر أكبر مجمع تجاري في منطقة عسير كم يعتبر من اهم الوجهات الترفيه للكثير من عوائل المنطقة والذي يحتوي على معارض متعددة من أفضل الماركات العالمية، كما يوجد فيه صالة ترفيهية عائلية ضخمة والتي تعتبر من الاكبر 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 ومراكات عالمية متنوعة وعدة مطاعم عالمية ومحلية وصالة طعام واسعة ومقاهي متنوعة مخصصة لجميع الزوار.

مجمع الراشد سترب 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، فيما صراف آلي في المواقف، وسيتم تشغيلها بواسطة مطاعم وكوفي شوب. عند تأسيس الصندوق كان المجمع التجاري جديد ولا يوجد مستأجرين ولكن خلال الفترة الماضية تم تأجير المجمع بالكامل في 2019.

فندق كورتيارد ماريوت – جازان (أربع نجوم)

كورتيارد ماريوت فندق أربعة نجوم يقع في وسط مدينة ويبعد بضع دقائق عن المطار وقريب من المجمعات التجارية وكورنيش جيزان. يتميز كورتيارد ماريوت بارتباطه بمبنى الراشد مول لسهولة خدمة التسوق والملاهي والمطاعم المتنوعة. يحتوي على 129 غرفة مزودة بأرق الأثاث ومصممة على أعلى المستويات، ونادي صحي فيه مسبح داخلي ومركز لياقة والعديد من الخدمات الماكرة للتطورات. وكذلك يوجد قاعات اجتماعات تكفي لأكثر من 170 شخص. الفندق يلبي متطلبات رجال الأعمال سواء بتصميم الغرف التي تحتوي على مكتب، أو بقاعات الاجتماعات 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 بضع 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 بأرق الأثاث ومصممة على أعلى المستويات، ونادي صحي فيه مسبح داخلي ومركز لياقة والعديد من الخدمات الماكرة للتطورات.

شقق ماريوت التنفيذية – المدينة المنورة (خمس نجوم)

شقق ماريوت التنفيذية (الاسم السابق الراشد ريزيدنسز) تعتبر شقق فندقية خمس نجوم تقع في المدينة المنورة. موقع الشقق وتصميمها الفندقي يلبي متطلبات الشخصيات الهامة من الحجاج والزوار والمعتمدين، وبإمكانهم السكن فترات طويلة أو قصيرة. تعتبر شقق ماريوت التنفيذية من أرق وأحدث الشقق في المدينة المنورة وتحتوي على 66 شقة متنوعة الأحجام وأرق 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، مكون من 69 وحدة سكنية فاخرة. تعدّ منطقة سيتي ووك وجهة عصريّة تضمّ 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. وتتميّز 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 العدد من مزارع النخيل الجميلة. ويحتوي على 102 فيلا متنوعة من غرفة نوم واحدة وحتى 4 غرف نوم كي تلي جميع الأذواق.

كما يتميز المجمع بالتصميم الداخلي للفلل بشكل تناظري متكامل، وتنوع المرافق الخدمية على أعلى المستويات كالنادي الترفيهي المشتتمل على المسبح ومركز اللياقة والمطعم وساحات الألعاب للأطفال. إضافةً 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 مسبح داخلي مشترك.

برج الصحافة - الرياض

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

مبنى الغدير المكثبي - 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 بالطريق الدائري الشمالي وطريق العليا وطريق الثمامة. يتم تأجير العقار إلى مستأجر واحد بموجب عقد إيجار طويل الأجل.

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

خلال شهر أبريل من عام 2023، أعلن مدير الصندوق عن بيع وحدات ضمن مبنى سيتي ووك السكني الواقع في مدينة دبي. بدأ الصندوق ببيع الوحدات ضمن الأصل خلال شهر ديسمبر من عام 2022، ولكن تم الإعلان عن البيع خلال شهر أبريل من عام 2023 نظراً لوصول نسبة الوحدات المباعة إلى 10% من أصول الصندوق. واصل الصندوق بيع الوحدات خلال عام 2023، وحتى ديسمبر 2023، تم بيع إجمالي 54 وحدة. وكان لهذا التطور تأثير إيجابي على أداء الصندوق حيث تم بيع الوحدات بعلاوة مقارنة بتكلفتها الأولية.

خلال شهر ديسمبر من عام 2023، أعلن مدير الصندوق أن صندوق بنينان ريت قد أبرم حق الشراء في الراشد مول أمها مقابل 110 مليون ريال سعودي. تم الاستحواذ على المركز التجاري في الأصل خلال تأسيس الصندوق مقابل وحدات صندوق تبلغ قيمتها 372 مليون ريال سعودي، مما يجعل إجمالي تكلفة المركز التجاري بما في ذلك حق الشراء 482 مليون ريال سعودي. وكان تأثير هذا التطور إيجابياً بشكل عام على أداء الصندوق، حيث بلغت القيمة السوقية للراشد أمها مول 761.7 مليون ريال سعودي وفقاً لآخر تقييم للأصول تم إجراؤه خلال ديسمبر 2023.

تغيرات حدثت في شروط وأحكام الصندوق:

- تعيين أعضاء اللجنة الشرعية للصندوق.
- تحديث بند الزكاة في شروط وأحكام الصندوق لغرض رفع الإقرار الزكوي للصندوق.

تقرير تقويم المخاطر

كجزء من سياسة إدارة المخاطر الفعالة، اعتمد مدير الصندوق إطار عمل من أربع نقاط لضمان تحديد المخاطر بشكل مناسب وتخفيفها. مكوناتها هي كما يلي: المراجعة السنوية لكل من سجلات المخاطر والية التحكم، واستراتيجية إدارة المخاطر الخاصة بالطرف الثالث، والمراقبة المستمرة والإبلاغ عن أي عدم امتثال للوائح والتنظيمات، والرصد السنوي 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. وينبغي على المستثمرين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، سوف يظل صندوق استثمار عقاري متداول أو سوف يستمر في وضعه كصندوق متداول في السوق السعودية (تداول) وذلك بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية للحد من الخطر يتابع مدير الصندوق جميع الأنظمة واللوائح مع وجود اشراف من قبل ادارة الحوكمة والالتزام التابعة للشركة على نشاط ادارة الصندوق.

مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة

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

مخاطر طبيعة الاستثمار

لن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق. وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها، وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق للحد من الخطر لن يتم أي بيع الا بعد إتباع الإجراءات الأنسب للبيع حسب ظروف السوق.

مخاطر الاستثمارات 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 سباقه لاتخاذ الإجراءات 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 ورغبة 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 لأغراض مختلفة. منها اخذ الحيطة 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 قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو تأجيرها بشروط مرضية للحد من الخطر على مدير الصندوق التأكد من وجود عقود تأجيره وعقود ادارة املاك مع الشركة التي تقوم بدورها بمتابعة الدفعات التأجيرية وتحصيلها بالكامل.

مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة

عندما تصبح أي من الوحدات العقارية شاغرة لفترات طويلة كنتيجة لانتهاء عقد التأجير دون تجديده، أو تنصّل المستأجر من إكمال عقد التأجير بشكلٍ قانوني أو غير قانوني، أو إعلان المستأجر إفلاسه، أو إلغاء أو عدم تجديد العقد أو غير ذلك من الأسباب، فإن الصندوق قد يعاني من انخفاض في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين للحد من الخطر يجب المحافظة على نسب الاشغال عالية وتدار العقارات 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 ووضعه المالي وبالتالي سعر الوحدة للحد من الخطر يختار الصندوق بعناية الشركات المختصة لتفادي التقصير. وستكون على أساس حصري ليعتمد على خبراتهم لتشغيل وتأجير العقارات.

مخاطر التطوير العقاري

1. التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب

2. تجاوز التكاليف المحددة
3. عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة
4. القوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات

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 منطقية 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 وبناءً عليه فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة 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
يملك الصندوق 12 عقاراً مؤجر 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 وأنظمة هيئة أسواق المال، يقوم مجلس إدارة صندوق بنين ريت بالإشراف على ومراقبة التقدم المحرز في أداء الصندوق بما يتماشى مع شروط وأحكام الصندوق. خلال عام 2023، عقد مجلس إدارة الصندوق ثلاثة (3) اجتماعات. وتمت خلال هذه الاجتماعات مناقشة أداء الصندوق بالإضافة إلى أي مسائل تنظيمية ومتعلقة بالامتثال.

ملخص اجتماعات مجلس الإدارة

التاريخ	الاجتماع
21 مايو 2023	الاجتماع الأول
16 أغسطس 2023	الاجتماع الثاني
2 نوفمبر 2023	الاجتماع الثالث

المواضيع التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها وأداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه:

1	الموافقة على توزيعات النصف الأول من عام 2023
2	الموافقة على انفاق رأسمالي بمبلغ 2 مليون ريال سعودي لإنشاء مطعم "بولز كافيه" في الراشد مول المدينة
3	الموافقة على القوائم المالية النصف سنوية للفترة المنتهية في تاريخ 30 يونيو 2023
4	الموافقة على تحديث شروط واحكام الصندوق للتوافق مع قوانين جباية الزكاة

تفاصيل الخدمات والعمولات والأتعاب والعمولات الخاصة

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

جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك.

6,968,444	رسوم إدارة الصندوق
400,000	رسوم تسجيل (تداول)
388,519	رسوم الحفظ
234,000	رسوم المقيمين
300,000	رسوم الإدراج
150,000	أتعاب المحاسب القانوني
200,000	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق
7,500	الرسوم الرقابية (هيئة السوق المالية)
72,810	رسوم الزكاة
86,283	مصروفات أخرى
2.48 %	نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية

مدير الصندوق

السعودي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital



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

البلاد المالية
Albilad Capital



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

المحاسب القانوني


pwc

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
وموقع السوق المالية السعودية (تداول).

القوائم المالية



صندوق بنيان ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق مغلق)
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صندوق بنيان ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صفحة	الفهرس
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣٨ - ٩	إيضاحات حول 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 ٢٠٢٣، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ما قمنا بمراجعته

تتألف القوائم المالية للصندوق مما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
- 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 المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

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

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

الاستقلال

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

منهجنا في المراجعة

نظرة عامة

تقييم العقارات الاستثمارية

الأمر الرئيسية للمراجعة

في إطار عملية تصميم مراجعتنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية. وعلى وجه الخصوص، أخذنا بالاعتبار الاجتهادات التي وضعها مدير الصندوق، ومنها على سبيل المثال ما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي شملت وضع افتراضات ومراعاة للأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. كما هو الحال في جميع أعمال المراجعة التي نقوم بها، فقد تناولنا أيضاً مخاطر تجاوز الإدارة لنظام الرقابة الداخلي، ويشمل ذلك من بين أمور أخرى النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر التحريفات الجوهرية الناتجة عن غش.

