

صندوق بنیان ریت  
(مدار من قبل شركة السعودی الفرنسی کابیتال)

القوائم المالیه الأولیه الموجزة (غیر مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهیه فی ۳۰ یونیو ۲۰۲۲  
وتقرير فحص المراجع المستقل

صندوق بنیان ریت  
(مدار من قیل شركة السعودی الفرنسی کابیتال)  
القوائم المالیة الأولیة الموجزة (غیر مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهیة فی ۳۰ یونیو ۲۰۲۲  
وتقرير فحص المراجع المستقل

صفحة	الفهرس
۱	تقرير حول فحص القوائم المالیة الأولیة الموجزة
۲	قائمة المركز المالی الأولیة الموجزة
۳	قائمة الدخل الشامل الأولیة الموجزة
۴	قائمة التغيرات فی حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات الأولیة الموجزة
۵	قائمة التدفقات النقدیة الأولیة الموجزة
۱۶-۶	إيضاحات حول القوائم المالیة الأولیة الموجزة



## تقرير حول فحص القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة حاملي الوحدات ومدير  
صندوق بنين ريت المحترمين

### مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق بنين ريت ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ والقوائم الأولية الموجزة ذات الصلة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية الأخرى. يُعد مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ - "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية. تتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى الفحص الذي قمنا به.

### نطاق الفحص

قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص المعلومات المالية الأولية من إجراء استفسارات، بشكل رئيس من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بجميع الأمور المهمة التي يمكن التعرف عليها خلال المراجعة. وبالتالي فإننا لا نبيدي رأي مراجعة.

### الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

برايس وترهاوس كوبرز



بدر إبراهيم بن محارب  
ترخيص رقم ٤٧١

٢٥ محرم ١٤٤٤ هـ  
(٢٣ أغسطس ٢٠٢٢)

**صندوق بنیان ریت**  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
**قائمة المركز المالي الأولية الموجزة**  
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	ايضاح	
			<b>الموجودات</b>
١٠٦,٩٠١,٧٨٠	٣٦,٨٩٩,٨٣٣	٧	نقد وما يماثله
٧٣,٦٦٩	٧٤,١٦٨	٨	الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٢,٥٣١,٦٤٦	٩٣,٤٥٤,٢٤٢	٩	إيرادات إيجار مدينة، بالصافي
٦,٢٢٩	-		مطلوب من أطراف ذات علاقة
١٢,٥٨٤,٧٧٦	١٨,٣٧١,٧٣٩		مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١,٤٥١,٩٧٥	١,٨٢٨,١٠٢	١٠	موجودات غير ملموسة، بالصافي
٢,٣٢١,٠٨٨	٢,٣٨٠,٦٢٩	١١	أثاث ومعدات، بالصافي
١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١,٧٧٠,٤٣٧,٠٦٦	١٢	عقارات استثمارية، بالصافي
<b>١,٨٩٠,٧٧٨,٧٠٤</b>	<b>١,٩٢٣,٤٤٥,٧٧٩</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
٣٨١,٨٧٢,٤٢٠	٣٨٩,٤١٤,٤٢٤	١٣	اقتراضات بنكية
٧٣,١٣٥,٨٨١	٨٢,٣٥٦,٧٢٧		إيرادات إيجار مؤجلة
٢,٠٦٥,١٥٥	٤,٠٣١,١٤٤	١٤	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٤٠,٤٧٢,٦٩١	٣٨,٧٥٣,٥٢٥		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٣٧٩,٥٨٠	١,١٩٩,٧٠٨		مخصص الزكاة
<b>٤٩٩,٩٢٥,٧٢٧</b>	<b>٥١٥,٧٥٥,٥٢٨</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧</b>	<b>١,٤٠٧,٦٩٠,٢٥١</b>		<b>حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات</b>
			<b>الوحدات قيد الإصدار</b>
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		
٨,٥٣٩١	٨,٦٤٢٤	١٨	حقوق الملكية للوحدة الواحدة بالريال السعودي - القيمة الدفترية
١٠,١٧٦٩	١٠,٧٦٣٢		قيمة حقوق الملكية لكل وحدة بالريال السعودي - القيمة العادلة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

