

# بنیان ریت

صندوق استثماری عقاری متداول

التقرير السنوي ٢٠٢١



# رؤية شغف إنجاز

# ٢٠٢١

## التقرير السنوي المحتوى

٤	نظرة عامة
٤	الأصول المستهدفة
٥	أداء الصندوق
٧	المؤشر الاسترشادي
٨	تحليل ونظرة الإدارة
١٢	الأصول العقارية
١٧	التغييرات الأساسية والغير أساسية
١٨	تقرير تقييم المخاطر
٢٠	حوكمة الصندوق والإفصاحات الأخرى
٢١	الخدمات والعمولات والأتعاب والعمولات الخاصة
٢٣	القوائم المالية

## نظرة عامة عن صندوق بنين ريت



علاوة على ذلك، يواصل صندوق بنين 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 بنين 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 ٥٠٠ مليون ريال سعودي كشركة مساهمة مقفلة في المملكة العربية السعودية، مرخصة من قبل هيئة السوق المالية برقم ٢٧-١١١٥٣ 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 وتدفع في الاستثمارات بشكل إيجابي، ونمو في العرض والطلب و كذلك لديها بنية تحتية جيدة وذلك بعد عمل دراسة جدوى شاملة لهذه العقارات يتم عملها داخلياً من قبل مدير الصندوق أو سيتم الاستعانة بمستشار خارجي للقيام بعمل الدراسات اللازمة وذلك حسب تقدير مدير الصندوق مع الأخذ بالاعتبار تقارير التثمين الصادرة في هذا الشأن من مثنين اثنين مستقلين على الأقل، على أن يكونوا معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

صندوق بنين ريت («الصندوق») هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل و متوافق مع الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه وطرحه وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، الصادرة من قبل هيئة السوق المالية السعودية. تم تأسيسه في منتصف عام ٢٠١٨م بحجم ١,٦٢ 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 ٩٠% من صافي أرباح الصندوق. ومن هذا المنطلق نهدف إلى العمل بجهد لزيادة العقارات المناسبة والتي تعود أرباحها على مالكي الوحدات.

يملك الصندوق احدى عشر أصل عقارية في أربع مدن سعودية هي الرياض وأبها والمدينة وجازان. كما أنه يملك أصول عقارية سكنية في مدينة دبي في الإمارات العربية المتحدة. يتم تصنيف الأصول بين ثلاثة قطاعات مختلفة: المراكز التجارية والقطاع السكني والضيافة. أبرم الصندوق في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١م أكثر من ٧٥٠ عقد إيجار مع شركات دولية ومحلية في مختلف الصناعات.

يتميز صندوق بنين 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 تنتشر 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 (سيتي ووك).

## أداء الصندوق

الأداء المالي للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م



إجمالي الربح  
ر.س ١١٢,٥١٣,٥٤٧



مجموع المصروفات  
ر.س ١٠٧,١٣٦,٩٦٥



مجموع الإيرادات  
ر.س ٢١٩,٦٥٠,٥١٢



أداء سعر الوحدة  
ر.س ١٠.٦٠ - ٨.٧٩



إجمالي توزيعات الأرباح  
ر.س ١٠٤,٢٤٣,٩٠٤



صافي الدخل  
ر.س ٦٥,٤٠١,٩٢٢



عائد التوزيعات لسعر الوحدة  
٪٦.٥٦



صافي قيمة الاصول  
ر.س ١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧



صافي قيمة الوحدة  
ر.س ٨.٥٣٩١



نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق  
٪٧٣.٦٠



نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات  
٪٢٥.٧٧

الأداء المالي لقطاعات الصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

المكاتب التجارية	السكني	الفنادق	المراكز التجارية
نسبة الاشغال ٪١٠٠	نسبة الاشغال ٪١٠٠	نسبة الاشغال ٪٢٤	نسبة الاشغال ٪٨٩
الربح التشغيلي ريال ٢,٥٠٠,٠٠٠	الربح التشغيلي ريال ٢١,٦٨١,٩١٥	الربح التشغيلي ريال ٤,٠١٧,١٨٦	الربح التشغيلي ريال ١٠٥,٣١٦,٩٤٥
إجمالي المساحة القابلة للتأجير (GLA) ٩,٢٦٠	إجمالي الشقق / الفلل ١٧٨	إجمالي سعة الغرفة ٢٧٤	عدد الوحدات القابلة للتأجير ٨٥٠

العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة	العقارات المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة
%٨١	%١٩