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

منهجنا في المراجعة (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة

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

كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

الأمر الرئيسي للمراجعة

تقييم العقارات الاستثمارية

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق صافي مبلغ ١,٣٥٩,٨ مليون ريال سعودي.
- تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة المتراكم، إن وجد. يتم عرض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كإفصاح.
- لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وتقديم القيم العادلة للإفصاح المطلوب، يقوم مدير الصندوق بتعيين اثنين من المقيمين الخارجيين المعتمدين للعقارات لإجراء تقييم للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.
- اعتبرنا هذا الأمر أحد الأمور الرئيسية للمراجعة حيث أن التقييم الخارجي المستخدم في تقييم الانخفاض في القيمة والإفصاح يتطلب افتراضات وأحكام جوهرية وقد يكون الأثر المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، جوهرياً على القوائم المالية.
- راجع الإفصاح رقم ٤ والإيضاح رقم ٥ حول القوائم المالية المرفقة للسياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية والأحكام المحاسبية والإيضاحين رقم ١٢ و ٢٢ للإفصاح عن العقارات الاستثمارية ذات العلاقة.
- نسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما هو معروض في الإفصاح رقم ٢٢ في القوائم المالية المرفقة مع تقرير المقيمين الخارجيين.
- قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المتضمنة في القوائم المالية.
- قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
 - حصلنا على تقارير التقييم التي أعدها اثنان من المقيمين الخارجيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقمنا بتقييم القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية.
 - قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعينين من قبل الصندوق لتقييم العقارات الاستثمارية.
 - قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة أحكام الارتباط مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم.
 - قمنا بإجراءات للتأكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق.
 - قمنا بالاستعانة بخبرائنا لمساعدتنا لتقييم مدى معقولية منهج التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة في اشتقاق التقييم، على أساس العينة.

تقرير المراجع المستقل إلى السادة / حاملي الوحدات ومدير صندوق بنين ريت المحترمين (تتمة)

معلومات أخرى

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

إن رأينا حول القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى ولن نبدي أي نوع من أنواع التأكيد حولها.

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

وفيما لو استنتجنا، عند قراءة التقرير السنوي، أنه يحتوي على تحريفات جوهرية، فيجب علينا إبلاغ مجلس إدارة الصندوق بهذا الأمر.

مسؤوليات 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، والأحكام المطبقة لصناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية وأحكام وشروط الصندوق، وعن إجراءات نظام الرقابة الداخلي التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد 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 المكلفين بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. يُعد التأكيد المعقول مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهرية عند وجوده. يمكن أن تنتج التحريفات من غش أو خطأ، وتُعد جوهرية، 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 الاجتهاد 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 الغش 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.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.

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

مسؤوليت المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- استنتاج مدى ملاءمة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي أحداث أو ظروف مستقبلية 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 يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وإن لزم الأمر، التصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.
- ومن بين الأمور التي نقوم 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 الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العام عنه أو إذا قررنا - في حالات نادرة جداً - أن أمر ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يؤدي إلى نتائج سلبية تفوق منافع المصلحة العامة من هذا الإفصاح.

برايس وترهاوس كوبرز



بدر ابراهيم بن محارب
ترخيص رقم ٤٧١

٢١ رمضان ١٤٤٥ هـ
(٣١ مارس ٢٠٢٤)

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

كما في ١ يناير ٢٠٢٢ معدل (إيضاح ٢٤) ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ معدل (إيضاح ٢٤) ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	إيضاحات	
١٠٦,٩٠١,٧٨٠	٢٨,٧٤٩,٣٨٩	٥٥,٨٠١,٢٢٨	٦	الموجودات
-	-	٣٠,٦٨٣,٦٧٩		نقد وما يماثلته ودائع المراهبة
٧٣,٦٦٩	٧٥,١٦٤	٧٨,٤٨٥	٧	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٢,٥٣١,٦٤٦	١١٥,٤٨٩,٠٢٣	٦٤,٠٨٩,٧٨٥	٨	إيرادات إيجار مدينة، بالصافي مطلوب من طرف ذي علاقة
٦,٢٢٩	-	-		مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٢,٥٨٤,٧٧٦	١٨,٣٥٥,٤٦٣	١٦,٩٢٩,١٥٤	٩	موجودات غير ملموسة، بالصافي
١,٤٥١,٩٧٥	٢,٥٨٥,٩٠٣	٤,١١٦,١٥٣	١٠	أموال ومعدات، بالصافي
١٨٤,٣٧٩,٨٣٢	١٨٦,١٠١,٨٤٧	٢١٣,٨٢٨,٥٢١	١١	عقارات استثمارية، بالصافي
١,٥٠٢,٨٤٨,٧٩٧	١,٥٥٦,٩٠١,٠٢٧	١,٣٥٩,٨٣٤,١٢٤	١٢	
١,٨٩٠,٧٧٨,٧٠٤	١,٩٠٨,٢٥٧,٨١٦	١,٧٤٥,٣٦١,١٢٩		مجموع الموجودات
				المطلوبات
٣٨١,٨٧٢,٤٢٠	٣٨٥,٩٥٤,٩٦٣	٢٤٠,٤٤٢,٦٥٠	١٣	اقتراضات بنكية
٧٣,١٣٥,٨٨١	٦٩,٨٢٦,٨٣٠	٦٦,٨٨٨,٢٠٣		إيرادات إيجار مؤجلة
٢,٠٦٥,١٥٥	٣,٥٧٢,٥٢٧	٣,٥٤١,٢٦٩	١٤	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٤٠,٤٧٢,٦٩١	٦٤,٨٧٠,٦١٦	٥٠,١٤٨,٩٠٦	١٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٣٧٩,٥٨٠	٣,٠٩٢,٦٢٨	-	١٨	مخصص الزكاة
٤٩٩,٩٢٥,٧٢٧	٥٢٧,٣١٧,٥٦٤	٣٦١,٠٢١,٠٢٨		مجموع المطلوبات
١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧	١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢	١,٣٨٤,٣٤٠,١٠١		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		وحدات قيد الإصدار
٨,٥٣٩١	٨,٤٧٨٢	٨,٤٩٩١	٢٢	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة بالريال السعودي - القيمة الدفترية

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

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي معدل (إيضاح ٢٤)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	إيضاحات
٢٤٦,٦٨١,٩٥٨	٢٦٩,١٧٨,٥٢٧	١٦
١,٤٩٥	٣,٣٢١	٧
٥٣٣,٩٧٤	٥٨٥,٥٦٣	
<u>٢٤٧,٢١٧,٤٢٧</u>	<u>٢٦٩,٧٦٧,٤١١</u>	
		الدخل:
		إيرادات من العقارات الاستثمارية
		صافي الربح من استثمار بالقيمة العادلة
		من خلال الربح أو الخسارة، بالصافي
		إيرادات أخرى
		المصروفات:
(٨٩,٩٠٨,٩٧٠)	(٩٩,٤٠٥,٩٣٣)	١٧,١
(٧,٠٧٧,٩٥٤)	(٦,٩٦٨,٤٤٤)	١٤
(٥,٣٨٣,٠٥٥)	(٣,٨٧١,٥٠٤)	٨
(٢,٠٦١,١٢٨)	(١,٨١٦,٣٠١)	١٧,٢
(٤,٢٦٦,٣٤٩)	(٤,٨٠٤,٣١٢)	١١
(٧٧٦,٨١٦)	(١,٢٧٠,٢٠٥)	١٠
(٤٠,٧٩١,٤٣٥)	(٣٩,٨٢٤,٢٤٨)	١٢
١٦,٠٣٣,٣٤٧	١٢,٦٨٩,٢٧٨	١٢
٣,٢٥٩,١٠٣	٨,٣٨٠,٥٧٤	١١
<u>(١٣٠,٩٧٣,٢٥٧)</u>	<u>(١٣٦,٨٩١,٠٩٥)</u>	
		صافي الدخل قبل تكلفة التمويل
-	٩٧١,٧١٨	
(١٥,٥٨١,٧٧٧)	(٢٢,٩٢٣,٨٤٩)	١٣
<u>(١٥,٥٨١,٧٧٧)</u>	<u>(٢١,٩٥٢,١٣١)</u>	
١٠٠,٦٦٢,٣٩٣	١١٠,٩٢٤,١٨٥	
(٣,٠٨٢,٧١١)	(٢٢,٨١٠)	١٨
<u>٩٧,٥٧٩,٦٨٢</u>	<u>١١٠,٩٠١,٣٧٥</u>	
-		
<u>٩٧,٥٧٩,٦٨٢</u>	<u>١١٠,٩٠١,٣٧٥</u>	
		ربحية الوحدة
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	المتوسط المرجح لعدد الوحدات المصدرة
<u>٠,٥٩٩٠</u>	<u>٠,٦٨٠٩</u>	ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

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

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧	١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية السنة
٩٧,٥٧٩,٦٨٢	١١٠,٩٠١,٣٧٥	التغيرات من العمليات مجموع الدخل الشامل للسنة
(١٠٧,٤٩٢,٤٠٧)	(١٠٧,٥٠١,٥٢٦)	توزيعات ارباح خلال السنة (إيضاح ٢٠)
١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢	١,٣٨٤,٣٤٠,١٠١	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في نهاية السنة
		معاملات الوحدات
		تتلخص معاملات الوحدات خلال السنة فيما يلي:
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الوحدات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الوحدات	
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات في بداية ونهاية السنة

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

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي معدل (إيضاح ٢٤)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	إيضاحات	
١٠٠,٦٦٢,٣٩٣	١١٠,٩٢٤,١٨٥		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
			تعديلات لـ:
٤,٢٦٦,٣٤٩	٤,٨٠٤,٣١٢	١١	مصروف استهلاك أملاك ومعدات
٧٧٦,٨١٦	١,٢٧٠,٢٠٥	١٠	مصروف إطفاء موجودات غير ملموسة
٤٠,٧٩١,٤٣٥	٣٩,٨٢٤,٢٤٨	١٢	مصروف استهلاك عقارات استثمارية
(١٦,٠٣٣,٣٤٧)	(١٢,٦٨٩,٢٧٨)	١٢	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٣,٢٥٩,١٠٣)	(٨,٣٨٠,٥٧٤)	١١	عكس الانخفاض في قيمة الأملاك والمعدات
-	(٢٦,١٠٠,٢٠٤)	١٦	ربح من استبعاد عقارات استثمارية
(١,٤٩٥)	(٣,٣٢١)	٧	صافي الربح من استثمار بالقيمة العادلة
٥,٣٨٣,٠٥٥	٣,٨٧١,٥٠٤	٨	من خلال الربح أو الخسارة، بالصافي
١٥,٥٨١,٧٧٧	٢٢,٩٢٣,٨٤٩	١٣	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
			تكلفة تمويل
١٤٨,١٦٧,٨٨٠	١٣٦,٤٤٤,٩٢٦		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			تغيرات في موجودات تشغيلية
(٣٨,٣٤٠,٤٣٢)	٤٧,٥٢٧,٧٣٤		إيرادات إيجار مدينة
(٥,٧٧٠,٦٨٥)	١,٤٢٦,٣٠٩		مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٦,٢٢٩	-		مطلوب من أطراف ذات علاقة
			التغيرات في المطلوبات التشغيلية
(٣,٣٠٩,٠٥١)	(٢,٩٣٨,٦٢٧)		إيرادات إيجار مؤجلة
١,٥٠٧,٣٧٢	(٣١,٢٥٨)		أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٢٤,٣٩٧,٩٢٥	(١٤,٧٢١,٧١٠)		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(٢,٣٦٩,٦٦٣)	(٣,١١٥,٤٣٨)	١٨	زكاة مدفوعة
١٢٤,٢٨٩,٥٧٥	١٦٤,٥٩١,٩٣٦		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٩١٠,٧٤٤)	(٢,٨٠٠,٤٥٥)		إضافة إلى موجودات غير ملموسة
(٢,٧٩٠,٨٨٨)	(٢٤,١٥٠,٤١٢)		إضافات أملاك ومعدات، بالصافي
(٨٢,٩٣٨,٤٩٦)	(١٦,٨٠٨,٢٣١)		إضافات عقارات استثمارية، بالصافي
٤,١٨٩,٨٠٣	٢١٢,٨٤٠,٣٦٨		العائدات من بيع عقارات استثمارية
-	(٣٠,٦٨٣,٦٧٩)		ودائع المرابحة
(٨٣,٤٥٠,٣٢٥)	١٣٨,٣٩٧,٥٩١		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٦,١٠٠,٠٠٠	-	١٣	متحصلات من الاقتراضات البنكية
-	(١٤٥,٥٠٠,٠٠٠)	١٣	سداد اقتراضات بنكية
(١٧,٥٩٩,٢٣٤)	(٢٢,٩٣٦,١٦٢)	١٣	تكلفة تمويل مدفوعة
(١٠٧,٤٩٢,٤٠٧)	(١٠٧,٥٠١,٥٢٦)	٢٠	توزيعات أرباح مدفوعة، بالصافي من
(١١٨,٩٩١,٦٤١)	(٢٧٥,٩٣٧,٦٨٨)		توزيعات أرباح غير مطالب بها
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٧٨,١٥٢,٣٩١)	٢٧,٠٥١,٨٣٩		صافي التغير في النقد وما يماثله
١٠٦,٩٠١,٧٨٠	٢٨,٧٤٩,٣٨٩		نقد وما يماثله في بداية السنة
٢٨,٧٤٩,٣٨٩	٥٥,٨٠١,٢٢٨	٦	نقد وما يماثله في نهاية السنة