**صندوق بنیان ریت**  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
**قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح
٢٠٢٢	٢٠٢١	
<b>الدخل</b>		
٦٧,٢٠٧,٣٧٩	٧٨,١٤٩,١١٩	١٥ إيرادات من العقارات الاستثمارية
٥٠,١١٤	-	إيرادات أخرى
٢٧٧	٤٩٩	صافي الربح من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالصافي
<u>٦٧,٢٥٧,٧٧٠</u>	<u>٧٨,١٤٩,٦١٨</u>	
<b>المصاريف</b>		
(٣,٥٥٤,٩٠٢)	(٣,٥٠٥,٤٢٩)	١٤ أتعاب إدارة
(١١٧,٣٤٤)	(١٩١,٤٨٢)	٩ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٣,٦٣٧,٠٤٤)	(٥,٩٤١,٤٢١)	تكلفة تمويل
(١,١٢٣,٥٠٧)	(٩٨٣,٩٦٥)	مصاريف أخرى
<u>(٨,٤٣٢,٧٩٧)</u>	<u>(١٠,٦٢٢,٢٩٧)</u>	<b>مجموع المصاريف</b>
(١١٢,٥٧٠)	(٢٣٩,٩٢١)	١٠ مصروف إطفاء موجودات غير ملموسة
(١,٥٢٥,٤٣٠)	(٤١٤,٠٩٨)	١١ مصروف استهلاك أثاث ومعدات
(٢٠,٢٣٨,٩٧٤)	(٢١,٧٤١,٩٠٤)	١٢ مصروف استهلاك عقارات استثمارية
(٩,٥٧٠,٨٥٥)	٢٦,٦٤٦,٤٢٩	١٢ عكس / (خسارة الانخفاض في قيمة) عقارات استثمارية
<u>٢٧,٣٧٧,١٤٤</u>	<u>٧١,٧٧٧,٨٢٧</u>	<b>صافي الدخل قبل الزكاة للفترة</b>
(١,١٥٢,٢٩٨)	(١,١٨٩,٧٩٠)	الزكاة المحملة للفترة
<u>٢٦,٢٢٤,٨٤٦</u>	<u>٧٠,٥٨٨,٠٣٧</u>	<b>صافي الدخل بعد الزكاة للفترة</b>
-	-	الدخل الشامل الآخر
<u>٢٦,٢٢٤,٨٤٦</u>	<u>٧٠,٥٨٨,٠٣٧</u>	<b>مجموع الدخل الشامل للفترة</b>
<b>ربحية الوحدة</b>		
<u>١٦٢,٨٨١,١٠٠</u>	<u>١٦٢,٨٨١,١٠٠</u>	المتوسط المرجح للوحدات قيد الإصدار
<u>٠,١٦١٠</u>	<u>٠,٤٣٣٤</u>	ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق بنیان ریت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩	١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية الفترة
٢٦,٢٢٤,٨٤٦	٧٠,٥٨٨,٠٣٧	التغيرات من العمليات مجموع الدخل الشامل للفترة
(٥٢,١٢١,٩٥٢)	(٥٣,٧٥٠,٧٦٣)	توزيعات الدخل خلال الفترة (إيضاح ١٦)
١,٤٠٣,٧٩٧,٨٥٣	١,٤٠٧,٦٩٠,٢٥١	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في نهاية الفترة
تتلخص معاملات الوحدات خلال الفترة فيما يلي:		
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
الوحدات	الوحدات	
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات في بداية ونهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق بنیان ریت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح
٢٠٢٢	٢٠٢١	
٢٧,٣٧٧,١٤٤	٧١,٧٧٧,٨٢٧	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل قبل الزكاة للفترة
١١٢,٥٧٠	٢٣٩,٩٢١	١٠ تعديل لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية: مصروف إطفاء موجودات غير ملموسة
١,٥٢٥,٤٣٠	٤١٤,٠٩٨	١١ مصروف استهلاك أثاث ومعدات
٢٠,٢٣٨,٩٧٤	٢١,٧٤١,٩٠٤	١٢ مصروف استهلاك عقارات استثمارية
٩,٥٧٠,٨٥٥	(٢٦,٦٤٦,٤٢٩)	١٢ (عكس) / تكلفة الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٢٧٧)	(٤٩٩)	٨ صافي (الربح) من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالصافي
١,٧٦٢	-	١١ شطب أثاث ومعدات
١١٧,٣٤٤	١٩١,٤٨٢	٩ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣,٦٣٧,٠٤٤	٥,٩٤١,٤٢١	١٣ تكلفة تمويل
٦٢,٥٨٠,٨٤٦	٧٣,٦٥٩,٧٢٥	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٧,٦٦٦,٣٩٩)	(١١,١١٤,٠٧٨)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١,٤٠٧,٥٨٦)	(٥,٧٨٦,٩٦٣)	إيرادات إيجار مدينة
(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢,٢٢٠	٦,٢٢٩	دفعات مقدمة للاستثمارات
٦,٣١٠,٥٣٩	٩,٢٢٠,٨٤٦	مطلوب من أطراف ذات علاقة
٦٦٥,٢٣٦	١,٩٦٥,٩٨٩	إيرادات إيجار مؤجلة
٦٣,١٠٩	(١,٧١٩,١٦٦)	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
(٢,٣٣٤,٢٨٥)	(٢,٣٦٩,٦٦٢)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٨,٢١٢,٦٨٠	٦٣,٨٦٢,٩٢٠	زكاة مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٥٤٠,٥٥٧)	(٤٧٣,٦٣٩)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٠٦,٦٢٢,٥٦٥)	(٨٠,٦٢٥,٠٠٠)	١١ إضافة إلى أثاث ومعدات
-	(٦١٦,٠٤٨)	١٢ إضافة إلى عقارات استثمارية
(١٠٧,١٦٣,١٢٢)	(٨١,٧١٤,٦٨٧)	١٠ إضافة إلى موجودات غير ملموسة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
١٩٣,٥٠٠,٠٠٠	٦,١٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢,٤٨٢,٧٣٣)	(٤,٤٩٩,٤١٧)	١٣ اقتراضات بنكية
(٥٢,١٢١,٩٥٢)	(٥٣,٧٥٠,٧٦٣)	١٣ تكلفة تمويل مدفوعة
١٣٨,٨٩٥,٣١٥	(٥٢,١٥٠,١٨٠)	١٦ توزيعات أرباح مدفوعة، بالصافي من توزيعات أرباح غير مطالب بها
		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٧٩,٩٤٥,٨٧٣	(٧٠,٠٠١,٩٤٧)	صافي التغير في النقد وما يماثله
٣٦,٠٢٢,٤٨٨	١٠٦,٩٠١,٧٨٠	نقد وما يماثله في بداية الفترة
١١٥,٩٦٨,٣٦١	٣٦,٨٩٩,٨٣٣	نقد وما يماثله في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