### نسبة اليجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق

اسم العقارات	النسبة المئوية لبلغ الإيجار لكل أصل
الراشد ميغا مول - المدينة	%٢٠,٢٧
الراشد مول - أبها	%٣٥,٢٥
مجمع الراشد - جازان	%١٥,٢٠
مجمع الراشد ستريب - الرياض	%٠,٥٣
كورت يارد ماريوت - جازان	%٥,٦١
ماريوت ريزيدنس إن - جازان	%٥,٩٢
شقق ماريوت الفندقية - المدينة المنورة	%١,٩٨
مبنى سيتي ووك السكني - دبي	%٤,٧٢
مجمع فلل الرافعة - الرياض	%٩,٠٥
مجمع فلل المعذر - الرياض	%٠,٢٧
برج الصحافة	%١,١٩
إجمالي إيجار أصول الصندوق	٢١٠,١١٢,٣٩٤ ريال

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٤٤٩,٢٩١,٩٣٨	١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩	١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧	صافي قيمة الأصول في نهاية السنة (ريال سعودي)
١٠,١٤٦٧	١٠,٠١٥٧	١٠,١٧٦٩	نهاية السنة
١٠,١٤٦٧	١٠,١٣١٣	١٠,١٧٦٩	صافي القيمة العادلة للوحدة (ريال سعودي)
٩,٨١٢٠	١٠,٠١٥٧	٩,٩٦٨٩	أدنى
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	عدد الوحدات
٠,٧٣٥٠	٠,٣٩٨٨	٠,٦٤٠٠	الأرباح المدفوعة لكل وحدة (ريال سعودي)
%٠,٦٧	%٣,٢٤	%٢,٩٨	نسبة المصروفات والأنعاب الاجمالية
%١٢,٥٥	%٢,٦٤	%٨,٠٠	العائد على الوحدة
%١١,٦٨	%١٤,٣٢	%٢٢,٣٢	العائد التراكمي على الوحدة (منذ التأسيس)
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق
-	-	%٥,٦٠	نسبة الأصول المقترضة من اجمالي قيمة الأصول
-	٤,٢٥ سنة وأبريل ٢٠٢٥	٢,٢٥ سنة وأبريل ٢٠٢٥	ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها

\* يتم احتساب إجمالي العائد على أساس صافي قيمة الأصول ومدفوعات الأرباح لكل سنة مالية.

## الأداء السابق للصندوق

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

منذ التأسيس	٥ سنوات	٣ سنوات	١ سنة	
%٢١,٩٦	لا ينطبق	%٢٣,٦٠	%٨,٠٠	العائد الإجمالي السنوي

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

منذ التأسيس	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١	
%٢١,٩٦	%٠,٨٧-	%١٢,٥٥	%٢,٦٤	%٨,٠٠	العائد الإجمالي السنوي

ملاحظة: تم تأسيس الصندوق خلال عام ٢٠١٨.

وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة:

لا ينطبق



## تحليل ونظرة الإدارة

### نظرة عامة على السوق

على الصعيد العالمي، أثرت تداعيات الوباء على جميع الدول والاقتصادات حيث أجبرت المجتمعات على التكيف مع طرق جديدة للتنقل في الحياة اليومية. بفضل الاستجابات السياسية السريعة والدعم القوي للحكومات في جميع أنحاء العالم، تم تجنب الانهيار الاقتصادي العالمي مما ساعد الاقتصاد العالمي على استعادة مكاسبه المفقودة حيث انتعش النمو الاقتصادي إلى ٩,٥% في عام ٢٠٢١ من معدل نمو سلبي قدره ١,٢% في عام ٢٠٢٠، كما أفاد صندوق النقد الدولي.

وبالمثل، بدأ العام ٢٠٢١ بشكل إيجابي للمملكة العربية السعودية حيث توسع اقتصادها عبر زيادة الدخل الناتج عن ارتفاع أسعار النفط، بالإضافة إلى التخفيف من قيود كوفيد ١٩ الاحترازية مدفوعة بشكل أساسي من التطعيم على مستوى البلاد والمهرجانات الترفيهية مثل موسم الرياض وفورمولا إي وفورمولا ١ مما أضاف إلى الإيرادات غير النفطية للمملكة. علاوة على ذلك، شهد قطاع السياحة مشاركة أوسع في مفهوم الإقامة المحلية بين أولئك الموجودين في السعودية حيث تستأجر العائلات منتجات في مسقط رأسهم بدلاً من السفر. واستمرت وجهات مثل العلا وأبها وأملج تسجيل كلاً من الزوار الدوليين والمحليين، مما انعش الاقتصاد السعودي بقوة من خلال تسجيل نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٢,٢%، وهو أعلى معدل له منذ ست أعوام. وفيما يتعلق بالقطاع العقاري، فإنه يواصل إثبات مرونته وكونه عنصر حاسم في الاقتصاد السعودي.