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

١ الصندوق وأنشطته

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

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

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

يتمثل الهدف الاستثماري الأساسي لصندوق بنیان ریت في تزويد مستثمريه بدخل منتظم من خلال الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة وحول العالم، بشرط ألا تتجاوز نسبة استثمارات الصندوق خارج المملكة العربية السعودية ٢٥٪ من موجودات الصندوق. إضافة إلى ذلك، يجوز للصندوق أيضاً أن ينتهز فرصة الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري، بشرط أن يستثمر الصندوق بما لا يقل عن ٧٥٪ من موجودات الصندوق في موجودات عقارية مدرة للدخل وأن لا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء. يقوم الصندوق بتوزيع ٩٠٪ من الدخل على مالكي الوحدات سنوياً. في حالة الخسائر، لا يشترط التوزيع.

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ مايو ٢٠١٧ م). تم تحديث الشروط والأحكام بتاريخ ١٥ ربيع الثاني ١٤٤٥ هـ (الموافق ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٣ م).

شركة البلاد للاستثمار هي أمين الحفظ للصندوق.

٢ الجهات التنظيمية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ هـ الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦، والمعدلة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢/٧/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٤/٢/٢٠٢١ وتسري ابتداءً من ١٩/٩/١٤٤٢ هـ (الموافق ١/٥/٢٠٢١) اللائحة الجديدة ("اللائحة المعدلة") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٧/١٤٤٢ هـ (الموافق ١/٣/٢٠٢١) التي توضح المتطلبات التفصيلية لكافة أنواع الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

٣ أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

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

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب السيولة.

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

٢-٣ أسس القياس

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

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

إن السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مبينة أدناه. وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكلٍ منتظم على كافة السنوات المعروضة، ما لم يذكر غير ذلك.

نقد وما يماثله

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

يشتمل النقد وما في حكمه في قائمة التدفقات النقدية على نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وودائع مرابحة ذات فترات استحقاق أصلية تقل عن ٩٠ يوماً.

الأدوات المالية

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

الإثبات المبدئي

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

عند الإثبات المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية أو المطلوبات المالية بقيمتها العادلة. وفي حالة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فتمثل قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى الاستحواذ على أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي قيمة الإثبات 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 الآخر.
- التكلفة المطفأة.

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

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

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

يُصنّف الصندوق جميع المطلوبات المالية بأنها مفاة لاحتفاً بالتكلفة المطفأة باستثناء المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

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

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

إلغاء إثبات الأدوات المالية

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

- يكون الحق في قبض التدفقات النقدية من الموجودات قد انقضى.
- يقوم الصندوق بتحويل حقوقه في استلام التدفقات النقدية من الموجودات أو يتحمل التزامات بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون أي تأخير ملموس تجاه أي طرف آخر في ضوء ترتيبات "تمرير المدفوعات"؛ وإما (أ) أن يكون الصندوق قد حوّل كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالموجودات بشكل كامل أو (ب) لم 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 بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم يحوّل سيطرته على الأصل، فإن الصندوق يستمر في إثبات الأصل المحوّل إلى المدى الذي تستمر علاقة الصندوق به. وفي تلك الحالة، يستمر الصندوق في إثبات المطلوبات المرتبطة بالأصل. وتقاس المطلوبات المرتبطة والموجودات المحولة على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق.

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

تُستبعد المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله. عندما يُستبدل التزام مالي حالي بآخر من نفس المُقرض بناءً على شروط جديدة مختلفة عن السابقة بشكل جوهري أو عندما يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كامل، تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل بمثابة استبعاد للالتزام الأصلي وإثبات للالتزام جديد. ويتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية ذات الصلة في الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

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

عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي عقارات يُحتفظ بها لزيادة رأس المال و / أو يتم تسجيل عائدات الإيجار كعقارات استثمارية. تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والخسائر المترتبة لانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم حساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها. يتم استهلاك أي مصاريف رأسمالية متكبدة بعد الاستحواذ على العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى عمرها الإنتاجي المقدر.

يتم فحص القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو 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 رسمة الموجودات غير الملموسة مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والانخفاض المتراكم في القيمة إن وجد. يحسب الإطفاء بطريقة القسط الثابت. يتم إطفاء التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للموجودات غير الملموسة على مدى العمر الإنتاجي المقدر.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

أموال ومعدات

يتم إثبات الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الاقتناء، بما في ذلك أي تكاليف تنسب مباشرة إلى جلب الأصول إلى الموقع والحالة اللازمة لتكون قادرة على العمل بالطريقة التي يريدها الصندوق. يتم قياس الممتلكات والمعدات لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

تتضمن تكلفة الاقتناء تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع البناء طويلة الأجل إذا تم استيفاء معايير الاعتراف. عندما تكون هناك حاجة إلى استبدال أجزاء كبيرة من الممتلكات والمعدات على فترات، تقوم المجموعة بإهلاكها بشكل منفصل بناءً على عمرها الإنتاجي المحدد. وبالمثل، عند إجراء فحص رئيسي، يتم الاعتراف بتكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كبديل إذا تم استيفاء معايير الاعتراف. يتم إثبات جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

لا يتم استهلاك الأرض. يتم احتساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفتها على قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة.

يتم إلغاء الاعتراف ببند الممتلكات والمعدات وأي جزء هام تم الاعتراف به مبدئياً عند التخلص منها (أي في التاريخ الذي يحصل فيه المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع وجود منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو التخلص منه. يتم تحديد المكاسب أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الممتلكات والمعدات على أنها الفرق بين متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجودات ويتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة إما ضمن الإيرادات الأخرى أو المصاريف الأخرى.

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك مناسباً.

تشمل الممتلكات والمعدات الأراضي والمباني والأثاث والمعدات التي تشمل مكيفات الهواء وأجهزة الكمبيوتر والطابعات والأدوات الكهربائية والأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية والكهربائية. تعتبر الفنادق مشغولة من قبل المالكين وبالتالي يتم تصنيفها كممتلكات ومعدات.

العمر الإنتاجي المقدر

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة

يقوم الصندوق بإجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشرات لتعرض الأصل إلى انخفاض في القيمة. في حال وجود أي مؤشر، وعندما يستدعي الأمر فحص الانخفاض في القيمة للأصل سنوياً، يُقدر الصندوق القيمة القابلة للاسترداد للأصل. وتتمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد في القيمة العادلة للأصل أو لوحة توليد النقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. ويتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، إلا إذا كان الأصل لا يحقق تدفقات نقدية واردة ومستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية للموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمتها الدفترية، يُعتبر الأصل منخفض القيمة، ويتم تخفيضه إلى القيمة القابلة للاسترداد.

عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم أخذ المعاملات الأخيرة في السوق بعين الاعتبار. إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب.

يتم الاعتراف بعكس خسارة انخفاض قيمة الأصل فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لحساب المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ آخر انخفاض في القيمة. يجب تعديل القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد، مما يؤدي بشكل أساسي إلى إلغاء خسارة انخفاض القيمة السابقة. ومع ذلك، لا ينبغي أن يتجاوز هذا التعديل القيمة الدفترية للأصل، مع الأخذ في الاعتبار الاستهلاك أو الاستهلاك، لو لم يتم الاعتراف بانخفاض القيمة في الماضي.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

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

مخصص

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

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

إثبات الإيرادات

إيرادات الإيجار

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

إيرادات من خدمات فندقية

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

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل المحدد في العقد مع العميل ويستثنى المبلغ المحصل نيابة عن أطراف ثالثة مثل الضرائب. يعترف الصندوق بالإيرادات عندما يقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. يتم تطبيق المبادئ الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ عند الاعتراف بالإيرادات من الخدمات الفندقية.

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 نسبة ٠,٠٢٥٪ سنوياً من إجمالي أصول الصندوق. يتم احتساب رسوم الحفظ على أساس صافي قيمة أصول الصندوق وتستحق الدفع 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

إن الزكاة وضريبة الدخل على مستوى الصندوق هي التزام على مالكي الوحدات ولم يتم النص عليها في هذه البيانات المالية. راجع أيضاً الملاحظة رقم ١٨.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الاقتراضات

يتم إثبات الاقتراضات مبدئياً بالقيمة العادلة، صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة. تقاس الاقتراضات لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في قائمة الدخل على مدى فترة الاقتراضات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المسددة لإنشاء تسهيلات القروض باعتبارها ضمن تكاليف المعاملة الخاصة بالقرض إلى القدر الذي يكون فيه من 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 إطفؤها على مدى فترة التسهيل المتعلقة بها.

تُلغى 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 المقترضة، في قائمة الدخل كدخل آخر أو تكاليف تمويل.

قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة

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

توزيعات أرباح

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

رأس المال

يتم تصنيف وحدات الصندوق كأدوات حقوق ملكية عندما يكون الالتزام التعاقدى للصندوق هو تسليم منشأة أخرى حصة تناسبية من صافي أصوله فقط عند التصفية. وينشأ الالتزام لأن التصفية إما أن تكون مؤكدة الحدوث وخارجة عن سيطرة الصندوق أو غير مؤكدة الحدوث ولكنها تكون حسب اختيار حامل الأداة. كاستثناء لتعريف الالتزام المالي، يتم تصنيف الأداة التي تتضمن مثل هذا الالتزام كأداة حقوق ملكية إذا كانت تتمتع بجميع الميزات التالية:

أ يمنح حامله الحق في الحصول على حصة تناسبية من صافي أصول الصندوق في حالة تصفية الصندوق. صافي أصول الصندوق هي تلك الأصول التي تبقى بعد خصم جميع المطالبات الأخرى على أصوله. يتم تحديد الحصة التناسبية من خلال:

١ تقسيم صافي أصول الصندوق عند التصفية إلى وحدات متساوية القيمة؛ و

٢ ضرب هذا المبلغ في عدد الوحدات التي يملكها حامل الأداة المالية.

ب أن الأداة تنتمي إلى فئة الأدوات التي تتبع جميع فئات الأدوات الأخرى وليس لها أولوية على المطالبات الأخرى بأصول الصندوق عند التصفية، و

ج لا تحتاج إلى تحويلها إلى أداة أخرى قبل أن تكون ضمن فئة الأدوات التي تكون تابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى.

يجب أن يكون لجميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى التزام تعاقدي مماثل للجهة المصدرة لتسليم حصة تناسبية من صافي أصولها عند التصفية.