**صندوق بنیان ریت**  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢**  
**جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك**

**معلومات عامة**

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 ٣٧-١١١٥٣ بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١١.

إن صندوق بنیان ریت مدرج في تداول ويتم تداول وحدات صندوق بنیان ریت في تداول وفقاً للقواعد والأنظمة. تبلغ الوحدات المكتتب بها في صندوق بنیان ریت مبلغ ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي. تبلغ مدة صندوق بنیان ریت ٩٩ سنة قابلة للتديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

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 وألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

تم اعتماد شروط وأحكام صندوق بنیان ریت من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٤ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢١ مارس ٢٠١٨). خلال الفترة، تم تحديث الشروط والأحكام في ٢٧ رجب ١٤٤٣هـ (الموافق ٢٨ فبراير ٢٠٢٢).

شركة البلاد للاستثمار هي أمين الحفظ للصندوق.

**٢ الجهات التنظيمية**

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧هـ الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦، والمعدلة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢/٧/١٤٤٢هـ الموافق ٢٤/٢/٢٠٢١ وتسري ابتداءً من ١٩/٩/١٤٤٢هـ (الموافق ١/٥/٢٠٢١) اللائحة الجديدة ("اللائحة المعدلة") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٧/١٤٤٢هـ (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 الأولية الموجزة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية الأولية" الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولي والمعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، وعليه يجب قراءتها مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. إن نتائج فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

تم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة بحسب ترتيب السيولة.

**٢-٣ أسس القياس**

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بموجب مبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي باستثناء الاستثمارات المحفوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) المقاسة بالقيمة العادلة.

**٣-٣ العملة الوظيفية**

تظهر هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.



**صندوق بنيان ريت**  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢**  
**جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك**

٤ السياسات المحاسبية الهامة وسياسات إدارة المخاطر  
إن السياسات المحاسبية الهامة وسياسات إدارة المخاطر المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة متوافقة مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٥ **تقديرات وافتراضات محاسبية هامة**  
يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة أن تقوم الإدارة بإبداء آرائها وتقديراتها وافتراضاتها التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المسجلة للموجودات، والمطلوبات والدخل والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. يتم فحص التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم مراجعة التقديرات فيها وفي أي فترات مستقبلية تتأثر بها. تتوافق التقديرات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

**الاستمرارية**

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله، وهو على قناعة بأن الصندوق يحظى بالموارد التي تؤهله للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بوجود حالة من عدم التأكد الجوهري مما يضيف الشك حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. ولذلك، يستمر إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٦ **المعايير الصادرة والتي لم تصبح سارية بعد**

**معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة تم اعتمادها من قبل الصندوق**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية والتعديلات التالية التي كانت سارية للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. قدرت الإدارة أن هذه التعديلات ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

- تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، "عقود الإيجار" - امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد-١٩، تمديد الوسيلة العملية.
- عدد من التعديلات محدودة النطاق على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ وبعض التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

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

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

٧ **نقد وما يماثله**

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر
٢٠٢٢	٢٠٢١
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٣٦,٨٤٩,٧١٣	١٠٦,٨٦٦,٢٣٥
٥٠,١٢٠	٣٥,٥٤٥
٣٦,٨٩٩,٨٣٣	١٠٦,٩٠١,٧٨٠

رصيد بنكي  
نقد في الصندوق

أجرت الإدارة 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 الأولية الموجزة.

صندوق بنیان ریت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٨ استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	
٢,٩٣١	٢,٩٠٧	صندوق البدر للمرابحة
٧١,٢٣٧	٧٠,٧٦٢	صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي
٧٤,١٦٨	٧٣,٦٦٩	

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال الفترة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	القيمة الدفترية: في بداية الفترة	ربح غير محقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للفترة / السنة
٧٣,٦٦٩	٧٣,٠٨٥		
٤٩٩	٥٨٤		
٧٤,١٦٨	٧٣,٦٦٩		

فيما يلي الحركة في الربح غير المحقق من الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال الفترة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	الرصيد في نهاية الفترة / السنة	ناقصاً: الرصيد في بداية الفترة / السنة	ربح غير محقق بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للفترة / السنة
١,٧٥٧	١,٢٥٨			
(١,٢٥٨)	(٦٧٤)			
٤٩٩	٥٨٤			

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، يمتلك صندوق بنیان ریت استثماراً بمقدار ١٨٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٨٤ وحدة) في صندوق بدر للمرابحة و ٣٢ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٢ وحدة) في صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي.

