

صندوق بنیان ریت
(صندوق استثمارة عقاری متداول مقفل)
(تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)

المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

الصفحة	الفهرس
١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولى الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولى الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات الأولى الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولى الموجزة
٢٢ - ٧	إيضاحات حول المعلومات المالية الأولى الموجزة

تقرير فحص المراجع المستقل

إلى السادة مالكي الوحدات في صندوق بنيان ريت

التقرير عن فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق بنيان ريت ("الصندوق") الذي تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، وقائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة، والتغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى ("المعلومات المالية الأولية الموجزة").

ومدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ - "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بفحصنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويشتمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية؛ وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدّة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر

تم فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م من قبل مُراجع آخر أبدى استنتاجاً غير معدل بشأنها بتاريخ ٧ أغسطس ٢٠٢٥ م.

عن شركة الدكتور محمد العمري وشركاه



أحمد فهد الجمعة

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٦٢١



الرياض، المملكة العبية السعودية

التاريخ: ٢٣ صفر ١٤٤٨ هـ

الموافق: ٦ أغسطس ٢٠٢٦ م

صندوق بنیان ریت
(تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
(جميع المبالغ بـ ر.س. ما لم يُذكر خلاف ذلك)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			الموجودات
٢٩,١٤٣,٠٤٦	٨٠,٤٨٢,٠٢٨	٧	نقد وأرصدة لدى البنوك
٢٠,٣٢٨,٢٢٤	٢٠,٦٦٦,٩٨٤	٧	ودائع المراجعة
١٥,٣٤٠,٠٥٥	٨٠,٩٠٧	٨	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٧,٠٣٩,٢٧٧	٥٣,٩٤٠,٨٧٩	٩	دخل إيجار مستحق، صافي
١١,٨٠١,٢٦٢	١٢,٤٧٦,٥٨٤		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١,١٢٦,٨٩٤	٦٠٣,٩٢٠	١٠	الموجودات غير الملموسة، بالصافي
٢١٢,٩٩٦,١٢٠	٢٠٤,١٥٥,٢٥٩	١١	ممتلكات ومعدات، صافي
١,٧١٥,٥٤٩,٩٧٥	١,٧٠٣,١٠٢,١٧٣	١٢	عقارات استثمارية، صافي
٢,١٠٣,٣٢٤,٨٥٣	٢,٠٧٥,٥٠٨,٧٣٤		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٦٣٨,١٤٤,٦٢٦	٦٣٨,٠٥٨,٣٠٥	١٣	اقتراضات بنكية
٨٤,٧٩٩,٤٣٠	٧٩,٣٠٠,٤٤٠		دخل إيجار مؤجل
٣,٣٠٠,٨٨٢	٣,٣٤٠,٥٨٥	١٤	رسوم إدارة مستحقة
٣٥,١٥٧,١٠٢	٣١,٧٧٠,٠٥٦		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٧٦١,٤٠٢,٠٤٠	٧٥٢,٤٦٩,٣٨٦		إجمالي المطلوبات
١,٣٤١,٩٢٢,٨١٣	١,٣٢٣,٠٣٩,٣٤٨		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		وحدات قيد الإصدار
٨,٢٣٨٧	٨,١٢٢٧		قيمة صافي الموجودات لكل وحدة بالريال السعودي - القيمة الدفترية

صندوق بنیان ریت
(تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)
قائمة الدخل الشامل الأولیة الموجزة (غیر المراجعة)
(جميع المبالغ بـ ر.س. ما لم یُذکر خلاف ذلک)

للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	إيضاح	
			الدخل:
١٣٤,٤٥٣,٨١١	١٤٢,٠٧٧,٥٥٩	١٥	الدخل من العقارات
٩١٧,٦٣٨	٤٨٠,٦٢٠	٨	صافي الربح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، صافي دخل آخر
٨,٣٠٨,٢٤٧	١٨١,٢٩٢		
١٤٣,٦٧٩,٦٩٦	١٤٢,٧٣٩,٤٧١		
			المصاريف:
(٤٢,٥٣١,٧٣٦)	(٣٩,٨٧٨,٣٢٢)		مصاريف إدارة عقارات
(٣,٤٨٨,٧٧٤)	(٣,٣٤٠,٥٨٥)	١٤	رسوم الإدارة
-	(٨,٢٣٥,٢٧٢)	٩	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١,١٠٠,٨٤٣)	(٨٥٣,٨٤٩)		مصاريف أخرى
(٧٣٥,٥٩٩)	(٥٢٢,٩٧٤)	١٠	إطفاء موجودات غير ملموسة
(٢,٨٥١,٢٩٣)	(٢,٥٠٨,١٣٣)	١١	استهلاك ممتلكات ومعدات
٧٤٠,٢٨٣	(٢,١٢٠,٩٠٤)	١١	(مخصص) / عكس خسارة الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
(٢١,٩٨٤,٧٧٥)	(٢٠,٢٢٠,٢٧٨)	١٢	استهلاك عقارات استثمارية
٤,٤٨١,٧٨٢	-	١٢	عكس خسارة الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٦٧,٤٧٠,٩٥٥)	(٧٧,٦٨٠,٣١٧)		
٧٦,٢٠٨,٧٤١	٦٥,٠٥٩,١٥٤		الربح قبل تكلفة التمويل
٥١٨,٩١١	٤٤٣,٧٨٥		ربح على ودائع مرابحة
(٢١,٩٧٠,٦٥٨)	(١٩,٢٨٢,٧٩٦)	١٣	تكلفة التمويل
(٢١,٤٥١,٧٤٧)	(١٨,٨٣٩,٠١١)		صافي تكاليف تمويل
٥٤,٧٥٦,٩٩٤	٤٦,٢٢٠,١٤٣		صافي الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٥٤,٧٥٦,٩٩٤	٤٦,٢٢٠,١٤٣		إجمالي الدخل الشامل للفترة
			ربحية الوحدة
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات قيد الإصدار
٠,٣٣٦٢	٠,٢٨٣٨		ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولیة الموجزة.

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	
١,٣٦٣,٦٤٦,٦٣٦	١,٣٤١,٩٢٢,٨١٣	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية الفترة
٥٤,٧٥٦,٩٩٤	٤٦,٢٢٠,١٤٣	التغيرات الناتجة عن العمليات إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٦٠,٢٦٦,٠٠٧)	(٦٥,١٠٣,٦٠٨)	توزيعات الدخل خلال الفترة (إيضاح ١٦)
١,٣٥٨,١٣٧,٦٢٣	١,٣٢٣,٠٣٩,٣٤٨	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية الفترة
معاملات الوحدات		
تتلخص معاملات الوحدات خلال الفترة فيما يلي:		
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م الوحدات	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م الوحدات	
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات في بداية ونهاية الفترة

صندوق بنیان ریت
(تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
(جميع المبالغ بـ ر.س. ما لم يُذكر خلاف ذلك)

للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	إيضاح
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
٥٤,٧٥٦,٩٩٤	٤٦,٢٢٠,١٤٣	صافي الدخل للفترة
تعديلات على:		
٧٣٥,٥٩٩	٥٢٢,٩٧٤	١٠ إطفاء موجودات غير ملموسة
٢,٨٥١,٢٩٣	٢,٥٠٨,١٣٣	١١ استهلاك ممتلكات ومعدات
(٧٤٠,٢٨٣)	٢,١٢٠,٩٠٤	١١ مخصص / (عكس) خسارة الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
٢١,٩٨٤,٧٧٥	٢٠,٢٢٠,٢٧٨	١٢ استهلاك عقارات استثمارية
(٤,٤٨١,٧٨٢)	-	١٢ عكس ربح الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٩١٧,٦٣٨)	(٤٨٠,٦٢٠)	٨ صافي الربح من استثمارات مقاسة بالقيمة من خلال الربح أو الخسارة، صافي
-	٨,٢٣٥,٢٧٢	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢١,٩٧٠,٦٥٨	١٩,٢٨٢,٧٩٦	١٣ تكلفة التمويل
٩٦,١٥٩,٦١٦	٩٨,٦٢٩,٨٨٠	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
التغيرات في الموجودات التشغيلية		
(١٧,١٣٧,٨٨٤)	٣٤,٨٦٣,١٢٦	دخل إيجار مستحق
١,٠٨٨,٧٧٥	(٦٧٥,٣٢٢)	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
التغيرات في المطلوبات التشغيلية		
٢٩٢,٨٦٩	(٥,٤٩٨,٩٩٠)	دخل إيجار مؤجل
(٣,٥٥٢,٠٤٦)	٣٩,٧٠٣	رسوم إدارة مستحقة
(٢٠,٥٣٩,٤٨٥)	(٣,٣٨٧,٠٤٦)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٥٦,٣١١,٨٤٥	١٢٣,٩٧١,٣٥١	صافي التدفقات النقدية الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(٨٢,٨٥٢,٢٩١)	(٢٤,٠٠٠,٠٠٠)	٨ اكتتاب استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦١,١٧٨,٠١١	٣٩,٧٣٩,٧٦٨	٨ متحصلات من استرداد استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥,٦٨٧,٥٧٤)	(٢,٠٨٤,٤٠٢)	١١ مدفوعات للاستحواذ على ممتلكات ومعدات
٥١٨,٠٣٥	٢٨٥,٥٦١	١١ متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٤٦١,٧٨٤)	(١,٧٦١,٨١١)	١٢ مدفوعات للاستحواذ على عقارات استثمارية
(٢٧,٣٠٥,٦٠٣)	١٢,١٧٩,١١٦	صافي التدفقات النقدية الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية

صندوق بنیان ریت
(تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير المراجعة) (تتمة)
(جميع المبالغ بـ ر.س. ما لم يُذكر خلاف ذلك)

للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	إيضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٢,٠٨٣,٣٤٣)	(١٩,٣٦٩,١١٧)	١٣ تكاليف تمويل مدفوعة
(٦٠,٢٦٦,٠٠٧)	(٦٥,١٠٣,٦٠٨)	١٦ توزيعات أرباح مدفوعة، بالصافي من توزيعات أرباح غير مطالب بها
(٨٢,٣٤٩,٣٥٠)	(٨٤,٤٧٢,٧٢٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٥٣,٣٤٣,١٠٨)	٥١,٦٧٧,٧٤٢	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠٨,١٧٨,٧٠٦	٤٩,٤٧١,٢٧٠	٧ النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٥٤,٨٣٥,٥٩٨	١٠١,١٤٩,٠١٢	٧ النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
-	-	معاملات إضافية غير نقدية:
-	٦,٠١٠,٦٦٥	١١ تحويل إلى عقارات استثمارية

١. الصندوق وأنشطته

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

يُدار صندوق بنیان ریت من قبل شركة السعودی الفرنسي کابیتال ("مدير الصندوق" أو "شركة السعودی الفرنسي کابیتال")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣١٢١٧ وهي مؤسسة سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-١١١٥٣ بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١١ م.

إن صندوق بنیان ریت مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم تداول وحدات صندوق بنیان ریت في تداول وفقاً للقواعد واللوائح. تبلغ مدة صندوق بنیان ریت ٩٩ سنة قابلة للتتمديد بموافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

يمثل الهدف الاستثماري الأساسي لصندوق بنیان ریت في تزويد مستثمريه بدخل منتظم من خلال الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل في داخل المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة، 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 وألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

شركة البلاد للاستثمار هي أمين الحفظ للصندوق.

ونظراً لعدم سماح القوانين للصندوق بامتلاك ممتلكات عقارات في المملكة العربية السعودية، فقد أنشأ أمين الحفظ ما يلي من شركة ذات غرض خاص وفروع للاحتفاظ بملكية العقارات لصالح الصندوق دون أي حصة مهيمنة في الموجودات.

الاسم	رقم السجل التجاري / رقم التعريف الموحد	التاريخ	الموقع
شركة صندوق بنیان العقاري	١٠١٠٩٠١٠٠٣ / ٧٠١٠٩٢١٧٨٦	١٥ نوفمبر ٢٠١٧ م	الرياض، المملكة العربية السعودية
فندق كورتارد باي ماريوت – جازان (فرع شركة صندوق بنیان العقاري)	٧٠١٣٤٦٨٧٤٤ / ٥٩٠٠٠٢٣٤٨٤	٢٥ يونيو ٢٠١٣ م	جازان، المملكة العربية السعودية
شقق ريزيدنس إن باي ماريوت – جازان (فرع شركة صندوق بنیان العقاري)	٧٠١٤٤٩٨٨٠٧ / ٥٩٠٠٠٣٣٥٠٣	٢٧ نوفمبر ٢٠١٦ م	جازان، المملكة العربية السعودية
شركة بي إس أي إف للاستثمار (شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة صندوق بنیان العقاري)	٧٩٧٠٥١	٢٦ ديسمبر ٢٠١٧ م	دبي، الإمارات العربية المتحدة

٢. الهيئة التنظيمية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦ م)، والمعدلة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ جمادى الآخرة ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥ م).

٣. أساس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

أعدت هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. تُعرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة حسب ترتيب السيولة.

لا تتضمن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ولذلك يجب قراءتها بالتزامن مع القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. ونتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، لا تعد بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦ م.

٣. أساس الإعداد (تتمة)

٣-٣ أساس القياس

أُعِدَّت هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والذي يُقاس بالقيمة العادلة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تُعرض هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي (ر.س.)، وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق. قُرِبَت جميع المعلومات المالية المعروضة إلى أقرب (ر.س.).

٤. السياسات المحاسبية وسياسات إدارة المخاطر

تتوافق السياسات المحاسبية وسياسات إدارة المخاطر المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٥. التقديرات والافتراضات المحاسبية

يتطلب إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تُراجع التقديرات والافتراضات الأساسية باستمرار، وتُثبت التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي تُعدّل فيها التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر بها. تتوافق التقديرات المحاسبية المهمة المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

الاستمرارية

قيّم مدير الصندوق قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وخلص إلى أن الصندوق يمتلك الموارد التي تمكنه من مواصلة أعماله في المستقبل المنظور. كما أن الإدارة ليست على دراية بأية حالات عدم تأكد جوهري قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. ولذلك، يستمر إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة على أساس الاستمرارية.

٦. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طبقها الصندوق

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية التالية وتعديلاتها التي كانت سارية من الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦ م. خلصت الإدارة إلى أن التعديلات ليس لها أي تأثير جوهري على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
وهذه التعديلات:		
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية	• توضح متطلبات توقيت إثبات وإلغاء إثبات لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام التحويل النقدي الإلكتروني؛	١ يناير ٢٠٢٦ م
	• تُوضّح وتُضيف إرشادات إضافية لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة فقط؛	
	• تُضيف إفصاحات جديدة لبعض الأدوات ذات الشروط التعاقدية التي قد تُغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق أهداف البيئة والمجتمع والحكومة)؛ و	
	• تجري تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.	