لكي يتم تصنيف الأداة كأداة حقوق ملكية، بالإضافة إلى الأداة التي تحتوي على جميع الميزات المذكورة أعلاه، يجب ألا يكون لدى المصدر أي أداة مالية أخرى أو عقد له إجمالي التدفقات النقدية يعتمد بشكل كبير على الربح أو الخسارة، والتغير في القيمة المعترف بها صافي الأصول أو التغير في القيمة العادلة لصافي الأصول المعترف بها وغير المعترف بها للمنشأة (باستثناء أي آثار لهذه الأداة أو العقد) وتأثير تقييد أو تثبيت العائد المتبقي لحاملي الأداة بشكل كبير.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

رأس المال (تتمة)

يقوم الصندوق بتقييم تصنيف الوحدات بشكل مستمر. إذا توقفت الوحدات عن التمتع بجميع الميزات، أو استيفاء جميع الشروط المنصوص عليها، لتصنيفها كحقوق ملكية، فسوف يقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كمطلوبات مالية وقياسها بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف، مع أي فروق عن السابقة القيمة الدفترية المعترف بها في حقوق الملكية. إذا امتلكت الوحدات لاحقاً جميع الميزات واستوفت شروط تصنيفها كحقوق ملكية، فسيقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كأدوات حقوق ملكية وقياسها بالقيمة الدفترية للمطلوبات في تاريخ إعادة التصنيف.

تتم المحاسبة عن إصدار وحيازة وإلغاء وحدات الصندوق كمعاملات حقوق ملكية.

عند إصدار الوحدات، يتم إدراج المقابل المستلم في حقوق الملكية. تتم المحاسبة عن تكاليف المعاملات التي يتكبدها الصندوق عند إصدار أو الحصول على أدوات حقوق الملكية الخاصة به كخصم من حقوق الملكية إلى الحد الذي تكون فيه تكاليف إضافية منسوبة مباشرة إلى معاملة حقوق الملكية والتي كان من الممكن تجنبها لولا ذلك.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المعتمدة التي طبقها الصندوق

تم اعتماد معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. لم يكن لتطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة أي تأثير جوهري على المبالغ المععلن عنها للفترة الحالية والسنوات السابقة.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري المفعول للفترات التي تبدأ في أو بعد
الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ في ضوء المعايير الدولية للتقرير المالي.	قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل معيار المحاسبة الدولي ١ عرض البيانات المالية ليطلب من الكيانات الكشف عن موادها بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. تحدد التعديلات ما هي "معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية" (وهي المعلومات التي، عند النظر إليها مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للبيانات المالية ذات الأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية) وشرح كيفية تحديد متى تكون معلومات السياسة المحاسبية جوهرية. وتوضح كذلك أنه لا يلزم الكشف عن معلومات السياسة المحاسبية غير المادية. وإذا تم الإفصاح عنها فلا ينبغي أن تحجب المعلومات المحاسبية الجوهرية.	١ يناير ٢٠٢٣
لدعم هذا التعديل، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً بتعديل بيان ممارسة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ إصدار أحكام الأهمية لتقديم إرشادات حول كيفية تطبيق مفهوم الأهمية النسبية على إفصاحات السياسة المحاسبية.		
تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	يوضح التعديل على معيار المحاسبة الدولي ٨ السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء كيف ينبغي للشركات التمييز بين التغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية. التمييز مهم، لأن التغيرات في التقديرات المحاسبية يتم تطبيقها بأثر مستقبلي على المعاملات المستقبلية والأحداث المستقبلية الأخرى، في حين يتم تطبيق التغيرات في السياسات المحاسبية بشكل عام بأثر رجعي على المعاملات السابقة والأحداث الماضية الأخرى وكذلك الفترة الحالية.	١ يناير ٢٠٢٣
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ "عقود التأمين"	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧، "عقود التأمين" يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤، الذي يسمح بمجموعة واسعة من الممارسات في محاسبة عقود التأمين.	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تتطلب هذه التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الاعتراف الأولي، إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	الإصلاح الضريبي الدولي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية - تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاء مؤقتاً من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن الإصلاح الضريبي الدولي لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. وتقدم التعديلات أيضاً متطلبات الإفصاح المستهدفة للشركات المتضررة.	١ يناير ٢٠٢٣

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة لم تصبح سارية بعد

قائمة المعايير والتفسيرات الصادرة والتي يتوقع الصندوق بشكل معقول أن تكون قابلة للتطبيق في تاريخ مستقبلي هي كما يلي. ويعتزم الصندوق اعتماد هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. ومن غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير أي تأثير على البيانات المالية للصندوق.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري المفعول للفترات التي تبدأ في أو بعد
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - عقود الإيجار على أساس البيع وإعادة التأجير	تعديل على المعيار الدولي للبيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار لإعادة الاستئجار في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بحاسبة البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ حول ترتيبات تمويل الموردين	تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وتأثيراتها على التزامات الشركة وتدفعاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة. إن متطلبات الإفصاح هي استجابة مجلس معايير المحاسبة الدولية لمخاوف المستثمرين من أن ترتيبات تمويل الموردين الخاصة ببعض الشركات ليست واضحة بما فيه الكفاية، مما يعيق تحليل المستثمرين.	١ يناير ٢٠٢٤
تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - المتداولات مع التعهدات	توضح هذه التعديلات كيف تؤثر الشروط التي يجب على المنشأة الالتزام بها خلال اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير على تصنيف الالتزام. تهدف التعديلات أيضًا إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالالتزامات الخاضعة لهذه الشروط.	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ - عدم قابلية صرف العملات	تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للتحويل إلى عملة أخرى في تاريخ القياس لغرض محدد. تكون العملة قابلة للتبادل عندما تكون هناك إمكانية للحصول على العملة الأخرى (مع تأخير إداري عادي)، وستتم المعاملة من خلال آلية السوق أو الصرف التي تخلق حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ.	١ يناير ٢٠٢٥

٥ تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة

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

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

الاستمرارية

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

٥ تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة (تتمة)

تصنيف الاستثمارات كعقارات استثمارية أو عقارات يشغلها المالك

يقوم الصندوق بتصنيف استثماراته في العقارات الفندقية تحت فئة العقارات التي يشغلها المالك. يعتمد هذا التصنيف على اعتبار أن الخدمات الإضافية المقدمة للفندق تساهم بشكل كبير في الدخل الناتج عن هذه العقارات. علاوة على ذلك، يتحمل الصندوق الثقل في التدفق النقدي والمخاطر التشغيلية المرتبطة بالفنادق. وعلى العكس من ذلك، تم تصنيف استثمارات الصندوق في مراكز التسوق كعقارات استثمارية. ويعزى ذلك إلى حقيقة أن الخدمات الإضافية المقدمة لمستأجري مراكز التسوق تشكل جزءاً كبيراً من إيرادات الإيجار المستحقة من هذه الكيانات.

تصنيف الوحدات كحقوق ملكية مقابل الترامت (راجع الملاحظة ٤ للتعرف على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

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

يحدد مدير الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التآكل المادي. سيقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلي عندما يعتقد مدير الصندوق أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة. (راجع الملاحظة ٤ للتعرف على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

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

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

انخفاض قيمة الأصول غير المالية (راجع الملاحظة ٤ للتعرف على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات (العقارات الفندقية) (راجع الملاحظة ٤ لمعرفة السياسة المحاسبية وأساس القياس)

٦ نقد وما يماثله

يتكون النقد وما يماثله مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	أرصدة بنكية نقد في الصندوق
٢٨,٧٠٧,٨٨٩	٥٥,٨٠١,٢٢٨	
٤١,٥٠٠	-	
٢٨,٧٤٩,٣٨٩	٥٥,٨٠١,٢٢٨	

أجرى مدير الصندوق فحصاً كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ وبناءً على هذا التقييم، فإن تأثير مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة مقابل القيمة الدفترية للنقد وما يماثله ليس جوهرياً حيث إن الأرصدة محتفظ بها لدى مؤسسات مالية ذات تصنيفات استثمارية ائتمانية، وبالتالي لم يتم إثباتها في هذه القوائم المالية.

صندوق بنيان ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧ استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي
٢,٩٧٢	٣,١٢٥
٧٢,١٩٢	٧٥,٣٦٠
٧٥,١٦٤	٧٨,٤٨٥

موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
صندوق البدر للمرابحة (إيضاح ١٤)
صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي
٧٣,٦٦٩	٧٥,١٦٤
١,٤٩٥	٣,٣٢١
٧٥,١٦٤	٧٨,٤٨٥

القيمة الدفترية:
الرصيد في بداية السنة
ربح غير محقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة
من خلال الربح أو الخسارة للسنة
الرصيد في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يمتلك الصندوق استثمارًا بمقدار ١٨٤ (٢٠٢٢: ١٨٤ وحدة) في صندوق بدر للمرابحة و ٣٢ (٢٠٢٢):
٣٢ وحدة) في صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي.

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

٨ إيرادات إيجار مدينة، بالصافي

تتكون إيرادات الإيجار المدينة مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي
١٢٩,٦٥٨,٧١٨	٨١,٢١٣,٠١١
(١٤,١٦٩,٦٩٥)	(١٧,١٢٣,٢٢٦)
١١٥,٤٨٩,٠٢٣	٦٤,٠٨٩,٧٨٥

إيرادات إيجار مدينة
ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي
٨,٧٨٦,٦٤٠	١٤,١٦٩,٦٩٥
٥,٣٨٣,٠٥٥	٣,٨٧١,٥٠٤
-	(٩١٧,٩٧٣)
١٤,١٦٩,٦٩٥	١٧,١٢٣,٢٢٦

الرصيد الافتتاحي
الخسارة الائتمانية المتوقعة المحملة للسنة
شطب
الرصيد في نهاية السنة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٨ إيرادات إيجار مدينة، بالصافي (تتمة)

فيما يلي تحليل أعمار إجمالي الذمم المدينة من إيرادات الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٤,٥٧١,٤٨٢	٢٧,٠٩١,٠٠٠	٠ - ٣ شهراً
١٥,٢٦٠,٠٥٣	٢٤,٥٤١,٨١٩	٣ - ١٢ شهراً
٧٩,٨٢٧,١٨٣	٢٩,٥٨٠,١٩٢	أكثر من ٣٦٥ يوماً
١٢٩,٦٥٨,٧١٨	٨١,٢١٣,٠١١	الرصيد في نهاية السنة

٩ مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨,٧٧٥,٠٤٨	٥,٢٢٥,٤٤٥	المصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى والموجودات الأخرى
٦,٣٨٩,٧٥٢	٦,٩٣٩,٨٠٨	دفعات مقدمة إلى الموردين
٣,١٩٠,٦٦٣	٤,٧٦٣,٩٠١	ائتمان مدخلات ضريبة القيمة المضافة
١٨,٣٥٥,٤٦٣	١٦,٩٢٩,١٥٤	