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

٩ إيرادات إيجار مدينة، بالصافي

تتكون إيرادات الإيجار المدينة مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	إيرادات إيجار مدينة	ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٠٢,٤٣٢,٣٦٤	٩١,٣١٨,٢٨٦		
(٨,٩٧٨,١٢٢)	(٨,٧٨٦,٦٤٠)		
٩٣,٤٥٤,٢٤٢	٨٢,٥٣١,٦٤٦		

فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	الرصيد الافتتاحي	المحمل خلال الفترة / السنة	الرصيد الختامي
٨,٧٨٦,٦٤٠	٥,٣٠٠,٢٨٣			
١٩١,٤٨٢	٣,٤٨٦,٣٥٧			
٨,٩٧٨,١٢٢	٨,٧٨٦,٦٤٠			

فيما يلي تحليل أعمار إجمالي الذمم المدينة من دخل الإيجار:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٠ - ٣٠ يوماً	٣ - ١٢ شهراً	أكثر من ٣٦٥ يوماً	الرصيد في نهاية الفترة
٢٩,٨٥٦,٩٣١	٣١,٣٣٨,٩٠٤				
٣٧,٥٩٤,٦٢٢	٢٨,٣٧٥,٤١٦				
٣٤,٩٨٠,٨١١	٣١,٦٠٣,٩٦٦				
١٠٢,٤٣٢,٣٦٤	٩١,٣١٨,٢٨٦				

صندوق بنیان ریت  
(مدار من قبل شركة السعودی الفرسی كابیتال)  
إيضاحات حول القوائم المالیة الأولیة الموجزة (غیر مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهیة فی ۳۰ یونیو ۲۰۲۲  
جمیع المبالغ بالریالات السعودیة ما لم یذكر غیر ذلك

۱۰ موجودات غیر ملموسة

۳۱ دسیمبر ۲۰۲۱ (مراجعة)	۳۰ یونیو ۲۰۲۲ (غیر مراجعة)	
۱,۰۹۹,۳۵۰	۲,۱۳۹,۰۲۶	<b>التكلفة</b>
۱,۰۸۰,۱۷۶	۶۱۶,۰۴۸	فی بداية الفترة / السنة
(۴۰,۵۰۰)	-	إضافات خلال الفترة/ السنة
۲,۱۳۹,۰۲۶	۲,۷۵۵,۰۷۴	استبعادات خلال الفترة/ السنة
		فی نهاية الفترة / السنة
(۵۳۷,۳۲۰)	(۶۸۷,۰۵۱)	<b>الإطفاء المتراكم</b>
(۱۸۸,۴۶۹)	(۲۳۹,۹۲۱)	فی بداية الفترة / السنة
۳۸,۷۳۸	-	المحمل خلال الفترة / السنة
(۶۸۷,۰۵۱)	(۹۲۶,۹۷۲)	عكس ناتج عن عملیات الاستبعاد / السنة
		فی نهاية الفترة / السنة
۱,۴۵۱,۹۷۵	۱,۸۲۸,۱۰۲	صافي القيمة الدفتریة

۱۱ أثاث ومعدات

۳۰ یونیو ۲۰۲۲ (غیر مراجعة)	أثاث ومعدات	
أعمال رأسمالیة تحت التنفيذ	المجموع	
۱۳,۲۸۸,۹۳۲	۶۱,۶۲۵	۱۳,۲۲۷,۳۰۷
۴۷۳,۶۳۹	-	۴۷۳,۶۳۹
۱۳,۷۶۲,۵۷۱	۶۱,۶۲۵	۱۳,۷۰۰,۹۴۶
(۱۰,۹۶۷,۸۴۴)	-	(۱۰,۹۶۷,۸۴۴)
(۴۱۴,۰۹۸)	-	(۴۱۴,۰۹۸)
(۱۱,۳۸۱,۹۴۲)	-	(۱۱,۳۸۱,۹۴۲)
۲,۳۸۰,۶۲۹	۶۱,۶۲۵	۲,۳۱۹,۰۰۴

۳۱ دسیمبر ۲۰۲۱ (مراجعة)	أعمال رأسمالیة تحت التنفيذ	أثاث ومعدات	
۱۲,۲۰۲,۰۰۵	۶۱,۶۲۵	۱۲,۱۴۰,۳۸۰	<b>التكلفة</b>
۱,۰۸۶,۹۲۷	-	۱,۰۸۶,۹۲۷	فی بداية السنة
۱۳,۲۸۸,۹۳۲	۶۱,۶۲۵	۱۳,۲۲۷,۳۰۷	إضافات خلال السنة
			فی نهاية السنة
(۸,۰۰۰,۷۲۷)	-	(۸,۰۰۰,۷۲۷)	<b>استهلاك متراكم</b>
(۲,۹۶۷,۱۱۷)	-	(۲,۹۶۷,۱۱۷)	فی بداية السنة
(۱۰,۹۶۷,۸۴۴)	-	(۱۰,۹۶۷,۸۴۴)	المحمل خلال السنة
			فی نهاية السنة
۲,۳۲۱,۰۸۸	۶۱,۶۲۵	۲,۲۵۹,۴۶۳	صافي القيمة الدفتریة