٦. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طبقها الصندوق (تتمة)

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - المجلد ١١	تقتصر التحسينات السنوية على التعديلات التي تهدف إما إلى توضيح الصياغة اللفظية في أحد المعايير المحاسبية، أو تصحيح التبعات غير المقصودة والبسيطة نسبياً، أو معالجة حالات السهو والتعارض بين متطلبات المعايير المحاسبية، وتتعلق تعديلات عام ٢٠٢٤ بالمعايير التالية: - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة؛ - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المصاحبة بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧؛ - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأدوات المالية؛ - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ القوائم المالية الموحدة؛ و - المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧ قائمة التدفقات النقدية.	١ يناير ٢٠٢٦ م

المعايير الجديدة وتفسيراتها وتعديلاتها التي لم تسر بعد ولم تُطبّق مبكراً من قبل الصندوق

فيما يلي قائمة بالمعايير والتفسيرات الصادرة التي يتوقع الصندوق بشكل معقول تطبيقها في المستقبل. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. لا يُتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ توجهاً بشأن البنود الواردة في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة إلى خمس فئات: التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات غير المستمرة. كما يُعرّف مجموعة متفرعة من التدابير المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة على أنها "مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة". يجب أن تُوصف الإجماليات والمجاميع الفرعية والبنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية والبنود المفصّل عنها في الإيضاحات بطريقة تمثل خصائص البند. يتطلب تصنيف فروقات صرف العملات الأجنبية في نفس الفئة التي يُصنف فيها الدخل والمصاريف من البنود التي نتج عنها فروقات صرف العملات الأجنبية.	١ يناير ٢٠٢٧ م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ والمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢٨ - بيع الموجودات أو المساهمة بها بين المنشأة المستثمرة ومنشأته الزميلة أو مشروعها المشترك	ينطبق الإثبات الجزئي للربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر ومنشأته الزميلة أو مشروعها المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع الموجودات أو المساهمة بها التي لا تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ "تجميع الأعمال" وثبت بالكامل الربح أو الخسارة الناتجة عن البيع أو المساهمة في منشأة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣.	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢١: آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالتحويل إلى عملة عرض ذات تضخم جامح	توضح هذه التعديلات كيفية تحويل الشركات للقوائم المالية من عملة غير متضخمة إلى عملة ذات تضخم جامح.	١ يناير ٢٠٢٧ م

٦. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طبقها الصندوق (تتمة)

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية" محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ "عرض القوائم المالية" ويسري على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. لم يطبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبكراً عند إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة. يُقيم مدير الصندوق حالياً التأثير المتوقع لتطبيقه الأولي على القوائم المالية للصندوق، وسيتم توضيح تقييمه الأولي عبر المجالات الرئيسية الأربعة التي قدمها المعيار أدناه. قد يخضع التقييم للتغيير مع قيام الصندوق بإنهاء مشروعه الانتقالي قبل تاريخ السريان.

أ. هيكل قائمة الربح أو الخسارة

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تصنيف الدخل والمصاريف إلى خمس فئات — التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات غير المستمرة — وتدخل مجموعتين فرعيتين إلزاميين جديدين: الربح أو الخسارة التشغيلية، والربح أو الخسارة قبل المصاريف التمويلية وضرائب الدخل. ويستند التصنيف عمومًا إلى الأنشطة التجارية الرئيسية للمنشأة.

وقد قرر الصندوق أن نشاطه التجاري الرئيسي هو الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل عبر محفظة متنوعة، تشمل المراكز التجارية والعقارات السكنية والضيافة والمكاتب، الموجودة في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة وعلى مستوى العالم، وذلك لكسب دخل الإيجار والدخل العقاري ذي الصلة والاستفادة من ارتفاع قيمة رأس المال، إلى جانب تخصيص استغلالي لمشاريع التطوير العقاري. وبموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨، يتعين على المنشآت التي يتمثل نشاطها التجاري الرئيسي في الاستثمار في هذه الموجودات تصنيف الدخل والمصاريف ذات الصلة ضمن فئة التشغيل، بدلاً من فئة الاستثمار. وبناءً على ذلك، من المتوقع أن يستمر عرض الدخل من العقارات، والدخل الآخر، والمصاريف التشغيلية ذات الصلة بالصندوق — مثل مصاريف إدارة العقارات، ورسوم الإدارة، ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، والاستهلاك والإطفاء، ومصاريف الانخفاض في القيمة أو عمليات إعادة التقييم المتعلقة بالعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات — ضمن الربح أو الخسارة التشغيلية.

تتضمن استثمارات الصندوق حيازات في ودائع سوق النقد وصناديق الاستثمار المشتركة، والتي تمثل إدارة الخزينة والسيولة قصيرة الأجل بدلاً من نشاط الاستثمار العقاري الرئيسي للصندوق. وبالتالي من المتوقع أن يُعرض الدخل من هذه الاستثمارات ضمن فئة الاستثمار، إلى جانب الربح على ودائع المراجعة، والذي يُعرض حالياً مع تكلفة التمويل كبند واحد لصافي تكلفة التمويل. من المتوقع أن يُعرض كلا البندين بشكل منفصل ضمن فئة الاستثمار، بشكل منفصل عن تكلفة التمويل المتعلقة بقروض الصندوق وأنشطته التشغيلية، والتي من المتوقع أن تستمر في العرض ضمن فئة التمويل.

لا يتوقع الصندوق أن يُغيّر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ إجمالي الدخل الشامل أو إجمالي حقوق مالكي الوحدات. من المتوقع أن يتركز التأثير الرئيسي على طريقة العرض والتسمية والمجاميع الفرعية ضمن قائمة الربح أو الخسارة، وليس على الإثبات أو القياس. وعلى وجه الخصوص، من المتوقع إعادة تسمية وتعديل المجموع الفرعي الحالي "لربح قبل تكلفة التمويل" للصندوق، عند الضرورة، ليتماشى مع المجموع الفرعي للربح أو الخسارة التشغيلية المطلوب بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨، بمجرد إعادة تصنيف صافي المكاسب أو الخسائر على الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والربح من ودائع المراجعة إلى فئة الاستثمار كما هو مذكور أعلاه.

ب. مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة

مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة هي مجاميع فرعية من الدخل والمصاريف، غير محددة في المعايير الدولية للتقرير المالي، تُستخدم في العرض العام خارج القوائم المالية لعرض وجهة نظر الإدارة بشأن جانب من جوانب الأداء المالي للصندوق، ويجب مطابقتها مع المجاميع الفرعية الأكثر قابلية للمقارنة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.

إن الصندوق حالياً بصدد تحديد أي مقاييس أداء تستوفي تعريف مقياس الأداء التي تحددها الإدارة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨، وسيواصل مراقبة اتصالاته الخارجية حتى تاريخ السريان، حيث أن أي مقياس تُقدّم في الفترة الانتقالية، بما في ذلك المقاييس الشائعة الاستخدام من قبل صناديق الاستثمار العقاري المدرجة، قد يظل يستوفي التعريف.

ج. مبادئ التجميع والتفصيل

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبادئ مُحسّنة لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية الأساسية والإيضاحات، استناداً إلى الخصائص المشتركة أو المختلفة، بالإضافة إلى متطلبات أكثر تحديداً بشأن تسمية ووصف البنود، واستخدام أوصاف غير محددة مثل "أخرى".