١٠ موجودات غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,١٣٩,٠٢٦	٤,٠٤٩,٧٧٠	التكلفة
١,٩١٠,٧٤٤	٢,٨٠٠,٤٥٥	الرصيد في بداية السنة
٤,٠٤٩,٧٧٠	٦,٨٥٠,٢٢٥	إضافات خلال السنة
		الرصيد في نهاية السنة
(٦٨٧,٠٥١)	(١,٤٦٣,٨٦٧)	الإطفاء المتراكم
(٧٧٦,٨١٦)	(١,٢٧٠,٢٠٥)	الرصيد في بداية السنة
		المحمل خلال السنة
(١,٤٦٣,٨٦٧)	(٢,٧٣٤,٠٧٢)	الرصيد في نهاية السنة
٢,٥٨٥,٩٠٣	٤,١١٦,١٥٣	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١١ أملاك ومعدات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					
المجموع ريال سعودي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ريال سعودي	أثاث ومعدات ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	
٢٤٨,٩٨٠,٢٢٥	-	١٥,٠٦٥,٠٤٥	٢٠٩,٤٩٢,٤٧٨	٢٤,٤٢٢,٧٠٢	التكلفة
٢٥,١٠٣,٢١٧	١٩,٥٣٠,٨٦٣	٥,٥٧٢,٣٥٤	-	-	الرصيد في بداية السنة
٢٧٤,٠٨٣,٤٤٢	١٩,٥٣٠,٨٦٣	٢٠,٦٣٧,٣٩٩	٢٠٩,٤٩٢,٤٧٨	٢٤,٤٢٢,٧٠٢	إضافات خلال السنة
					الرصيد في نهاية السنة
(٢٨,٣١١,١٠٦)	-	(١٠,٨٥٥,٢٧٧)	(١٧,٤٥٥,٨٢٩)	-	الاستهلاك المتراكم
(٤,٨٠٤,٣١٢)	-	(٩٢٣,١٢٥)	(٣,٨٨١,١٨٧)	-	الرصيد في بداية السنة
(٩٥٢,٨٠٣)	-	(٩٥٢,٨٠٣)	-	-	المحمل للسنة
(٣٤,٠٦٨,٢٢١)	-	(١٢,٧٣١,٢٠٥)	(٢١,٣٣٧,٠١٦)	-	تعديل الاستهلاك للسنة
					الرصيد في نهاية السنة
(٣٤,٥٦٧,٢٧٤)	-	-	(٣٤,٥٦٧,٢٧٤)	-	الانخفاض في القيمة المتراكم
٨,٣٨٠,٥٧٤	-	-	٨,٣٨٠,٥٧٤	-	الرصيد في بداية السنة
(٢٦,١٨٦,٧٠٠)	-	-	(٢٦,١٨٦,٧٠٠)	-	عكس الانخفاض في القيمة خلال السنة
					الرصيد في نهاية السنة
٢١٣,٨٢٨,٥٢١	١٩,٥٣٠,٨٦٣	٧,٩٠٦,١٩٤	١٦١,٩٦٨,٧٦٢	٢٤,٤٢٢,٧٠٢	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١١ أملاك ومعدات (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ معدل (إيضاح ٢٤)					
المجموع	أعمال رأسمالية	أثاث ومعدات	مباني	أراضي	
ريال سعودي	قيد التنفيذ ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣,٢٨٨,٩٣٢	٦١,٦٢٥	١٣,٢٢٧,٣٠٧	-	-	التكلفة
٢٣٣,٩١٥,١٨٠	-	-	٢٠٩,٤٩٢,٤٧٨	٢٤,٤٢٢,٧٠٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢٤٧,٢٠٤,١١٢	٦١,٦٢٥	١٣,٢٢٧,٣٠٧	٢٠٩,٤٩٢,٤٧٨	٢٤,٤٢٢,٧٠٢	أثر إعادة البيان (إيضاح ٢٤)
٢,٧٩٠,٨٨٦	-	٢,٧٩٠,٨٨٦	-	-	الرصيد في بداية ١ يناير ٢٠٢٢ - تم إعادة بيانه
(٩٥٣,١٤٨)	-	(٩٥٣,١٤٨)	-	-	الإضافات خلال العام
(٦١,٦٢٥)	(٦١,٦٢٥)	-	-	-	شطب
٢٤٨,٩٨٠,٢٢٥	-	١٥,٠٦٥,٠٤٥	٢٠٩,٤٩٢,٤٧٨	٢٤,٤٢٢,٧٠٢	التحويل من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ
					الرصيد في نهاية السنة - تم إعادة بيانه
(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	-	(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	-	-	الإستهلاك المتراكم
(١٤,٠٣٠,٠٥٩)	-	-	(١٤,٠٣٠,٠٥٩)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٢٤,٩٩٧,٩٠٣)	-	(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	(١٤,٠٣٠,٠٥٩)	-	أثر إعادة البيان (إيضاح ٢٤)
(٤,٢٦٦,٣٤٩)	-	(٨٤٠,٥٨١)	(٣,٤٢٥,٧٦٨)	-	الرصيد في بداية ١ يناير ٢٠٢٢ - تم إعادة بيانه
٩٥٣,١٤٨	-	٩٥٣,١٤٨	-	-	المحمل للسنة
(٢٨,٣١١,١٠٤)	-	(١٠,٨٥٥,٢٧٧)	(١٧,٤٥٥,٨٢٩)	-	شطب
					الرصيد في نهاية السنة - تم إعادة بيانه
-	-	-	-	-	الانخفاض في القيمة المتراكم
(٣٧,٨٢٦,٣٧٧)	-	-	(٣٧,٨٢٦,٣٧٧)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٣٧,٨٢٦,٣٧٧)	-	-	(٣٧,٨٢٦,٣٧٧)	-	أثر إعادة البيان (إيضاح ٢٤)
٣,٢٥٩,١٠٣	-	-	٣,٢٥٩,١٠٣	-	الرصيد في بداية ١ يناير ٢٠٢٢ - تم إعادة بيانه
(٣٤,٥٦٧,٢٧٤)	-	-	(٣٤,٥٦٧,٢٧٤)	-	عكس انخفاض القيمة خلال السنة
					الرصيد في نهاية السنة - تم إعادة بيانه
١٨٦,١٠١,٨٤٧	-	٤,٢٠٩,٧٦٨	١٥٧,٤٦٩,٣٧٥	٢٤,٤٢٢,٧٠٢	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

صندوق بنيان ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١١ أملاك ومعدات (تتمة)

تمثل الأرض والمبنى ضمن الممتلكات والمعدات ثلاثة عقارات (٢٠٢٢: ثلاثة) وهي:

- يقع استثمار فندق كورتيارد ماريوت، وهو عقار للتملك الحر حصل عليه الصندوق، في منطقة جازان، وهو مصنف ضمن قطاع فنادق الأربع نجوم.
- يقع فندق ريزيدنس إن ماريوت الاستثماري، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، في منطقة جازان، وهو مصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية فئة أربع نجوم.
- يقع استثمار شقق ماريوت الفندقية، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، في المدينة المنورة، وهو مصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية خمس نجوم.

١٢ عقارات استثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
المجموع ريال سعودي	ميان ريال سعودي	أراض ريال سعودي	
			التكلفة
١,٧٥٢,٣٩٠,٦١٢	١,٤٦٧,٥٢٤,٤٩٤	٢٨٤,٨٦٦,١١٨	الرصيد في بداية السنة
١٦,٨٠٨,٢٣١	١٦,٨٠٨,٢٣١	-	إضافات خلال السنة
(٢٠٧,٢٠٦,٤٧٨)	(٢٠٧,٢٠٦,٤٧٨)	-	استبعادات خلال السنة
١,٥٦١,٩٩٢,٣٦٥	١,٢٧٧,١٢٦,٢٤٧	٢٨٤,٨٦٦,١١٨	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم
(١٧٣,٥٦٥,٣٠٥)	(١٧٣,٥٦٥,٣٠٥)	-	الرصيد في بداية السنة
(٣٩,٨٢٤,٢٤٨)	(٣٩,٨٢٤,٢٤٨)	-	المحمل للسنة
٢٠,٤٦٦,٣١٤	٢٠,٤٦٦,٣١٤	-	استبعادات خلال السنة
(١٩٢,٩٢٣,٢٣٩)	(١٩٢,٩٢٣,٢٣٩)	-	الرصيد في نهاية السنة
			الانخفاض في القيمة المتراكم
(٢١,٩٢٤,٢٨٠)	(٢١,٩٢٤,٢٨٠)	-	الرصيد في بداية السنة
١٢,٦٨٩,٢٧٨	١٢,٦٨٩,٢٧٨	-	عكس الانخفاض في القيمة خلال السنة
(٩,٢٣٥,٠٠٢)	(٩,٢٣٥,٠٠٢)	-	الرصيد في نهاية السنة
١,٣٥٩,٨٣٤,١٢٤	١,٠٧٤,٩٦٨,٠٠٦	٢٨٤,٨٦٦,١١٨	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٢ عقارات استثمارية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ معدل (إيضاح ٢٤)			
المجموع ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	
١,٩٠٧,٤٩٥,٤٧٤ (٢٣٣,٩١٥,١٨٠)	١,٦٢٨,١٧٢,٤٩٤ (٢٠٩,٤٩٢,٤٧٨)	٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠ (٢٤,٤٢٢,٧٠٢)	التكلفة الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أثر إعادة البيان (إيضاح ٢٤) الرصيد في بداية ١ يناير ٢٠٢٢ - تم إعادة بيانه الإضافات خلال العام شطب التحويل من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ الرصيد في نهاية السنة - تم إعادة بيانه
١,٦٧٣,٥٨٠,٢٩٤ ٨٢,٩٣٨,٤٩٦ (٤,١٨٩,٨٠٣) ٦١,٦٢٥	١,٤١٨,٦٨٠,٠١٦ ٥٢,٩٧٢,٦٥٦ (٤,١٨٩,٨٠٣) ٦١,٦٢٥	٢٥٤,٩٠٠,٢٧٨ ٢٩,٩٦٥,٨٤٠ - -	
١,٧٥٢,٣٩٠,٦١٢	١,٤٦٧,٥٢٤,٤٩٤	٢٨٤,٨٦٦,١٨٢	
(١٤٦,٨٠٣,٩٢٩) ١٤,٠٣٠,٠٥٩	(١٤٦,٨٠٣,٩٢٩) ١٤,٠٣٠,٠٥٩	- -	الاستهلاك المتراكم الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أثر إعادة البيان (إيضاح ٢٤) الرصيد في بداية ١ يناير ٢٠٢٢ - تم إعادة بيانه المحمل للسنة الرصيد في نهاية السنة - تم إعادة بيانه
(١٣٢,٧٧٣,٨٧٠) (٤٠,٧٩١,٤٣٥) (١٧٣,٥٦٥,٣٠٥)	(١٣٢,٧٧٣,٨٧٠) (٤٠,٧٩١,٤٣٥) (١٧٣,٥٦٥,٣٠٥)	- - -	
(٧٥,٧٨٤,٠٠٤) ٣٧,٨٢٦,٣٧٧	(٧٥,٧٨٤,٠٠٤) ٣٧,٨٢٦,٣٧٧	- -	الانخفاض في القيمة المتراكم الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أثر إعادة البيان (إيضاح ٢٤) الرصيد في بداية ١ يناير ٢٠٢٢ - تم إعادة بيانه عكس انخفاض القيمة خلال السنة الرصيد في نهاية السنة - تم إعادة بيانه
(٣٧,٩٥٧,٦٢٧) ١٦,٠٣٣,٣٤٧ (٢١,٩٢٤,٢٨٠)	(٣٧,٩٥٧,٦٢٧) ١٦,٠٣٣,٣٤٧ (٢١,٩٢٤,٢٨٠)	- - -	
١,٥٥٦,٩٠١,٠٢٧	١,٢٧٢,٠٣٤,٩٠٩	٢٨٤,٨٦٦,١١٨	صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة

تمثل العقارات الاستثمارية تسعة (٢٠٢٢: تسعة) عقارات، ملخصة فيما يلي:

- يقع استثمار الراشد ميغا مول، وهو عقار للتملك الحر حصل عليه الصندوق، في المدينة المنورة ومصنف في القطاع التجاري.
- الراشد مول - أبها الاستثماري، وهو عقار مستأجر حصل عليه الصندوق بموجب اتفاقية حق انتفاع مدتها ٢٠ عاماً، ويقع في أبها ومصنف في القطاع التجاري. يحق للصندوق شراء هذا العقار بالكامل خلال ٥ سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية حق الانتفاع مقابل ١١٠ مليون ريال سعودي. إن حق الاستخدام بموجب اتفاقية حق الانتفاع يلبي تعريف الاستثمار العقاري وبالتالي يتم تصنيف حق الاستخدام كعقار استثماري.
- الراشد مول - جازان، عقار للتملك الحر حصل عليه الصندوق، استثماري يقع في جازان ومصنف في القطاع التجاري.
- يقع استثمار مجمع الراشد سترييب، وهو عقار للتملك الحر حصل عليه الصندوق، في مدينة الرياض ومصنف في القطاع التجاري.
- يقع الاستثمار في مبنى سيتي ووك السكني، وهو عقار للتملك الحر حصل عليه الصندوق، في دبي ومصنف في القطاع السكني.
- يقع استثمار قرية الرفيعة، وهو عقار للتملك الحر حصل عليه الصندوق، في مدينة الرياض ومصنف في القطاع السكني.
- يقع مجمع فلل المعذر الاستثماري، وهو عقار للتملك الحر حصل عليه الصندوق، في مدينة الرياض ومصنف في القطاع السكني.