صندوق بنيان ريت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

عقارات استثمارية ١٢

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)		
أرض	مبنى	المجموع
<b>التكلفة</b>		
		في بداية الفترة
٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠	١,٦٢٨,١٧٢,٤٩٤	١,٩٠٧,٤٩٥,٤٧٤
-	٨٠,٦٢٥,٠٠٠	٨٠,٦٢٥,٠٠٠
٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠	١,٧٠٨,٧٩٧,٤٩٤	١,٩٨٨,١٢٠,٤٧٤
<b>الإستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة</b>		
		في بداية الفترة
-	(٢٢٢,٥٨٧,٩٣٣)	(٢٢٢,٥٨٧,٩٣٣)
-	(٢١,٧٤١,٩٠٤)	(٢١,٧٤١,٩٠٤)
-	٢٦,٦٤٦,٤٢٩	٢٦,٦٤٦,٤٢٩
-	(٢١٧,٦٨٣,٤٠٨)	(٢١٧,٦٨٣,٤٠٨)
٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠	١,٤٩١,١١٤,٠٨٦	١,٧٧٠,٤٣٧,٠٦٦
<b>صافي القيمة الدفترية</b>		

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)		
أرض	مبنى	المجموع
<b>التكلفة</b>		
		في بداية السنة
٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	١,٥٥٤,٤٧٧,٢٨٤	١,٧٩٨,٣٢٠,٤٨٩
٣٥,٤٧٩,٧٧٥	٧٣,٦٩٥,٢١٠	١٠٩,١٧٤,٩٨٥
٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠	١,٦٢٨,١٧٢,٤٩٤	١,٩٠٧,٤٩٥,٤٧٤
<b>الإستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة</b>		
		في بداية السنة
-	(١٨١,٠٤١,١٦٣)	(١٨١,٠٤١,١٦٣)
-	(٤١,٤٩٣,٩٢٢)	(٤١,٤٩٣,٩٢٢)
-	(٥٢,٨٤٨)	(٥٢,٨٤٨)
-	(٢٢٢,٥٨٧,٩٣٣)	(٢٢٢,٥٨٧,٩٣٣)
٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠	١,٤٠٥,٥٨٤,٥٦١	١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١
<b>صافي القيمة الدفترية</b>		

تمثل العقارات الاستثمارية عشرة عقارات، ملخصة فيما يلي:

- استثمار في الراشد ميغا مول، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في المدينة المنورة، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
- استثمار في الراشد مول - أبها، وهو عقار مستأجر استحوذ عليه الصندوق بموجب اتفاقية حق انتفاع مدتها ٢٠ سنة، يقع في أبها ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية. يحق للصندوق شراء هذا العقار بالكامل خلال ٥ سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية حق الانتفاع مقابل ١١٠ مليون ريال سعودي.
- استثمار في الراشد مول - جازان، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
- استثمار في الراشد مول سترب، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
- استثمار في فندق كورت يارد ماريوت، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع فنادق الأبرع نجوم.

**صندوق بنیان ریت**  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٢ عقارات استثمارية (تتمة)

- استثمار في شقق ماريوت ريزيدنس إن، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الأربع نجوم.
  - استثمار في ماريوت للشقق الفندقية، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في المدينة المنورة، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الخمس نجوم.
  - استثمار في مبنى سيتي ووك السكني، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في دبي، ومصنف ضمن القطاع السكني.
  - استثمار في مجمع فلل الرفيعة، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
  - استثمار في مجمع فلل المعذر، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
  - خلال ٢٠٢١، استحوذ الصندوق على برج مكتبي تم تشييده حديثاً (عقار للتملك الحر) مؤجر لجهة حكومية. يقع العقار في حي الصحافة بشوارع العليا على مساحة إجمالية تبلغ ٣,٣٣٠ مترًا مربعًا، وبمساحة بناء إجمالية تبلغ ١٦,٦٤٣,٩٦ مترًا مربعًا وبمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ ٩,٢٦٠ مترًا مربعًا.
  - في ٣٠ يناير ٢٠٢٢ الموافق ٢٧ جمادى الآخرة ١٤٤٣هـ، استحوذ الصندوق على برج مكتبي تم تشييده حديثاً (عقار للتملك الحر) مؤجر لشركة الخليج للتدريب والتعليم. يقع العقار في حي الغدير على طريق السيل الكبير على مساحة إجمالية تبلغ ٤,٣٦٠ مترًا مربعًا، وبمساحة بناء إجمالية تبلغ ١٣,٢٦١ مترًا مربعًا.
- يحفظ بالعقارات الاستثمارية باسم "شركة صندوق بنیان العقاري" ("شركة ذات غرض خاص") المملوكة لشركة البلاد للاستثمار ("أمين الصندوق"). تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بالعقارات نيابة عن الصندوق.