٦. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طبقها الصندوق (تتمة)

ج. مبادئ التجميع والتفصيل (تتمة)

يُقيّم الصندوق قائمة مركزه المالي وقائمة الدخل والشامل والإيضاحات ذات الصلة وفقاً لهذه المبادئ. يعرض الصندوق بالفعل معلومات عن القطاعات حسب نوع العقار (المراكز التجارية، والسكنية، والضيافة، والمكاتب، وغيرها)، مما يدعم أهداف التفصيل الخاصة بالمعيار. بناءً على التقييم الذي أُجري حتى الآن، يتوقع الصندوق أن يؤدي تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ إلى عرض وإفصاح أكثر تفصيلاً لبعض البنود، بما في ذلك الدخل من العقارات، والدخل الآخر والمصاريف الأخرى، ولكنه لا يتوقع تأثيراً جوهرياً على المركز المالي للصندوق أو أدائه المالي.

د. التعديلات التبعية على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧

يُدخل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تعديلات تبعية على قائمة التدفقات النقدية في المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧، بما في ذلك إلغاء خيار تصنيف الفوائد وتوزيعات الأرباح المستلمة أو المدفوعة، واشترط استخدام الربح أو الخسارة التشغيلية (بدلاً من الربح أو الخسارة) كنقطة بداية للطريقة غير المباشرة في قائمة التدفقات النقدية.

يُقيّم الصندوق حالياً تأثير هذه التعديلات على قائمة تدفقاته النقدية. تعتمد قائمة التدفقات النقدية للصندوق حالياً على صافي الدخل للفترة، بدلاً من الربح أو الخسارة التشغيلية، كنقطة بداية لها. بالنظر إلى أن الدخل من العقارات والأنشطة الاستثمارية العقارية ذات الصلة تشكل بالفعل جزءاً من الأنشطة الرئيسية/التشغيلية للصندوق، فإنه لا يُتوقع حالياً حدوث تغيير جوهري في تصنيف التدفقات النقدية التشغيلية للصندوق المتعلقة بالمحفظة العقارية. تُعرض حالياً تكلفة التمويل المدفوعة ضمن الأنشطة التمويلية، ومن المتوقع أن يظل هذا دون تغيير لأنه التصنيف الوحيد المسموح به بموجب المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧ المعدل. ومع ذلك، فإن الربح من ودائع المراهبة والتدفقات النقدية المتعلقة بالاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والتي تشكل حالياً جزءاً من نقطة بداية الأنشطة التشغيلية وقسم الأنشطة الاستثمارية على التوالي دون أن تكون متوافقة مع تصنيف استثماري مشترك، قد تحتاج إلى عرضها على أساس أكثر اتساقاً ضمن الأنشطة الاستثمارية، مع التسوية مع الربح أو الخسارة التشغيلية، نتيجة لإعادة تصنيفها المتوقعة إلى فئة الاستثمار المشار إليها في (أ) أعلاه.

٧. النقد وما في حكمه

يتألف النقد وما في حكمه مما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
٨٠,٤٥٥,٥٢٨	٢٩,١١٦,٥٤٦	رصيد بنكي
٢٦,٥٠٠	٢٦,٥٠٠	النقد في الصندوق
٨٠,٤٨٢,٠٢٨	٢٩,١٤٣,٠٤٦	نقد وأرصدة لدى البنوك
٢٠,٦٦٦,٩٨٤	٢٠,٣٢٨,٢٢٤	ودائع مراهبة *
١٠١,١٤٩,٠١٢	٤٩,٤٧١,٢٧٠	النقد وما في حكمه

* تحمل هذه الودائع معدلات أرباح تتراوح من ٤,٥٠٪ (٢٠٢٥ م: ٣,٦٤٪) ومن المقرر أن تستحق بحلول ١٥ سبتمبر ٢٠٢٦ م (٢٠٢٥ م: ١ فبراير ٢٠٢٦ م).

أجرى مدير الصندوق مراجعة حسبما يقتضيه المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ وبناءً على هذا التقييم، حُدّد تأثير الخسارة الائتمانية المتوقعة. يعتبر المخصص مقابل القيمة الدفترية للنقد وما في حكمه ضئيلاً حيث يُحتفظ بالأرصدة لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية (A-) وبالتالي لم تُثبت أي خسائر ائتمانية متوقعة في هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

٨. الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مُراجعة)
-	١٥,٢٦٠,٠٩١
٨٠,٩٠٧	٧٩,٩٦٤
٨٠,٩٠٧	١٥,٣٤٠,٠٥٥

موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

صندوق بي إس إف للمرابحة بالريال السعودي*

صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال الفترة / السنة:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مُراجعة)
١٥,٣٤٠,٠٥٥	٨١,٢٢٣
٢٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠٦,٥٢٠,٦٠٤
(٣٩,٧٣٩,٧٦٨)	(٩٣,٠٧٨,٠١١)
٤٨٠,٦٢٠	١,٨١٦,٢٣٩
٨٠,٩٠٧	١٥,٣٤٠,٠٥٥

القيمة الدفترية

في بداية الفترة/ السنة

إضافات خلال الفترة

الاستبعاد خلال الفترة

صافي الربح من استثمار مقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، صافي خلال الفترة / السنة

الرصيد في نهاية الفترة / السنة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، يمتلك صندوق بنیان ریت استثماراً بمقدار لا شيء وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ٨٠٦,٥٩٣ وحدة) في صندوق البدر للمرابحة بالريال السعودي ٣٢ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ٣٢ وحدة) في صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي.

٩. دخل الإيجار المستحق، صافي

يتكون دخل الإيجار المستحق مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مُراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مُراجعة)
٨٧,٤١٩,٨٢٤	١٢٢,٢٨٢,٩٥٠
(٣٣,٤٧٨,٩٤٥)	(٢٥,٢٤٣,٦٧٣)
٥٣,٩٤٠,٨٧٩	٩٧,٠٣٩,٢٧٧

دخل إيجار مستحق

يُخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن حركة مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة هي كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مُراجعة)
٢٥,٢٤٣,٦٧٣	٢٠,٩٥٣,٠٧٤
٨,٢٣٥,٢٧٢	٤,٥٤٣,٢٨٤
-	(٢٥٢,٦٨٥)
٣٣,٤٧٨,٩٤٥	٢٥,٢٤٣,٦٧٣

الرصيد الافتتاحي

المحمل خلال الفترة / السنة

شطب

الرصيد الختامي

٩. دخل الإيجار المستحق، صافي (تنمة)

فيما يلي تحليل أعمار ذمم دخل الإيجار المدينة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	
٥٠,٢٤٩,٣٩١	٢٧,١١٨,٨٧٠	٠ - ٣ أشهر
٢٧,٩٦٤,٦٠١	١٥,٧٦٢,٤٠١	٣ - ١٢ شهراً
٤٤,٠٦٨,٩٥٨	٤٤,٥٣٨,٥٥٣	أكثر من ٣٦٥ يوماً
١٢٢,٢٨٢,٩٥٠	٨٧,٤١٩,٨٢٤	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

١٠. الموجودات غير الملموسة، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
٧,٠٨٣,٨٣٨	٦,٩٥٣,٦٥٠	التكلفة
-	١٣٠,١٨٨	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٧,٠٨٣,٨٣٨	٧,٠٨٣,٨٣٨	إضافات خلال الفترة / السنة
		الرصيد في نهاية الفترة / السنة
(٥,٩٥٦,٩٤٤)	(٤,٦٩٧,٢٣١)	الإطفاء المتراكم
(٥٢٢,٩٧٤)	(١,٢٥٩,٧١٣)	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(٦,٤٧٩,٩١٨)	(٥,٩٥٦,٩٤٤)	المحمل خلال الفترة / السنة
٦٠٣,٩٢٠	١,١٢٦,٨٩٤	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
		صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة / السنة

صندوق بنیان ریت
(تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بـ ~~ر.س~~ ما لم يُذكر خلاف ذلك)