بشكل عام، ارتفعت أسعار العقارات منذ العام السابق مع ارتفاع الطلب على قطاعات العقارات مثل المساحات المكتبية، نتيجة بعض القرارات الحكومية، على سبيل المثال، مطالبة بعض الشركات بنقل مقراتها الإقليمية إلى المملكة العربية السعودية، إنشاء أعمال تجارية جديدة بحثاً عن مساحات مكتبية وعودة الموظفين إلى المكاتب ما بعد الجائحة. يتمتع مدير الصندوق بنظرة إيجابية لقطاعي التجارة والتجزئة استناداً على فتح العديد من المطاعم والمقاهي والمتاجر العالمية فروعاً في جميع أنحاء المدن على المستوى الأول والمستوى الثاني في المملكة. أما بالنسبة للقطاع السكني، فقد سمحت العديد من المبادرات الحكومية مثل برنامج واي في زيادة عمليات الاستحواذ على المساكن خلال عام ٢٠٢١

تسليط الضوء على دولة الإمارات العربية المتحدة، استمرت أنشطتها الاقتصادية في تحقيق اتجاه تصاعدي خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢١. وللتوضيح، بلغ نمو الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات العربية المتحدة ١,٢% خلال عام ٢٠٢١. فقد قامت الحكومة بمبادرات مختلفة والتي أدت إلى تحسين الاقتصاد المحلي. فقد جذبت الأحداث مثل معرض إكسبو ٢٠٢٠ في دبي، وهو أكبر تجمع تقني في العالم، ولا يزال يستقطب عدداً كبيراً من الزوار إلى الإمارات العربية المتحدة. أما بالنسبة لقطاع العقارات الإماراتي، فقد كان قطاعاً مزدهراً منذ بداية عام ٢٠٢١، مع ارتفاع العمليات والمبيعات السريعة للعقارات مما يوضح ارتفاع الطلب في السوق. علاوة على ذلك، فإن المبادرات الأخرى مثل الخطة الحضرية الرئيسية الجديدة لعام ٢٠٤٠ رسخت ثقة أكبر في سوق العقارات المحلي. مع الانتعاش الاقتصادي القوي، ويعتقد



والدولية. مع بدء الوباء، كانت كلتا المدينتين تحت الضغط بسبب الانكماش في قطاع السياحة. ومع ذلك، ألقى مدير الصندوق نظرة مشرقة على المدينة من نظرا لعمليات اللقاح الناجحة في المملكة وسهولة قيود السفر المتعلقة بكوفيد ١٩. على وجه التحديد بالمدينة المنورة، فقد شهدت انتعاشاً طفيفاً بسبب عوامل متعددة مثل ارتفاع عدد الحجاج مقارنة بعام ٢٠٢٠، وتحسن الأعمال وثقة المستهلك مدفوعة بشكل أساسي بمبادرات الدعم التي تقودها حكومة المملكة العربية السعودية. كل هذه العوامل أدت إلى انتعاش تدريجي في مجمع الراشد ميغا مول بالمدينة المنورة وتحسين الإشغال في شقق ماريوت الفندقية، وإن كانت لا تزال دون مستويات ما قبل الجائحة.

على المدى الطويل، نظل متفائلين للغاية بشأن آفاق سوق العقارات في المدينة المنورة في قطاعي التجارة والضيافة. وسيكون الدافع الرئيسي وراء ذلك هو هدف رؤية ٢٠٣٠ المتمثل في زيادة سعة زوار العمرة من ٨ ملايين في عام ٢٠١٥ إلى ٣٠ مليوناً بحلول عام ٢٠٣٠، مما جعل المدينتين المقدستين مكة والمدينة المنورة محط اهتمام استثمارات كبيرة في السنوات المقبلة. وسيأتي هذا في شكل تطويرات عقارية في قطاعات الضيافة والتجزئة والسكن، ومن ترفقيات البنية التحتية الكبيرة المقرر طرحها عبر الإنترنت في السنوات المقبلة. نعتقد أن كلا أصولنا في وضع مثالي للاستفادة من هذا النمو المتوقع على وجه التحديد من حيث نمو الإيجارات / ADR وضغط معدل الحد الأقصى.