١٣ اقتراضات بنكية

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	
٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠	١٨٩,٢١٠,٠٠٠	اقتراضات
٦,١٠٠,٠٠٠	١٩٣,٥٠٠,٠٠٠	في بداية الفترة / السنة
-	(٣,٠٥٠,٠٠٠)	اقتراضات إضافية خلال الفترة / السنة
٣٨٥,٧٦٠,٠٠٠	٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠	المدفوع خلال الفترة / السنة
		الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٢,٢١٢,٤٢٠	١,٢١٦,٦٥٥	تكلفة تمويل مستحقة
٥,٩٤١,٤٢١	٨,٤٥٩,٧٩٥	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(٤,٤٩٩,٤١٧)	(٧,٤٦٤,٠٣٠)	المحمل للفترة / السنة
٣,٦٥٤,٤٢٤	٢,٢١٢,٤٢٠	المدفوع خلال الفترة / السنة
-	٢,٢٢٠	ذمم مدينة من شركة السعودي الفرنسي كابيتال (إيضاح ١٤)
-	٣٨,٠٠٣	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	(٤٠,٢٢٣)	المحمل للفترة / للسنة
-	-	المستلم خلال الفترة / السنة
٣٨٩,٤١٤,٤٢٤	٣٨١,٨٧٢,٤٢٠	في نهاية الفترة / السنة
		صافي القيمة الدفترية

**صندوق بنیان ریت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢**  
**جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك**

**١٣ اقتراضات بنكية (تتمة)**

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 (ساببور) زائد هامش. 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
- مجمع قلل الرفيعة - الرياض

**١٤ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة**

تعتبر الأطراف ذات علاقة إذا كان لدى أحد الأطراف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. عند النظر في كل علاقة محتملة مع الأطراف ذات العلاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس الشكل القانوني فقط.

تشمل الأطراف ذات العلاقة شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والبنك السعودي الفرنسي (البنك ومساهم مدير الصندوق)، وشركة بنیان السعودية (بصفتها مدير العقارات للاستثمارية)، ومجلس إدارة الصناديق (مجلس الإدارة)، والشركات الشقيقة لمدير الصندوق، والصناديق التي يديرها مدير الصندوق وحاملي وحدات الصندوق بما في ذلك شركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده (كونها حاملة وحدات جوهريّة).

يقوم الصندوق خلال دورة أعماله الاعتيادية بمعاملات مع أطراف ذات علاقة.

فيما يلي المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترات:

الأرصدة المدينة / (الدائنة)	مبالغ المعاملات	طبيعة المعاملة	طرف ذو علاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(٢,٠٦٥,١٥٥)	(٤,٠٣١,١٤٤)	(٣,٥٥٤,٩٠٢)	(٣,٥٥٥,٤٢٩)
-	-	٣٨,٠٠٣	-
-	-	(٤٠,٢٢٣)	-
-	(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)
٩٦,٤٣٢,٦٨٠	٣٣,١٩٣,٥٥٩	-	-
(٢٥,٠٧٤)	(٢٥,٠٧٤)	(١٦,٧١٣)	(٣٦,٠٣٥)
٢,٩٠٧	٢,٩٣١	-	-
-	-	٨	٤٥

شركة السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)  
 أتعاب إدارة الموجودات (راجع الإيضاح "ب" أدناه)  
 ذمم مدينة لتكاليف تمويل استرداد تكاليف تمويل

مجلس الإدارة  
 أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

البنك السعودي الفرنسي  
 نقد وما يماثله  
 نفقات توزيع الأرباح

صندوق البدر للمراجعة (بديره)  
 مدير الصندوق)  
 الاستثمارات (راجع الإيضاح "أ" أدناه)  
 ربح غير محقق على استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

صندوق بنين ريت  
 (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
 إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
 جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٤ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الأرصدة المدينة / (الدائنة)	مبالغ المعاملات	طبيعة المعاملة	طرف ذو علاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ بالريال السعودي	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(٢,٠٠١,٤٨٨)	(٩٨٨,١١٧)	(٤,٧٦٣,٣٧٣)	(٥,١٧٣,٨٤٢)
(١٠,٠٣٣,٢٠٦)	(٥,١٢٤,٥٥٧)	(٢٤,٠٠١,٩٣٤)	(٢٦,٨٦٧,٦٦١)
٥,٠٧١,٨٢٠	٥,٠٧١,٨٢٠	-	-
-	-	-	٢٠٥,٤٠٦
-	-	(٢,٣٠٨,٣٤٣)	-
٦,٢٢٩	-	-	-
-	-	-	-
-	-	١٦٠,٥٦٥	-

(أ) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، يمتلك صندوق بنين ريت استثمارًا بمقدار ١٨٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٨٤ وحدة) في صندوق البدر للمراجعة. تتم إدارة صندوق بنين ريت وصندوق البدر للمراجعة من قبل نفس مدير الصندوق، أي شركة السعودي الفرنسي كابيتال.

(ب) وفقًا 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.