١١. الممتلكات والمعدات، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)					
الأراضي	المباني	الأثاث والمعدات	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	الإجمالي	التكلفة
٢٤,٤٢٢,٧٠٢	٢٠٩,٨٧١,٤٩١	٢١,١٢٤,٩٤٧	٢٣,٧٠٦,٨٤٥	٢٧٩,١٢٥,٩٨٥	رصيد بداية الفترة
-	٦٨,٥٠٠	٨٨,٠١٦	١,٩٢٧,٨٨٦	٢,٠٨٤,٤٠٢	إضافات خلال الفترة
-	(٢٨٩)	(٢٨٥,٢٧٢)	-	(٢٨٥,٥٦١)	الاستبعاد خلال الفترة
-	-	-	(٦,٠١٠,٦٦٥)	(٦,٠١٠,٦٦٥)	تحويل إلى عقارات استثمارية
٢٤,٤٢٢,٧٠٢	٢٠٩,٩٣٩,٧٠٢	٢٠,٩٢٧,٦٩١	١٩,٦٢٤,٠٦٦	٢٧٤,٩١٤,١٦١	الرصيد في نهاية الفترة
-	(٣٠,٨٢٨,٠١٥)	(١٦,٣١٤,١٣٨)	-	(٤٧,١٤٢,١٥٣)	الاستهلاك المتراكم
-	(١,٨٩٤,٩٧٥)	(٦١٣,١٥٨)	-	(٢,٥٠٨,١٣٣)	رصيد بداية الفترة
-	(٣٢,٧٢٢,٩٩٠)	(١٦,٩٢٧,٢٩٦)	-	(٤٩,٦٥٠,٢٨٦)	المحمل خلال الفترة
-	-	-	-	-	الرصيد في نهاية الفترة
-	(١٨,٩٨٧,٧١٢)	-	-	(١٨,٩٨٧,٧١٢)	الانخفاض في القيمة المتراكم
-	(٢,١٢٠,٩٠٤)	-	-	(٢,١٢٠,٩٠٤)	رصيد بداية الفترة
-	(٢١,١٠٨,٦١٦)	-	-	(٢١,١٠٨,٦١٦)	مخصص الانخفاض في القيمة خلال الفترة *
-	-	-	-	-	صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة
٢٤,٤٢٢,٧٠٢	١٥٦,١٠٨,٠٩٦	٤,٠٠٠,٣٩٥	١٩,٦٢٤,٠٦٦	٢٠٤,١٥٥,٢٥٩	

١١. الممتلكات والمعدات، صافي (تمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)					
التكلفة	الأراضي	المباني	الأثاث والمعدات	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	الإجمالي
الرصيد في بداية السنة	٢٤,٤٢٢,٧٠٢	٢٠٩,٧٧٠,٦٧١	٢٠,٥٧٣,٩١٦	١٩,١٥٦,٥١٠	٢٧٣,٩٢٣,٧٩٩
إضافات خلال السنة	-	١٠٠,٨٢٠	٥٥١,٠٣١	٢١,٩٧٥,٩٩٣	٢٢,٦٢٧,٨٤٤
الاستبعاد خلال السنة	-	-	-	(١٦٤,٧٦٧)	(١٦٤,٧٦٧)
تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ١٢)	-	-	-	(١٧,٢٦٠,٨٩١)	(١٧,٢٦٠,٨٩١)
الرصيد في نهاية السنة	٢٤,٤٢٢,٧٠٢	٢٠٩,٨٧١,٤٩١	٢١,١٢٤,٩٤٧	٢٣,٧٠٦,٨٤٥	٢٧٩,١٢٥,٩٨٥
الاستهلاك المتراكم	-	(٢٧,٠٤٣,٠٥٤)	(١٤,٤٠٦,٩٨٥)	-	(٤١,٤٥٠,٠٣٩)
الرصيد في بداية السنة	-	(٣,٧٨٤,٩٦١)	(١,٩٠٧,١٥٣)	-	(٥,٦٩٢,١١٤)
المحمل خلال السنة	-	(٣٠,٨٢٨,٠١٥)	(١٦,٣١٤,١٣٨)	-	(٤٧,١٤٢,١٥٣)
الرصيد في نهاية السنة	-	(٣٠,٨٢٨,٠١٥)	(١٦,٣١٤,١٣٨)	-	(٤٧,١٤٢,١٥٣)
الانخفاض في القيمة المتراكم:	-	(٢٠,٧٤٦,٦٦٧)	-	-	(٢٠,٧٤٦,٦٦٧)
الرصيد في بداية السنة	-	١,٧٥٨,٩٥٥	-	-	١,٧٥٨,٩٥٥
عكس الانخفاض في القيمة خلال السنة*	-	(١٨,٩٨٧,٧١٢)	-	-	(١٨,٩٨٧,٧١٢)
صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة	٢٤,٤٢٢,٧٠٢	١٦٠,٠٥٥,٧٦٤	٤,٨١٠,٨٠٩	٢٣,٧٠٦,٨٤٥	٢١٢,٩٩٦,١٢٠

* حدث انخفاض في قيمة تقييم الممتلكات نتيجة ظروف السوق، مما أدى إلى نقص القيمة العادلة للممتلكات.

تتمثل الأراضي والمبنى ضمن بند الممتلكات والمعدات بالعقارات الثلاثة التالية (٢٠٢٥ م: ثلاثة):

- استثمار في فندق كورت يارد ماريوت، وهو عقار للملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع فنادق الأربع نجوم.
- استثمار في شقق ماريوت ريزيدنس إن، وهو عقار للملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الأربع نجوم.
- استثمار في ماريوت للشقق الفندقية، وهو عقار للملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في المدينة المنورة، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية فئة الخمسة نجوم.

صندوق بنیان ریت
(تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بـ ~~ر.س~~ ما لم يُذكر خلاف ذلك)

١٢. العقارات الاستثمارية، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مُراجعة)			
الأراضي	المباني	الإجمالي	
التكلفة			
٣٩٩,٧٥٩,٧٢٦	١,٥٨٥,٢٥٧,٨٣٩	١,٩٨٥,٠١٧,٥٦٥	في بداية الفترة
-	١,٧٦١,٨١١	١,٧٦١,٨١١	إضافات خلال الفترة
-	٦,٠١٠,٦٦٥	٦,٠١٠,٦٦٥	تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح ١١)
٣٩٩,٧٥٩,٧٢٦	١,٥٩٣,٠٣٠,٣١٥	١,٩٩٢,٧٩٠,٠٤١	الرصيد في نهاية الفترة
-	(٢٦٩,٤٦٧,٥٩٠)	(٢٦٩,٤٦٧,٥٩٠)	الاستهلاك المتراكم
-	(٢٠,٢٢٠,٢٧٨)	(٢٠,٢٢٠,٢٧٨)	في بداية الفترة
-	(٢٨٩,٦٨٧,٨٦٨)	(٢٨٩,٦٨٧,٨٦٨)	المحمل خلال الفترة
-	(٢٨٩,٦٨٧,٨٦٨)	(٢٨٩,٦٨٧,٨٦٨)	الرصيد في نهاية الفترة
٣٩٩,٧٥٩,٧٢٦	١,٣٠٣,٣٤٢,٤٤٧	١,٧٠٣,١٠٢,١٧٣	صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة
ديسمبر ٢٠٢٥ م (مُراجعة)			
أراضي	المباني	الإجمالي	
التكلفة			
٣٩٩,٧٥٩,٧٢٦	١,٥٦٦,٥٧٨,٧٨٨	١,٩٦٦,٣٣٨,٥١٤	الرصيد في بداية السنة
-	١,٤١٨,١٦٠	١,٤١٨,١٦٠	إضافات خلال السنة
-	١٧,٢٦٠,٨٩١	١٧,٢٦٠,٨٩١	تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح ١١)
٣٩٩,٧٥٩,٧٢٦	١,٥٨٥,٢٥٧,٨٣٩	١,٩٨٥,٠١٧,٥٦٥	الرصيد في نهاية السنة
-	(٢٢٦,٩٥١,٥٥٤)	(٢٢٦,٩٥١,٥٥٤)	الاستهلاك المتراكم
-	(٤٢,٥١٦,٠٣٦)	(٤٢,٥١٦,٠٣٦)	الرصيد في بداية السنة
-	(٢٦٩,٤٦٧,٥٩٠)	(٢٦٩,٤٦٧,٥٩٠)	الرصيد في نهاية الفترة
-	(٤,٤٨١,٧٨٢)	(٤,٤٨١,٧٨٢)	الانخفاض في القيمة المتراكم:
-	٤,٤٨١,٧٨٢	٤,٤٨١,٧٨٢	الرصيد في بداية السنة
-	-	-	عكس الانخفاض في القيمة خلال السنة*
-	-	-	الرصيد في نهاية الفترة
٣٩٩,٧٥٩,٧٢٦	١,٣١٥,٧٩٠,٢٤٩	١,٧١٥,٥٤٩,٩٧٥	صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة

* حدث عكس لانخفاض في قيمة تقييم الممتلكات نتيجة التحسن الكبير في ظروف السوق وزيادة الطلب، مما أدى إلى زيادة القيمة العادلة للممتلكات.

١٢. العقارات الاستثمارية، صافي (تنمة)

تمثل العقارات الاستثمارية العقارات التالية:

- استثمار في الراشد ميغا مول، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في المدينة المنورة، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
- استثمار في الراشد مول - أبها، وهو عقار مستأجر استحوذ عليه الصندوق بموجب اتفاقية حق انتفاع مدتها ٢٠ سنة، يقع في أبها ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية. يحق للصندوق شراء هذا العقار بالكامل خلال ٥ سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية حق الانتفاع مقابل ١١٠ مليون ١١٠. قام الصندوق بممارسة هذا الحق خلال ٢٠٢٣. سُيسد هذا المبلغ عند نقل سند الملكية الذي يجري العمل عليه وبالتالي لم تُسجل الموجودات والمطلوبات في هذه القوائم المالية. ويستوفي حق الاستخدام بموجب اتفاقية حق الانتفاع تعريف العقار الاستثماري، ولذلك تُصنّف كعقار استثماري.
- استثمار في الراشد مول - جازان، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع الاستثمار في جازان، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
- استثمار في الراشد مول سترب، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
- استثمار في مبنى سيتي ووك السكني، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في دبي، ومصنف ضمن القطاع السكني. وقد تم استبعاد هذا العقار بشكل كامل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.
- استثمار في مجمع فلل الرفيعة، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
- استثمار في مجمع فلل المعذر، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
- مكتب برج الصحافة، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق في أبريل ٢٠٢١، ويقع في حي الصحافة في شارع العليا في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المكاتب.
- مكتب برج الغدير، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق في يناير ٢٠٢٢، ويقع في حي الغدير على طريق السيل الكبير في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المكاتب.
- مركز ١٩٩١، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق في مايو ٢٠٢٤، يقع في حي حطين في الرياض، وسيُستخدم لأغراض تجارية.
- برج العليا، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق في أغسطس ٢٠٢٤، ويقع في حي الصحافة في شارع العليا في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المكاتب.

١٣. الاقتراضات البنكية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مُراجعة)	
٦٣٧,٠٠١,٣٠٣	٦٣٧,٠٠١,٣٠٣	القروض
-	-	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	-	الإضافة خلال الفترة / السنة
٦٣٧,٠٠١,٣٠٣	٦٣٧,٠٠١,٣٠٣	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
١,١٤٣,٣٢٣	١,٣١٦,٥٨٠	تكاليف تمويل مستحقة
١٩,٢٨٢,٧٩٦	٤٣,٧٧٨,٦٦٦	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(١٩,٣٦٩,١١٧)	(٤٣,٩٥١,٩٢٣)	المحمل للفترة / للسنة
١,٠٥٧,٠٠٢	١,١٤٣,٣٢٣	المدفوع خلال الفترة / السنة
٦٣٨,٠٥٨,٣٠٥	٦٣٨,١٤٤,٦٢٦	صافي القيمة الدفترية

١٣. الاقتراضات البنكية (تتمة)

تمثل الاقتراضات من البنك تمويل إسلامي تم الحصول عليه من بنوك محلية. حصل الصندوق على تمويل بالسعر السائد بين البنوك السعودية (سايبور) زائد الهامش المتفق عليه. يتم دفع هامش الربح / العمولة البنكية على أساس شهري / ربع سنوي ويكون المبلغ الأساسي مستحق الدفع من أبريل ٢٠٢٧ م إلى مارس ٢٠٣١ م. تحمل هذه الاقتراضات معدلات ربح تتراوح من ٦,٨٪ إلى ٦,٨٥٪ (٢٠٢٥ م: ٦,٨٪ إلى ٦,٨٥٪).

تم رهن صك ملكية العقارات التالية ويحتفظ 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
- مجمع فلل الرفيعة - الرياض
- برج الصحافة - الرياض
- برج الغدير - الرياض
- برج العليا - الرياض

١٤. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الأطراف ذات علاقة في حال كان لدى أحد الأطراف القدرة على التحكم بالطرف الآخر أو يمارس عليه تأثير جوهري في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. عند النظر في كل علاقة محتملة بين الأطراف ذات العلاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس فقط إلى الشكل القانوني.

تشمل الأطراف ذات العلاقة مدير الصندوق، والبنك السعودي الفرنسي ("البنك" وشريك لمدير الصندوق)، وشركة بنیان السعودية (بصفته مدير العقارات للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات)، ومجلس إدارة الصندوق والشركات الشقيقة لمدير الصندوق. يُدار الصندوق من قبل مدير الصندوق وحاملي وحدات الصندوق بما في ذلك شركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده (كونها حاملة وحدات جوهريّة).

يتعامل الصندوق في سياق أنشطته العادية مع الأطراف ذات العلاقة.

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة وأرصدها:

الطرف ذي العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملات		الأرصدة	
		إيرادات / (مصاريف)	للفترة المنتهية في	مدین / (دائن)	مدین / (دائن)
			للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
شركة السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)	أتعاب إدارة أصول (راجع الإيضاح "أ" أدناه)	(٣,٣٤٠,٥٨٥)	(٣,٤٨٨,٧٧٤)	(٣,٣٤٠,٥٨٥)	(٣,٣٠٠,٨٨٢)
	أرصدة بنكية	-	-	٥١,١٣٧,٤١٩	٢١,٧١٠,٧٠٥
	ودائع المراجعة	-	-	٢٠,٦٦٦,٩٨٤	٢٠,٣٢٨,٢٢٤
البنك السعودي الفرنسي	ودائع مربحة خلال السنة	(٢٠٤,١٨٤,٩٦٤)	(٣٢٥,٧٠٨,٩٦٦)	-	-
	ودائع مربحة استحققت خلال السنة	٢٠٤,٢٨٩,٩٨٩	٣٤٤,٣٣٩,٠٤٧	-	-
	ربح على ودائع مربحة	٤٤٣,٧٨٥	٥١٨,٩١١	-	-
مجلس الإدارة	أتعاب مجلس الإدارة لأعضاء المجلس المستقلين	(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	-