صندوق بنيان ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٢ عقارات استثمارية (تتمة)

- برج مكاتب الصحافة، عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق في أبريل ٢٠٢١ ويقع في حي الصحافة في شارع العليا بمدينة الرياض ومصنف في قطاع المكاتب.
 - برج مكاتب الغدير، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق في يناير ٢٠٢٢، يقع في حي الغدير على طريق السيل الكبير بالرياض وهو مصنف في قطاع المكاتب.
- يحتفظ بالعقارات الاستثمارية باسم "شركة صندوق بنيان العقاري" ("شركة ذات غرض خاص") المملوكة لشركة البلاد للاستثمار ("أمين الصندوق"). تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بالعقارات نيابةً عن الصندوق.

١٣ اقتراضات بنكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
		الاقتراضات
٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠	٣٨٥,٧٦٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
٦,١٠٠,٠٠٠	-	إضافة خلال السنة
-	(١٤٥,٥٠٠,٠٠٠)	المدفوع خلال السنة
٣٨٥,٧٦٠,٠٠٠	٢٤٠,٢٦٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة
		تكلفة تمويل مستحقة
٢,٢١٢,٤٢٠	١٩٤,٩٦٣	الرصيد في بداية السنة
١٥,٥٨١,٧٧٧	٢٢,٩٢٣,٨٤٩	المحمل للسنة
(١٧,٥٩٩,٢٣٤)	(٢٢,٩٣٦,١٦٢)	المدفوع خلال السنة
١٩٤,٩٦٣	١٨٢,٦٥٠	
٣٨٥,٩٥٤,٩٦٣	٢٤٠,٤٤٢,٦٥٠	صافي القيمة الدفترية

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

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

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

١٤ معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة

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

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

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

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٤ معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة (تتمة)

فيما يلي المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذوي العلاقة خلال السنوات:

الأرصدة ذمم مدينة / (ذمم دائنة)		مبالغ المعاملات		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	أتعاب إدارة الموجودات (راجع الإيضاح "ب" أدناه)	شركة السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)
(٣,٥٧٢,٥٢٧)	(٣,٥٤١,٢٦٩)	(٧,٠٧٧,٩٥٤)	(٦,٩٦٨,٤٤٤)	نقد وما يماثله	البنك السعودي الفرنسي
١٣,٣٩٨,٧٣٥	٢٢,٠٣٦,٨٦٤	-	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
(١٨٠,٠٠٠)	(٣٥٥,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	الاستثمارات (راجع الإيضاح "ب" أدناه) ربح غير محقق على استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	صندوق البدر للمرابحة (يديره مدير الصندوق)
٢,٩٧٢	٣,١٢٥	-	١٥٣	شركة بنیان السعودية (مدير العقارات وشركة تابعة لمالك الوحدات الرئيسي أرتار)	شركة بنیان السعودية (مدير العقارات وشركة تابعة لمالك الوحدات الرئيسي أرتار)
(٣,٦٧١,٣٥٦)	(١٠١,٩٧٥)	(١٠,٧٣٣,٦٨٧)	(١٠,٤١٥,٣٠٥)	مصاريف تشغيل العقارات	شركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده ("أرتار") (مالك العقارات الاستثمارية / الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ)
(١٠,٤٢٢,٤٢٢)	(١,٥١٦,٥٢٤)	(٨٩,٨٩١,٩٤٨)	(٧٨,٩٨٤,٨٨١)	مدفوعات مقابل رصيد الإضافة على العقارات الاستثمارية / الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ	شركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده ("أرتار") (مالك العقارات الاستثمارية / الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ)
-	-	(٦١,٦٢٥)	-		

(أ) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، فإن الصندوق ملزم بدفع أتعاب إدارة لمدير الصندوق بنسبة ٠,٥٪ بالإضافة إلى الضرائب السارية من صافي قيمة موجودات الصندوق. يتم دفع الأتعاب على أساس ربع سنوي.

(ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يمتلك الصندوق استثماراً بمقدار ١٨٤ (٢٠٢٢: ١٨٤ 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٥ مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٢٣,١٢٦,٣٩١	٢٤,٨٨٩,٥٣٨	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
١١,٦٦٧,٩٠٠	٨,١١٧,١٨٠	صيانة أثاث وتجهيزات ومعدات
٥,٧٧٢,٥٥٨	٥,٧٦٥,٢٥٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٦,٠١٨,٣٤٣	٥,٧١٢,٢٩٣	دفعات مقدمة من العملاء
٣,٥٠٩,٢٨١	٢,٨٤٣,٨١٢	مخرجات ضريبة القيمة المضافة
١٠,٤٢٢,٤٢٢	١,٥١٦,٥٢٤	مصاريف تشغيل العقارات (إيضاح ١٤)
١٨٠,٠٠٠	٣٥٥,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة واللجان
٢٢١,٢٨٣	٣٠١,٢٨٣	أتعاب تقييم العقارات
١١٥,٢٢٧	١٠٣,٧٥١	رسوم حفظ
٣,٦٧١,٣٥٦	١٠١,٩٧٥	أتعاب إدارة العقارات (إيضاح ١٤)
٨٤,٠٠٠	٨٤,٠٠٠	أتعاب المراجعة
٨١,٨٥٥	٣٥٨,٢٩٥	ذمم دائنة أخرى
٦٤,٨٧٠,٦١٦	٥٠,١٤٨,٩٠٦	

١٦ إيرادات من العقارات الاستثمارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٢٠١,٧٥٠,٤٣٦	١٩١,٤١٤,٩١٨	إيرادات من العقارات الاستثمارية
١١,٥٩٢,٣٠٦	١٢,٧٣١,٩١٩	إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية باستثناء الفنادق
-	٢٦,١٠٠,٢٠٤	إيرادات أخرى - الخدمات المساندة
		مكاسب رأسمالية من استبعاد العقارات الاستثمارية
٢٦,١٦٠,٣٨٨	٣١,٠١٤,٦٣٥	الإيرادات من الخدمات الفندقية
٦,٢١٧,٤٧١	٦,٩٣٤,٢٩١	إيرادات الغرف
٩٦١,٣٥٧	٩٨٢,٥٦٠	إيرادات الأغذية والمشروبات
٢٤٦,٦٨١,٩٥٨	٢٦٩,١٧٨,٥٢٧	إيرادات أخرى
		إيرادات من العقارات الاستثمارية

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 التشغيلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
١٣٩,١١١,٤٧٢	١٦٧,٥٦٨,٧٦٢	أقل من سنة واحدة
٣٤١,٩٠٣,٣٩١	١٠٦,٨٨٢,٥٨٠	أكثر من سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٢١٨,٤١٤,١٣١	٢٨٠,١١٤,٥٧٠	أكثر من خمس سنوات
٦٩٩,٤٢٨,٩٩٤	٥٥٤,٥٦٥,٩١٢	

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٧ مصاريف

١٧,١ مصاريف إدارة الممتلكات

تحليل مصاريف إدارة الممتلكات التي يتقاضاها مدير الممتلكات هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٦٤,٧١٦,٩٥٤	٦٢,٩١٧,٥٤٧	المصاريف الخدمية
١٠,٧٣٣,٦٨٧	١٠,٤١٥,٣٠٥	رسوم إدارة الممتلكات
-	١٠,٠٠٥,٧٤٧	عمولة المبيعات
٣,٦٨٩,٦٥٨	٤,٢٠٢,٩٨٩	مصاريف الإصلاح والصيانة
٣,٨١٦,٥٠٤	٥,٠٠٩,٦١٧	تكاليف الموظفين
٣,٤١٤,٤٣٧	٣,٧٩١,٥٨٠	مصاريف التأمين
٣,٥٣٧,٧٢٩	٣,٠٦٣,١٤٨	مصاريف أخرى
٨٩,٩٠٨,٩٦٩	٩٩,٤٠٥,٩٣٣	

١٧,٢ مصاريف أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب تسجيل
٤٠٠,٠٠٠	٣٨٨,٥١٩	رسوم حفظ
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	رسوم تسجيل
٢٣٤,٠٠٠	٢٣٤,٠٠٠	أتعاب تقييم العقارات
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة واللجان (إيضاح ١٤)
١٤٧,٠٠٠	١٤٧,٠٠٠	أتعاب المراجعة
٩٦,٣١٠	٧١,٢٨٢	نفقات معالجة البنوك وتوزيعات الأرباح
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	رسوم النشر
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	أتعاب تنظيمية
٢٦١,٣١٨	٥٣,٠٠٠	رسوم أخرى
٢,٠٦١,١٢٨	١,٨١٦,٣٠١	

١٨ الزكاة

(أ) أساس الزكاة:

تنص المادة (٣) من قواعد تحصيل الزكاة للاستثمار في صناديق الاستثمار ("القواعد") على وجوب تسجيل جميع صناديق الاستثمار أو صناديق الاستثمار العقارية التي وافقت هيئة السوق المالية على إنشائها بعد تاريخ نفاذ القرار (١ يناير ٢٠٢٣) مع عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض الزكاة قبل نهاية السنة المالية الأولى من تاريخ الموافقة على إنشائها وتقديم الإقرار الزكوي الإعلامي خلال ١٢٠ يوماً من نهاية السنة المالية. قبل القواعد المذكورة أعلاه، كان الصندوق مسجلاً بالفعل لدى زاتكا وكان يدفع الزكاة بنسبة ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي وصافي الدخل المعدل المنسوب إلى مالكي الوحدات السعوديين. ومع ذلك، اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣، ووفقاً للمادة المنصوص عليها في القواعد، توقف الصندوق عن الاعتراف بمصاريف الزكاة. وبالتالي، فإن مسؤولية الزكاة على مستوى الصندوق تقع الآن على عاتق مالكي الوحدات، ولا يتم احتساب هذه الالتزامات ضمن هذه البيانات المالية.

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٨ الزكاة (تتمة)

(ب) الزكاة المحملة للسنة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٢,٣٧٩,٥٨٠	٣,٠٩٢,٦٢٨	الرصيد عند افتتاح السنة
٣,٠٨٢,٧١١	٢٢,٨١٠	مخصص السنة السابقة*
(٢,٣٦٩,٦٦٣)	(٣,١١٥,٤٣٨)	الدفعات خلال العام
٣,٠٩٢,٦٢٨	-	الرصيد في نهاية العام

* خلال عام ٢٠٢٣ قام الصندوق بدفع زكاة بمبلغ ٣,١١٥,٤٣٨ ريال سعودي تتعلق بصافي دخل عام ٢٠٢٢. لقد تجاوز المبلغ المدفوع مبلغ المخصص المستحق بمبلغ ٢٢,٨١٠ ريال سعودي، والذي تم تسجيله كمصروف زكاة إضافي في العام الحالي.