١٥ إيرادات من العقارات الاستثمارية، بالصافي

للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	٢٠٢٢ (غير مراجعة)	إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية باستثناء الفنادق إيرادات من خدمات فندقية الدخل الأخر - خدمات إضافية
٨٨,٤٩٩,٦٣٨	١٠٢,٠٠٥,٣١٠	
١٤,٤٣١,٠٦٩	١٥,١٢٢,٢٠٠	
٤,٢٤٠,١٣٥	٤,٣٤٦,٤٤٦	
١٠٧,١٧٠,٨٤٢	١٢١,٤٧٣,٩٥٦	
(٣٩,٩٦٣,٤٦٣)	(٤٣,٣٢٤,٨٣٧)	التكاليف التشغيلية للعقارات الاستثمارية صافي إيرادات من العقارات الاستثمارية
٦٧,٢٠٧,٣٧٩	٧٨,١٤٩,١١٩	

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

يتكون الدخل الأخر (الخدمات الإضافية) من رسوم الخدمة واسترداد رسوم المرافق من مستأجري العقارات التجارية (مراكز التسوق).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	أقل من سنة واحدة أكثر من سنة واحدة وأقل من خمس سنوات أكثر من خمس سنوات
١٠٣,٥٠٥,٣٤٠	٩٥,٨٢١,٥٩٧	
١٦٤,٤٥١,٣٧٠	١٧٩,٢٢٦,٠٠٧	
١٤٦,١٩٥,٦٩٠	١١٠,٣٠٠,١٧٧	
٤١٤,١٥٢,٤٠٠	٣٨٥,٣٤٧,٧٨١	

١٦ توزيعات أرباح

وفقًا للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣١ مايو ٢٠٢٢ على توزيعات أرباح عن الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٢١ حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٢ بمبلغ ٠,٣٣ ريال سعودي للوحدة، والتي بلغت ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي. (٢٠٢١: ٠,٣٢ للوحدة، بمبلغ ٥٢,١٢ مليون ريال سعودي).

**صندوق بنیان ریت**  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٧ القيمة العادلة للأدوات المالية

**تحديد القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة**

القيمة العادلة هي السعر الذي قد يستلم مقابل بيع أصل أو يدفع لتسوية التزام في معاملة منظمة بين مشاركي السوق بتاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن رصده أو يتم تقديره مباشرة باستخدام أسلوب تقييم آخر. عند تقدير القيمة العادلة للموجود أو المطلوب، يجب أن يتاح للصندوق السوق الرئيسية أو الأكثر أفضلية.

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

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

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

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

تتكون الموجودات المالية للصندوق من أرصدة بنكية وإيرادات إيجار مدينة، وتتكون مطلوباته المالية من أتعاب إدارة مستحقة الدفع واقتراضات من البنوك ومطلوبات أخرى.

تتكون الموجودات المالية للصندوق من أرصدة بنكية واستثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وإيرادات إيجار مدينة، والصافي والمطلوب من الأطراف ذات العلاقة. تتكون المطلوبات المالية للصندوق من مطلوبات إلى أطراف ذات علاقة وإيرادات إيجار مؤجلة وأتعاب إدارة مستحقة الدفع ومصاريح مستحقة ومطلوبات أخرى.

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

القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
٧٤,١٦٨	٧٤,١٦٨	-	-	٧٤,١٦٨
٧٣,٦٦٩	٧٣,٦٦٩	-	-	٧٣,٦٦٩

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)  
استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)  
استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

تبلغ القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٢,٢٢ مليار ريال سعودي (٢٠٢١: ٢,٠٦ مليار ريال سعودي).

خلال فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، لم تكن هناك تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني لقياسات القيمة العادلة، ولم يتم إجراء تحويلات من أو إلى المستوى الثالث لقياسات القيمة العادلة.



**صندوق بنیان ریت**  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

التأثير على صافي قيمة الموجودات إذا كانت العقارات الاستثمارية ذات قيمة عادلة ١٨

وفقاً للمادة رقم ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين يجريهما مقيمين مستقلين. كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق، تستند صافي قيم الموجودات المعلنة إلى القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. ومع ذلك، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة حيث يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة المتراكم، إن وجد، في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. وبناءً عليه، تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض بيانية ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	المتمن الأول	المتمن الثاني	المتوسط
عقارات استثمارية	٢,٠٠٧,٩٦٥,٢٠٠	٢,٤٣٣,٨٩٤,٠٠٠	٢,٢٢٠,٩٢٩,٦٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	١,٨٩٥,٩٦٢,٢٠٠	٢,٢٢٠,٦٨٥,٠٠٠	٢,٠٥٨,٣٢٣,٦٠٠

فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	
٢,٢٢٠,٩٢٩,٦٠٠	٢,٠٥٨,٣٢٣,٦٠٠	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية
(١,٧٧٠,٤٣٧,٠٦٦)	(١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١)	القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
(١٠٥,٠٥٧,١١٠)	(١٠٦,٦٤٤,٠٤٢)	ناقصاً: القيمة الحالية لخيار الشراء في الراشد مول في أبها
٣٤٥,٤٣٥,٤٢٤	٢٦٦,٧٧٢,٠١٧	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات قيد الإصدار (أعداد)
٢,١٢٠,٨	١,٦٣٧,٨	القيمة لكل وحدة متعلقة بالزيادة المقدرة للقيمة العادلة على القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية

#### حقوق الملكية

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	
١,٤٠٧,٦٩٠,٢٥١	١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧	حقوق الملكية وفقاً للقوائم المالية
٣٤٥,٤٣٢,٢٤٨	٢٦٦,٧٢٢,٠١٧	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١,٧٥٣,١٢٢,٤٩٩	١,٦٥٧,٥٧٤,٩٩٤	حقوق الملكية بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

#### حقوق الملكية للوحدة الواحدة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	
٨,٦٤٢٤	٨,٥٣٩١	حقوق الملكية للوحدة الواحدة وفقاً للقوائم المالية
٢,١٢٠,٨	١,٦٣٧,٨	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١٠,٧٦٣,٢	١٠,١٧٦,٩	القيمة لكل وحدة متعلقة بالزيادة المقدرة للقيمة العادلة على القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية

**صندوق بنیان ریت**  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

معلومات قطاعية ١٩

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة. فيما يلي القطاعات المفصّل عنها للصناديق بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٨:

المراكز التجارية: وتشمل وحدة العقارات الاستثمارية مثل المجمعات التجارية.

سكني: ويشمل وحدات البيوت الخاصة كالشقق الفردية

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

فيما يلي مجموع موجودات الصندوق وعقاراته الاستثمارية ومطلوباته كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ومجموع الإيرادات والمصاريف التشغيلية ونتائج فترة السنة أشهر المنتهية، وفقاً للقطاع التشغيلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)

المجموع	أخرى	ضيافة	سكني	مراكز تجارية	
١,٩٢٣,٤٤٥,٧٧٩	٢١٩,٠٦٢,٨٤١	٢٣٥,٤٥٠,١٨٧	٤٣٣,٥٢٧,٤٠٥	١,٠٣٥,٤٠٥,٣٤٦	مجموع الموجودات
١,٧٧٠,٤٣٧,٠٦٦	١٨٣,٤٨٩,٩٢٨	١٨٣,٦٢٢,٩٥٩	٤٢٨,٣٢٨,٢٠١	٩٧٤,٩٩٥,٩٧٨	عقارات استثمارية
٥١٥,٧٥٥,٥٢٨	٤٠١,٤٩٥,٥٣٨	١١,١٦١,٤٠٨	٢٣,٢٨٦,٥١٨	٧٩,٨١٢,٠٦٤	مجموع المطلوبات
٧٨,١٤٩,٦١٨	٥,٢٦٨,١٧١	٢,٨٢٢,٦٧٠	١٠,٦٩٨,٦٢٧	٥٩,٣٦٠,١٥٠	مجموع الإيرادات التشغيلية
١٠,٦٢٢,٢٩٧	١٠,٤٣٠,٨١٥	١٩١,٤٨٢	-	-	مجموع المصاريف
٧٠,٥٨٨,٠٣٧	(٧,٧٩٧,٢٧١)	٣,٣٥٤,٩١١	٢٠,١١٩,٩٨٩	٥٤,٩١٠,٤٠٨	صافي دخل / (خسارة) الفترة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)

المجموع	أخرى	ضيافة	سكني	مراكز تجارية	
١,٨٩٠,٧٧٨,٧٠٤	٢٠٧,٧٧٤,٢٢٩	٢٢٢,٤٦٩,٨٢٠	٤١٩,٨٣٣,٤٥٤	١,٠٤٠,٧٠١,٢٠١	مجموع الموجودات
١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١٠٥,٨٦٦,٩١٦	١٨٢,٠٦١,٩١٩	٤١٨,٨٢٦,٦١٦	٩٧٨,١٥٢,٠٩٠	عقارات استثمارية
٤٩٩,٩٢٥,٧٢٧	٣٩١,٤١٥,٨١٧	١١,٣٦٦,١٧٠	١٢,١١٢,٠٩٨	٨٥,٠٣١,٦٤٢	مجموع المطلوبات

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

المجموع	أخرى	ضيافة	سكني	مراكز تجارية	
٦٧,٢٥٧,٧٧٠	٥٠,٣٩١	٣,٦١٢,٠٥١	٩,٦٦٩,٤٣٠	٥٣,٩٢٥,٨٩٨	مجموع الإيرادات التشغيلية
٨,٤٣٢,٧٩٧	٨,٣١٥,٤٥٣	١١٧,٣٤٤	-	-	مجموع المصاريف
٢٦,٢٢٤,٨٤٦	(٩,٤٦٧,٧٥١)	٣,٩٩٨,٥٧٧	(١٠,٨٢٧,٢٣٣)	٤٢,٥٢١,٢٥٣	صافي دخل / (خسارة) السنة

آخر يوم للتقييم ٢٠

كان آخر يوم للتقييم بغرض إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (٢٠٢١): ٣١ ديسمبر (٢٠٢١).

اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة ٢١

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٢ أغسطس ٢٠٢٢ الموافق ٢٤ محرم ١٤٤٤ هـ.