١٤ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

الطرف ذي العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملات إيرادات / (مصاريف)	الأرصدة مدین / (دائن)
		للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو	كما في ٣١ ديسمبر كما في ٣٠ يونيو
		٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)	٢٠٢٥ م (مُراجعة)
استثمارات صندوق بي إس		-	١٥,٢٦٠,٠٩١
اف للمرابحة بالريال	اشتراكات خلال الفترة	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	-
السعودي (صندوق يديره مدير الصندوق) (إيضاح ٧)	استردادات خلال الفترة	(٣٩,٧٣٩,٧٦٨)	(٦١,١٧٨,٠١١)
شركة بنیان السعودیة	أتعاب إدارة عقارات	(٥,٨٩٧,٠٤٠)	(١,٩٤٨,٩٦٠)
(مدير العقارات وإحدى الشركات التابعة لحاملي الوحدات الرئيسيين)	مصاريف تشغيل عقارات	(٣٣,٩٨١,٢٧٤)	(٩,٢٩٨,٧٧٥)
	مدفوعات مقدمة لأتعاب إدارة عقارات	-	٥,٠٧١,٨٢٠

(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. تُستحق الأتعاب على أساس ربع سنوي.

١٥. الدخل من العقارات

الدخل من العقارات الاستثمارية	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مُراجعة)	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)
دخل إيجار العقارات الاستثمارية باستثناء الفنادق	١١٥,٩٦٢,٣٠٦	١٢٦,٦٧٤,٧٩٣
دخل آخر - خدمات إضافية	٣,٩٩٩,٤١٤	٤,٨٩٥,٩٣٢
إيرادات من عمليات الفنادق		
إيرادات الغرف	١٢,٦٧٣,٠٥٧	٩,٢٣٤,٥٩٣
إيرادات الأطعمة والمشروبات	١,٥٩٠,١٥٢	١,١١٤,٧٨٥
أخرى	٢٢٨,٨٨٢	١٥٧,٤٥٦
	١٤,٤٩٢,٠٩١	١٠,٥٠٦,٨٣٤
صافي الدخل من العقارات الاستثمارية	١٣٤,٤٥٣,٨١١	١٤٢,٠٧٧,٥٥٩

يشمل الدخل الآخر (الخدمات الإضافية) نفقات الخدمات واسترداد نفقات المرافق من مستأجري العقارات التجارية (المراكز التجارية).

وفيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية (التي سيتم استلامها) في نهاية الفترة بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مُراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)	لا يزيد عن سنة
١٧٥,٠٢٨,٣٧٥	٨٤,٨٨٠,١٢١	ما يزيد عن سنة ولا يقل عن خمس سنوات
٣١٦,٠٨٢,٧٠٦	٤٢٥,٠٧٦,٩٧٢	أكثر من ٥ سنوات
١٢١,٣٠٢,٣٧٦	٣٢٥,٧٥٨,٣٤٣	
٦١٢,٤١٣,٤٥٧	٨٣٥,٧١٥,٤٣٦	

١٦. صرف توزيعات الأرباح

وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق في ١٧ مايو ٢٠٢٥ م على توزيع أرباح عن الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٢٥ م إلى ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م بقيمة ٠,٤٠ لكل وحدة، أي ما يعادل ٦٥,١٥ مليون ر.س. (٢٥ م: ٠,٣٧ لكل وحدة، أي ما يعادل ٦٠,٢٧ مليون ر.س.).

١٧. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

يعتقد الصندوق أن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية تساوي تقريباً قيمها الدفترية. تبلغ القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م مبلغ ٢,٨٤٦,٣ مليار ر.س. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ٢,٧٠٧,٥ مليار ر.س.) مسجلة في المستوى ٣. يبلغ الاستثمار في صناديق الاستثمار المشتركة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مبلغ ٨٠,٩٠٧ ر.س. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ١٥,٣٤٠,٠٥٥ ر.س.) ومسجلة في المستوى ١. يعتقد الصندوق أن القيمة العادلة لجميع الموجودات المالية الأخرى والمطلوبات تساوي تقريباً قيمها الدفترية.

١٨. الأثر على صافي الموجودات إذا كانت العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات مدرجة بالقيمة العادلة

اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات (استثمارات الفنادق) في هذه القوائم المالية. ووفقاً للمادة ٣٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يُقِيم مدير الصندوق موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين أعدهما مُقيمان مستقلان. وبناءً على ذلك، تم الإفصاح عن القيمة العادلة المذكورة أدناه لأغراض المعلومات فقط، ولم تُدرج في دفاتر الصندوق إلا في حالة الانخفاض في القيمة.

تُقيّم شركتنا باركود وأبعاد (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: تُقيّم شركتنا باركود وأبعاد) العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات ("العقارات"). وهما مقيمان مرخصان (٢٠٢٥ م: مقيمان مرخصان) من الهيئة السعودية للتقييمين المعتمدين ("تقييم").

استخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات. تم تقييم العقارات مع مراعاة عدد من العوامل، منها مساحة العقار ونوعه، وتقنيات التقييم التي تستخدم مدخلات غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك طريقة الأرض زائداً التكلفة، وطريقة القيمة المتبقية، وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
٢,٦١٣,١٦٠,٥٩٩	٢,٤٧٦,٥٨٥,٧٣٥	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية
(١,٧٠٣,١٠٢,١٧٣)	(١,٧١٥,٥٤٩,٩٧٥)	القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
٢٣٣,١٨٠,٥٠٠	٢٣٠,٨٨٣,٣٥٩	القيمة العادلة المقدرة للممتلكات والمعدات
(٢٠٤,١٥٥,٢٥٩)	(١٨٩,٢٨٩,٢٧٥)	القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات باستثناء الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ
٩٣٩,٠٨٣,٦٦٧	٨٠٢,٦٢٩,٨٤٤	فائض القيمة العادلة المقدرة مقارنة بالقيمة الدفترية
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	وحدات قيد الإصدار (بالعدد)
٥,٧٦٥٥	٤,٩٢٧٧	أثر قيمة كل وحدة من الزيادة في القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات على القيمة الدفترية
١,٣٢٣,٠٣٩,٣٤٨	١,٣٤١,٩٢٢,٨١٣	قيمة صافي الموجودات بحسب قائمة المركز المالي
٩٣٩,٠٨٣,٦٦٧	٨٠٢,٦٢٩,٨٤٤	فائض القيمة العادلة المقدرة مقارنة بالقيمة الدفترية
٢,٢٦٢,١٢٣,٠١٥	٢,١٤٤,٥٥٢,٦٥٧	صافي الموجودات بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات
٨,١٢٢٧	٨,٢٣٨٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
٥,٧٦٥٥	٤,٩٢٧٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بحسب قائمة المركز المالي
١٣,٨٨٨٢	١٣,١٦٦٤	أثر قيمة كل وحدة من الزيادة في القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات على القيمة الدفترية
١٣,٨٨٨٢	١٣,١٦٦٤	قيمة صافي الموجودات لكل وحدة بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات

صندوق بنیان ریت
(تُدیره شركة السعودی الفرنسي کابیتال)
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بـ م.ل.م. ما لم يُذكر خلاف ذلك)

١٩. التقارير القطاعية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة. فيما يلي القطاعات المفصّل عنها للصندوق:

المراكز التجارية: وتشمل وحدة العقارات الاستثمارية مثل المراكز التجارية.

سكني: ويشمل وحدات البيوت الخاصة كالتشقق الفردية.