(ج) وضع الإقرارات والربوط السنوية:

سيقوم الصندوق بتقديم الإقرار السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ضمن الجداول الزمنية المنصوص عليها كما هو محدد بموجب أنظمة الزكاة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة").

١٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إدارة المخاطر

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

نظام قياس المخاطر والتقرير

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

تخفيف المخاطر

تحدد إرشادات الاستثمار الخاصة بالصندوق على النحو المحدد في الشروط والأحكام وصحيفة الوقائع 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 بنیان ريت.

مخاطر العملة

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

١٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار العملات الخاصة

مخاطر أسعار العملات الخاصة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار العملات الخاصة في السوق. يتعرض الصندوق لمخاطر أسعار العملات الخاصة على أصوله التي تحمل عملات خاصة. لا يحتسب الصندوق أي عملات خاصة ذات سعر ثابت تحمل موجودات مالية بالقيمة العادلة، وبالتالي فإن التغيير في أسعار العملات الخاصة في تاريخ التقرير لن يكون له أي تأثير على البيانات المالية. يتعرض الصندوق لمخاطر أسعار العملات الخاصة للتدفقات النقدية على القروض ذات المعدل المتغير. سيؤدي التغير بمقدار مائة نقطة أساس في سعر العمولة مع الحفاظ على ثبات جميع العوامل الأخرى إلى زيادة/خفض مصروف العمولة الخاصة بمبلغ ٣,٤٢١,٨٥٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٣,٨٣٢,٥٣٢ ريال سعودي).

مخاطر الائتمان

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٢٨,٧٠٧,٨٨٩	٥٥,٨٠١,٢٢٨	نقد وما يماثله
-	٣٠,٦٨٣,٦٧٩	ودائع المراجعة
٧٥,١٦٤	٧٨,٤٨٥	الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١٥,٤٨٩,٠٢٣	٦٤,٠٨٩,٧٨٥	إيرادات إيجار مدينة، بالصافي
١٤٤,٢٧٢,٠٧٦	١٥٠,٦٥٣,١٧٧	

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

مخاطر السيولة

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

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

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول الموضح أدناه تحليلاً للأصول والالتزامات، مصنفة حسب الجداول الزمنية المتوقعة للاسترداد أو التسوية. بالإضافة إلى ذلك، تتوافق تواريخ الاستحقاق المذكورة مع الاستحقاقات التعاقدية لهذه الموجودات والمطلوبات.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
المجموع ريال سعودي	أكثر من سنة واحدة ريال سعودي	أقل من سنة واحدة ريال سعودي
٥٥,٨٠١,٢٢٨	-	٥٥,٨٠١,٢٢٨
٣٠,٦٨٣,٦٧٩	-	٣٠,٦٨٣,٦٧٩
٧٨,٤٨٥	-	٧٨,٤٨٥
٦٤,٠٨٩,٧٨٥	-	٦٤,٠٨٩,٧٨٥
١٦,٩٢٩,١٥٤	١٦,٩٢٩,١٥٤	-
٤,١١٦,١٥٣	٤,١١٦,١٥٣	-
٢١٣,٨٢٨,٥٢١	٢١٣,٨٢٨,٥٢١	-
١,٣٥٩,٨٣٤,١٢٤	١,٣٥٩,٨٣٤,١٢٤	-
١,٧٤٥,٣٦١,١٢٩	١,٥٩٤,٧٠٧,٩٥٢	١٥٠,٦٥٣,١٧٧
٢٤٠,٤٤٢,٦٥٠	٢٤٠,٢٦٠,٠٠٠	١٨٢,٦٥٠
٦٦,٨٨٨,٢٠٣	-	٦٦,٨٨٨,٢٠٣
٣,٥٤١,٢٦٩	-	٣,٥٤١,٢٦٩
٥٠,١٤٨,٩٠٦	-	٥٠,١٤٨,٩٠٦
٣٦١,٠٢١,٠٢٨	٢٤٠,٢٦٠,٠٠٠	١٢٠,٧٦١,٠٢٨
١,٣٨٤,٣٤٠,١٠١	١,٣٥٤,٤٤٧,٩٥٢	٢٩,٨٩٢,١٤٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (معدل)		
المجموع ريال سعودي	أكثر من سنة واحدة ريال سعودي	أقل من سنة واحدة ريال سعودي
٢٨,٧٤٩,٣٨٩	-	٢٨,٧٤٩,٣٨٩
-	-	-
٧٥,١٦٤	-	٧٥,١٦٤
١١٥,٤٨٩,٠٢٣	-	١١٥,٤٨٩,٠٢٣
١٨,٣٥٥,٤٦٣	١٨,٣٥٥,٤٦٣	-
٢,٥٨٥,٩٠٣	٢,٥٨٥,٩٠٣	-
١٨٦,١٠١,٨٤٧	١٨٦,١٠١,٨٤٧	-
١,٥٥٦,٩٠١,٠٢٧	١,٥٥٦,٩٠١,٠٢٧	-
١,٩٠٨,٢٥٧,٨١٦	١,٧٦٣,٩٤٤,٢٤٠	١٤٤,٣١٣,٥٧٦
٣٨٥,٩٥٤,٩٦٣	٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠	٦,٢٩٤,٩٦٣
٦٩,٨٢٦,٨٣٠	-	٦٩,٨٢٦,٨٣٠
٣,٥٧٢,٥٢٧	-	٣,٥٧٢,٥٢٧
٦٤,٨٧٠,٦١٦	-	٦٤,٨٧٠,٦١٦
٣,٠٩٢,٦٢٨	-	٣,٠٩٢,٦٢٨
٥٢٧,٣١٧,٥٦٤	٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠	١٤٧,٦٥٧,٥٦٤
١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢	١,٣٨٤,٢٨٤,٢٤٠	(٣,٣٤٣,٩٨٨)

١٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر التشغيل

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

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

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية

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

٢٠ توزيعات أرباح

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق المعتمدة، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣١ مايو ٢٠٢٣ على توزيع أرباح عن الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٢٢ حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ بواقع ٠,٣٣ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي. (٢٠٢٢: ٠,٣٣ للوحدة بمبلغ ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي).

كما وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٣ عن الفترة من ١ مايو ٢٠٢٣ حتى ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٠,٣٣ ريال سعودي لكل وحدة بقيمة ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٠,٣٣ لكل وحدة بقيمة ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي).

٢١ قياس القيمة العادلة

يعتقد الصندوق أن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية تساوي تقريباً قيمتها الدفترية. تبلغ القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات ٢,٢٥٢,٩ مليار ريال سعودي (٢٠٢٢: ٢,١٦٣,٥ مليار ريال سعودي) مدرجة في المستوى ٣. تبلغ الاستثمارات في الصناديق المشتركة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ٧٨,٤٨٥ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٧٥,١٦٤) ومدرجة في المستوى ١

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

وفقاً للمادة السادسة والثلاثين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق بناءً على متوسط تقييمين معدين من قبل مثنين مستقلين. وكما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق، فإن صافي قيم الأصول المعلنة تعتمد على القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ ("معيار المحاسبة الدولي ٤٠")، اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة حيث يتم إدراج العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات (الاستثمارات الفندقية) بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة، إن وجد، في هذه البيانات المالية. صياغات. وبناء على ذلك، تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات ولم يتم تسجيلها في دفاتر الصندوق إلا في حالة انخفاض القيمة.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات ("العقارات") من قبل شركة باركود وأبعاد وسينشرو (٢٠٢٢: شركة فالويسترات الاستشارية والشركة السعودية لتقييم الأصول). هؤلاء المثلثون الثلاثة (٢٠٢٢: مثنان اثنان) مرخصون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). من أصل اثني عشر عقاراً استثمارياً وممتلكات ومعدات في الصندوق، تم تقييم ١١ عقاراً بواسطة باركود وأبعاد وعقار واحد تم تقييمه بواسطة باركود وسينشرو.

استخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات. تم تقييم العقارات مع الأخذ في الاعتبار عدد من العوامل، بما في ذلك مساحة ونوع العقارات، وأساليب التقييم باستخدام مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك طريقة الأرض زائد التكلفة، وطريقة القيمة المتبقية، وطريقة التدفق النقدي المخصوم.

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

فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي معدل	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
١,٩٧٧,٥٣٦,٥٩٥	٢,٠٢٥,٦٩٥,٤٤٨	القيمة العادلة المقدره للعقارات الاستثمارية
(١,٥٥٦,٩٠١,٠٢٧)	(١,٣٥٩,٨٣٤,١٢٤)	القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١٨٦,١٠١,٨٤٧	٢٢٧,٢٥٤,٣٦١	القيمة العادلة المقدره للممتلكات والمعدات
(١٨٦,١٠١,٨٤٧)	(٢١٣,٨٢٨,٥٢١)	القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات
٦٩,٨٢٦,٨٣٠	٦٦,٨٨٨,٢٠٣	إيرادات الإيجار المؤجلة
(١١٥,٤٨٩,٠٢٣)	(٦٤,٠٨٩,٧٨٥)	مستحقات الإيجار المستحقة
٣٧٤,٩٧٣,٣٧٥	٦٨٢,٠٨٥,٥٨٢	فائض القيمة العادلة المقدر مقارنة بالقيمة الدفترية **
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات المصدرة (أعداد)
٢,٣٠٢١	٤,١٨٧٦	القيمة لكل وحدة متعلقة بالزيادة المقدره للقيمة العادلة على القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي معدل	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	قيمة حقوق الملكية
١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢	١,٣٨٤,٣٤٠,١٠١	قيمة حقوق الملكية وفقاً للقوائم المالية
٣٧٤,٩٧٣,٣٧٥	٦٨٢,٠٨٥,٥٨٢	القيمة العادلة المقدره الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١,٧٥٥,٩١٣,٦٢٧	٢,٠٦٦,٤٢٥,٦٨٣	قيمة حقوق الملكية بناء على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
٨,٤٧٨٢	٨,٤٩٩١	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة وفقاً للقوائم المالية
٢,٣٠٢١	٤,١٨٧٦	القيمة العادلة المقدره الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١٠,٧٨٠٣	١٢,٦٨٦٧	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة بناء على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

** يتم احتساب القيمة الدفترية على أساس افتراض بيع العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات (الاستثمارات الفندقية) في تاريخ التقرير.

٢٣ 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 ٨:

المراكز التجارية: وتشمل وحدة العقارات الاستثمارية مثل المجمعات التجارية.

سكني: ويشمل وحدات البيوت الخاصة كالتشقق الفردية

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

المكتب: يشمل إيجار المساحات المكتبية التابعة لمبنيي الغدير والصحافة.