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

مكتبي: يشمل ذلك تأجير المساحات المكتبية المرتبطة بمباني مكاتب الغدير والصحافة ومركز ١٩٩١ والعليا.

فيما يلي إجمالي موجودات الصندوق والعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات والمطلوبات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، وإجمالي الإيرادات والمصاريف التشغيلية، ونتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للقطاع التشغيلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)					
المراكز التجارية	سكني	ضيافة	مكتبي	أخرى	الإجمالي
إجمالي الموجودات	٩٨١,٧٧٧,٦٩٨	١٨٩,٩٧٥,٢٥٩	١٩٢,٧٥٣,٦٩٦	٦٢٣,٠٥٨,٤١٥	٢,٠٧٥,٥٠٨,٧٣٥
عقارات استثمارية، صافي	٩١٦,٧٠٣,٧٠٤	١٧٢,٢٦٢,٩٥٠	-	٦١٤,١٣٥,٥٢٦	١,٧٠٣,١٠٢,١٨٠
ممتلكات ومعدات، صافي	١٦,٧٦٨,٧٨٢	٢,٠٤١,٦٥٣	١٨٤,٨٣٢,٠٤٠	٥١٢,٧٧٧	٢٠٤,١٥٥,٢٥٢
إجمالي المطلوبات	٢١٨,٠٢١,٠٧٧	٥,١٠٧,٢٧٨	٢٦,١٧١,٧٩٦	٦,٨٧٢,٦١٦	٧٥٢,٤٦٩,٣٨٥
إجمالي الدخل	٨٨,٩٨٤,١٣٠	١١,٧٦١,١٢٨	١٣,١٨٨,٠٨٧	٢٨,١٤٤,٢١٣	١٤٣,١٨٣,٢٥٥
الإيرادات بين القطاعات	-	-	-	-	-
صافي الدخل من عملاء خارجيين	٨٨,٩٨٤,١٣٠	١١,٧٦١,١٢٨	١٣,١٨٨,٠٨٧	٢٨,١٤٤,٢١٣	٩٦,٩٦٣,١١٣
إجمالي المصاريف	٥٠,٢٣٧,٣٧٠	٥,١٤٧,٥٢٩	١٤,٠٣٧,٢٦٧	٤,٠٦٣,٧١٦	-
مصاريف تشغيلية بين القطاعات	-	-	-	-	-
المصاريف باستثناء الاستهلاك والانخفاض في القيمة	-	-	-	-	-
استهلاك ممتلكات ومعدات	١٤٦,٤٩٠	٣٩٣,٥١٠	١,٩٦٧,١٨٤	٩٤٩	٢,٥٠٨,١٣٣
استهلاك عقارات استثمارية	١٥,٨١٨,٣٨٦	١,٥٧٢,٤٨٢	-	٢,٨٢٩,٤١٠	٢٠,٢٢٠,٢٧٨
محمل / (عكس) الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية	-	-	-	-	-
محمل / (عكس) الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات	-	-	٢,١٢٠,٩٠٤	-	٢,١٢٠,٩٠٤
صافي الربح / (الخسارة) للسنة	٣٨,٧٤٦,٧٦٠	٦,٦١٣,٥٩٨	(٨٤٩,١٧٩)	٢٤,٠٨٠,٤٩٧	٤٦,٢٢٠,١٤٣
				(٢٢,٣٧١,٥٣٣)	

صندوق بنیان ریت
(تُدیره شركة السعودی الفرنسي کابیتال)
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بـ ر.س. ما لم يُذكر خلاف ذلك)

١٩. التقارير القطاعية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)					
المراكز التجارية	سكني	ضيافة	مكتبي	أخرى	الإجمالي
إجمالي الموجودات	١,٠٠١,٠٤٣,٨٨٣	١٩١,٧٠٩,١٧٤	٢٠٧,٣٦١,٢٧٤	٦٥٢,٩٥١,٢٢١	٢,١٠٣,٣٢٤,٨٥٣
عقارات استثمارية، صافي	٩٢٠,١٠٥,٨٣٨	١٧٣,٧٥٢,٠٥٥	-	٦٢١,٤٤٦,٧١٦	١,٧١٥,٥٤٩,٩٧٥
ممتلكات ومعدات، صافي	٢٢,٤١٢,٢٢٦	٢,٥١٧,٨٩٦	١٨٧,٦٢٧,٢٦٦	٤٣٨,٧٣٢	٢١٢,٩٩٦,١٢٠
إجمالي المطلوبات	١٨٧,٤٢٨,٠٨٨	١,٩٣٣,٧٦٥	٢١,٩٠٧,٩٦٧	٥١,٨١٧,٢٠٥	٢٦١,٠٨٦,٠٤٠
إجمالي الدخل	١٧٩,١٩٧,٥١٦	٢٢,٣١٥,١٩٥	٢٩,٨٣١,٥٨٧	٤٩,٢٨٦,٦٠١	٢٨٨,٧٣٥,٢٨٥
الإيرادات بين القطاعات	١,٢٩٩,٣٦١	-	-	-	١,٢٩٩,٣٦١
صافي الدخل من عملاء خارجيين	١٧٧,٨٩٨,١٥٥	٢٢,٣١٥,١٩٥	٢٩,٨٣١,٥٨٧	٤٩,٢٨٦,٦٠١	٢٨٧,٤٣٥,٩٢٤
إجمالي المصاريف	٩٠,٨٠٦,٨٨٧	٩,٨٢٥,٧٤٢	٢٤,٥٧٥,٠٠١	١٠,٧٠٣,٠١٣	١٨٣,٧٤١,٣٠٠
مصاريف تشغيلية بين القطاعات	-	-	(١,٢٩٩,٣٦١)	-	(١,٢٩٩,٣٦١)
المصاريف باستثناء الاستهلاك والانخفاض في القيمة	٥٨,٥١٣,٨١٤	٥,٧٤٢,٤٩٠	٢٢,٣٥٠,٦٤٦	٢,٨٨٨,٤٧٨	١٤١,٧٧٣,٨٨٧
استهلاك عقارات استثمارية	٣١,٤٩٧,٧٥١	٣,١٧٠,٤٤٤	-	٧,٨١٣,٧٤٧	٤٢,٥١٦,٠٣٦
استهلاك ممتلكات ومعدات	٧٩٥,٣٢٠	٩١٢,٨٠٨	٣,٩٨٣,٣١٠	٧٨٩	٥,٦٩٢,١١٤
محمل (عكس) الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية	-	-	-	-	(٤,٤٨١,٧٨٢)
عكس الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات	-	-	(١,٧٥٨,٩٥٥)	-	(١,٧٥٨,٩٥٥)
صافي الربح/(الخسارة) للسنة	٨٧,٠٩١,٢٦٩	١٢,٤٨٩,٤٥٣	٥,٢٥٦,٥٨٦	٣٨,٥٨٣,٥٨٧	١٠٣,٦٩٤,٦٢٤

٢٠. آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم لغرض إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (٢٠٢٥ م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م).

٢١. أرقام المقارنة

في الفترة السابقة، أُعيد عرض ودائع المراجعة ذات الاستحقاقات الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل والبالغة ١٧,٩٣١,١٧٠ ر.س. والتي عُرضت سابقاً بشكل منفصل ضمن الأنشطة الاستثمارية في قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة وإعادة تصنيفها إلى نقد وما في حكمه في قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة.

٢٢. الموافقة على المعلومات المالية الأولية الموجزة

وافق مجلس إدارة الصندوق على هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة واعتمد إصدارها بتاريخ ٦ أغسطس ٢٠٢٦ م (الموافق ٢٣ صفر ١٤٤٨ هـ).