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيیتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٣ التقارير القطاعية (تتمة)

فيما يلي مجموع موجودات الصندوق وعقاراته الاستثمارية ومطلوباته كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢، ومجموع الإيرادات والمصاريف التشغيلية ونتائج السنوات المنتهية في تلك التواريخ، وفقاً للقطاع التشغيلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣						
المجموع	أخرى	مكتب	ضيافة	سكني	مراكز تجارية	
١,٧٤٥,٣٦١,١٢٩	٥٩,٤٢٠,٢٤٢	١٨٤,٨٧٠,١٩٦	٢٠٧,٢٣٢,٨٨٠	٢٦١,٤٧٩,٤٠٢	١,٠٣٢,٣٥٨,٤٠٩	إجمالي الأصول
١,٣٥٩,٨٣٤,١٢٤	٢٨٦,٩٩٢	١٧٧,٨٢٧,٦٢٧	-	٢٢٨,٧٥٢,٩٦٦	٩٥٢,٩٦٦,٥٣٩	عقارات استثمارية، صافي
٢١٣,٨٢٨,٥٢١	-	٤٠٢,٧١٥	١٨٧,١٠٠,٢٨٦	٣,٥٥٢,٨٣٧	٢٢,٧٧٢,٦٨٣	الاملاك و معدات، صافي الدخل
٣٦١,٠٢١,٠٢٨	٢٤٧,٠٣٥,٥٠٧	٦,٦٠١,٨٤٥	١١,٣١٨,٣٢٨	١٢,٧١٨,٠٨٤	٨٣,٣٤٧,٢٦٤	اجمالي المطلوبات
٢٧٢,٣٧٢,٨٠٧	١,٦٠٣,٨٣١	١٢,١٠٣,١٢٦	٣٨,٩٣١,٧٠٠	٥٠,٨٧٠,٥٣٨	١٦٨,٨٦٣,٦١٢	إجمالي الدخل
١,٦٣٣,٦٧٨	-	-	-	-	١,٦٣٣,٦٧٨	الدخل بين القطاعات
٢٧٠,٧٣٩,١٢٩	١,٦٠٣,٨٣١	١٢,١٠٣,١٢٦	٣٨,٩٣١,٧٠٠	٥٠,٨٧٠,٥٣٨	١٦٧,٢٢٩,٩٣٤	صافي الدخل من العملاء الخارجيين
١٦١,٤٧١,٤٣٢	٣٢,٤٧٢,٢٢٤	٥,٤٩٥,٣٢٩	٢٥,٠٨٨,٤٤٠	١٧,٣٤٦,٧٣٥	٨١,٠٦٨,٧٠٤	المصروفات الكلية
(١,٦٣٣,٦٧٨)	-	-	(١,٦٣٣,٦٧٨)	-	-	مصاريف التشغيل بين القطاعات
١٣٦,٢٧٩,٠٤٦	٣٢,٤٧٢,٢٢٤	٥٤٨,٦٨٥	٢٧,٠٣١,٠٢٤	١٧,٩٢٤,٩٧٨	٥٨,٣٠٢,١٣٥	المصروفات باستثناء الاستهلاك وانخفاض القيمة
٣٩,٨٢٤,٢٤٨	-	٢,٨٤٩,٨٩٢	-	٦,٢٩٣,٢٧٢	٣٠,٦٨١,٠٨٤	استهلاك العقارات الاستثمارية
٤,٨٠٤,٣١٢	-	-	٤,٨٠٤,٣١٢	-	-	استهلاك الممتلكات والمعدات
(١٢,٦٨٩,٢٧٨)	-	٢,٠٩٦,٧٥٢	-	(٦,٨٧١,٥١٥)	(٧,٩١٤,٥١٥)	رسوم انخفاض القيمة / (عكس) العقارات الاستثمارية
(٨,٣٨٠,٥٧٤)	-	-	(٨,٣٨٠,٥٧٤)	-	-	رسوم انخفاض القيمة / (العكس) للممتلكات والمعدات
١١٠,٩٠١,٣٧٥	(٣٠,٨٦٨,٣٩٢)	٦,٦٠٧,٧٩٦	١٥,٤٧٦,٩٣٨	٣٣,٥٢٣,٨٠٣	٨٦,١٦١,٢٣٠	صافي الدخل/(الخسارة) للسنة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيیتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٣ التقارير القطاعية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢						
المجموع	أخرى	مكتب	ضيافة	سكني	مراكز تجارية	
١,٩٠٨,٢٥٧,٨١٦	٥٦,٢٥٣,٧٥٨	١٩٤,٨٠٨,٢٦٥	٢٤٢,٤٨٥,٨٨٤	٣٩٤,٠٦٣,٥٤١	١,٠٢٠,٦٤٦,٣٦٨	إجمالي الأصول
١,٥٥٦,٩٠١,٠٢٧	-	١٨٢,٧٧٤,٢٧٢	-	٤١٥,١٦٤,٤٥٦	٩٥٨,٩٦٢,٢٩٩	عقارات استثمارية، صافي
١٨٦,١٠١,٨٤٧	-	-	١٨٢,٣٣٩,٢٨٤	٥٩٣,٦٤٥	٣,١٦٨,٩١٨	الإملاك و معدات، صافي الدخل
٥٢٧,٣١٧,٥٦٤	٣٤٠,٢١٤,٣٩٤	٥,١١٣,٢٦٢	٢٢,٥٠١,٥١١	١٥,٤١٠,٠١٤	١٤٤,٠٧٨,٣٨٣	اجمالي المطلوبات
٢٤٧,٢١٧,٤٢٧	١٩٢,٩٧٧	١١,٥٩٢,٣٠٦	٣٣,٣٣٩,٢١٦	٣٠,٣٨١,٨٧١	١٧١,٧١١,٠٥٧	إجمالي الدخل من العملاء الخارجيين
١٢٣,٨٧٢,٤١١	٢٦,٠٤١,٤٨٩	٣٦٤,٣٨٨	٣٠,٢٠٧,٧٢٠	٨,٦٨٩,٧٨٩	٥٨,٥٦٩,٠٢٥	المصروفات باستثناء الاستهلاك وانخفاض القيمة
٤٠,٧٩١,٤٣٥	-	٢,٧٢٧,٣٣٩	-	٨,١٢٩,٣٤٩	٢٩,٩٣٤,٧٤٧	استهلاك العقارات الاستثمارية
٤,٢٦٦,٣٤٩	-	-	٣,٦٢٥,٥٧٦	١٥١,١٥٤	٤٨٩,٦١٩	استهلاك الممتلكات والمعدات
(١٦,٠٣٣,٣٤٧)	-	٩٩٠,٣٠٦	-	(٧,٣١٠,٢١٨)	(٩,٧١٣,٤٣٥)	رسوم انخفاض القيمة / (عكس)
(٣,٢٥٩,١٠٣)	-	-	(٣,٢٥٩,١٠٣)	-	-	العقارات الاستثمارية
٩٧,٥٧٩,٦٨٢	(٢٥,٨٤٨,٥١٢)	٧,٥١٠,٢٧٣	٢,٧٦٥,٠٢٣	٢٠,٧٢١,٧٩٧	٩٢,٤٣١,١٠١	رسوم انخفاض القيمة / (العكس)
						للممتلكات والمعدات
						صافي الدخل/(الخسارة) للسنة

٢٤ الأحداث الجوهرية اللاحقة لتاريخ التقرير

قام مدير الصندوق بإعادة تقييم عرض أرصدة معينة في بيان المركز المالي في السنوات السابقة لتحديد ما إذا كان قد تم عرض هذه الأرصدة بشكل مناسب بما يتماشى مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والمقاييس. التصريحات الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. عند الضرورة، تم إجراء تغييرات في العرض وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء".

١- تصحيح خطأ الفترة السابقة في تصنيف الممتلكات والمعدات كعقارات استثمارية

يملك الصندوق بعض العقارات التي يتم تشغيلها كفندق من قبل جهة إدارة فندق مقابل رسوم. يحتفظ الصندوق بتعرض كبير للتغيرات في التدفقات النقدية الناتجة من العقار ويتحمل جميع المخاطر المرتبطة بأعمال الفنادق.

خلال الفترة السابقة، قام الصندوق بالخطأ بتصنيف الفنادق كعقارات استثمارية في قائمة المركز المالي.

يتطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ - العقارات الاستثمارية ("المعيار المحاسبي الدولي ٤٠")، المعتمد في المملكة العربية السعودية، تصنيف العقار كممتلكات ومعدات حيث يقوم مالك العقار بالاستعانة بمصادر خارجية للمهام اليومية للممتلكات مع الاحتفاظ بالتعرض الكبير للتغيرات في التدفقات النقدية الناتجة عن عمليات الفندق.

ونتيجة لذلك، قامت الإدارة بإعادة صياغة البيانات المالية للفترة السابقة عن طريق إعادة تصنيف الفنادق من عقارات استثمارية إلى ممتلكات ومعدات.

١ يناير ٢٠٢٢ (معدل)	زيادة نقصان	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (كما ورد في التقرير السابق)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (معدل)	زيادة نقصان	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (كما ورد في التقرير السابق)	قائمة المركز المالي
١,٥٠٢,٨٤٨,٧٩٧	(١٨٢,٠٥٨,٧٤٤)	١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١,٥٥٦,٩٠١,٠٢٧	(١٨١,٨٩٢,٠٧٧)	١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤	عقارات استثمارية، صافي
١٨٤,٣٧٩,٨٣٢	١٨٢,٠٥٨,٧٤٤	٢,٣٢١,٠٨٨	١٨٦,١٠١,٨٤٧	١٨١,٨٩٢,٠٧٧	٤,٢٠٩,٧٧٠	الإملاك و معدات، صافي الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (معدل)	زيادة نقصان	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (كما ورد في التقرير السابق)	قائمة الدخل الشامل
(٤٠,٧٩١,٤٣٥)	٣,٤٢٥,٧٦٨	(٤٤,٢١٧,٢٠٣)	استهلاك العقارات الاستثمارية
(٤,٢٦٦,٣٤٩)	(٣,٤٢٥,٧٦٨)	(٨٤٠,٥٨١)	استهلاك الممتلكات والمعدات
١٦,٠٣٣,٣٤٧	(٣,٢٥٩,١٠٣)	١٩,٢٩٢,٤٥٠	عكس / (خسارة انخفاض القيمة) على العقارات الاستثمارية
٣,٢٥٩,١٠٣	٣,٢٥٩,١٠٣	-	عكس / (خسارة انخفاض القيمة) على الممتلكات والمعدات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (معدل)	زيادة نقصان	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (كما ورد في التقرير السابق)	قائمة التدفقات النقدية
(٤٠,٧٩١,٤٣٥)	٣,٤٢٥,٧٦٨	(٤٤,٢١٧,٢٠٣)	استهلاك العقارات الاستثمارية
(٤,٢٦٦,٣٤٩)	(٣,٤٢٥,٧٦٨)	(٨٤٠,٥٨١)	استهلاك الممتلكات والمعدات
١٦,٠٣٣,٣٤٧	(٣,٢٥٩,١٠٣)	١٩,٢٩٢,٤٥٠	عكس / (خسارة انخفاض القيمة) على العقارات الاستثمارية
٣,٢٥٩,١٠٣	٣,٢٥٩,١٠٣	-	عكس / (خسارة انخفاض القيمة) على الممتلكات والمعدات

ولا يؤثر التعديل على التدفقات النقدية التشغيلية والاستثمارية والتمويلية كما هو مبين في قائمة التدفقات النقدية. تم تعديل التعديل غير النقدي المتعلق بالاستهلاك وانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات نتيجة للتعديلات المذكورة أعلاه.

٢٤ الأحداث الجوهرية اللاحقة لتاريخ التقرير (تتمة)

٢- قائمة الدخل- العرض:

في السنوات السابقة كان عرض المصروفات حسب مزيج الوظيفة والطبيعة في قائمة الدخل الشامل. يتطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض البيانات المالية" عرض النفقات في قائمة الدخل الشامل باستخدام تصنيف يعتمد إما على طبيعتها أو وظيفتها، أيهما يوفر معلومات موثوقة وأكثر صلة. بالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم تغيير عرض قائمة الدخل الشامل لعرض المصاريف بطبيعتها لأنها توفر معلومات أكثر صلة لمستخدمي البيانات المالية.

لم يتم إجراء أي تغييرات وإعادة تصنيف أخرى.

٢٥ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم بغرض إعداد القوائم المالية للسنة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢).

٢٦ الموافقة على القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية والموافقة على إصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٨ رمضان ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠٢٤).