وانخفض التقييم العادل لمجمع راشد ميغا مول المدينة المنورة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمقدار ٢,٢ مليون ريال سعودي مقارنة ب ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠. ويرجع السبب الرئيسي لهذا التغيير في القيمة إلى التغير في متوسط عائد الإيجار في المركز التجاري وانخفاض الإشغال مقارنة بالعام السابق. ومن الآن فصاعداً، نتوقع أن يتحسن معدل الإيجار والإشغال بشكل أكبر نظراً للموقع القوي والفريد للمدينة المنورة وأفاقها المستقبلية القوية.

شهدت شقق ماريوت التنفيذية عامًا جيدًا من الناحية المالية. ومع استئناف السفر الدولي والمحلي في عام ٢٠٢١، تحسن أداء الفندق بشكل طفيف ويرجع ذلك جزئياً إلى الاعتراف القوي بالعلامة التجارية، والموقع الرئيسي، وأيضاً بسبب العرض الفريد المتمثل في اتصاله براشد ميغا مول. انخفض التقييم العادل لهذا العقار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بشكل طفيف مقارنة ب ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

#### جيزان - الراشد مول، ماريوت كورت يارد، ماريوت ريزيدنس إن ماريوت

تتركز الأفاق المستقبلية لمدينة جازان حول مدينة جازان الاقتصادية التي تدار الآن من قبل الهيئة الملكية للجبيل وينبع. من المقرر أن تكون المدينة موطناً لما يزيد عن ٢٦ مليار دولار من المشاريع الصناعية، وحجر الزاوية هو مصفاة جازان. تم الانتهاء الآن من بناء المصفاة ومن المقرر أن تبدأ عمليات تشغيل النفط الخام بمقدار ٢٠٠,٠٠٠ برميل في اليوم قبل زيادة الإنتاج إلى ٤٠٠,٠٠٠ برميل في اليوم. سيتمكن ذلك المدينة من جذب عدد كبير من المستثمرين من القطاعين العام والخاص في قطاعات مثل الإسكان،



مدير الصندوق أن سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة ظل قوياً ولا يزال يشهد ارتفاعاً في أسعار العقارات الإجمالية.

#### التغييرات التنظيمية

أصدرت هيئة السوق المالية خلال شهر نوفمبر ٢٠٢١ تعميماً بشأن قبول اكتتابات من غير السعوديين في الصناديق العقارية التي تستثمر جزءاً من أصولها أو كلها في العقارات داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة. وفقاً لذلك، تم تحديث شروط وأحكام صندوق بنيان ريت لتعكس التغيير أعلاه.

#### مراجعة عمليات الصندوق

حقق صندوق بنيان ريت إيرادات من العمليات بلغت ١٢٣,٧ مليون ريال سعودي وأرباح ما قبل الزكاة بقيمة ٦٧,٨ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. وقد ساهمت كافة الأصول في أداء الصندوق، الذي بلغ ٢١٩,٥ مليون ريال سعودي تم تعويضه بشكل رئيسي بمبلغ ٨٥,٩ مليون ريال من مصاريف التشغيل، و٤٤,٦ مليون ريال من مصاريف الإهلاك، و٧,٢ مليون ريال رسوم إدارية، و ٨,٤ مليون ريال سعودي تكلفة تمويل، ومخصصات الديون المشكوك في تحصيلها بقيمة ٣,٥ مليون ريال سعودي، ومصاريف زكوية بقيمة ٢,٤ مليون ريال، ومصاريف عكسية في الاستثمارات العقارية بمبلغ ٢,١ مليون ريال وذلك من أجل التحسينات على أصول الصندوق العقارية.

نتيجة للنمو الطبيعي لأصول الصندوق، فقد تم توزيع إجمالي أرباح بلغت ١٠٤,٢ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات خلال عام ٢٠٢١. وهذا يعكس زيادة بنسبة ٤,٦٪ مقارنة بعام ٢٠٢٠.

#### المدينة المنورة - الراشد ميغا مول وشقق ماريوت التنفيذية

تعد المدن المقدسة في مكة المكرمة والمدينة المنورة جزءاً لا يتجزأ من الاقتصاد السعودي حيث تجذب عدداً كبيراً من السياح من كل من الجهات المحلية

مترو الرياض الذي من المرجح أن يكون له تأثير محدد على قطاع العقارات التجارية في المدينة. بالإضافة إلى ذلك، يحرز مركز الملك عبد الله المالي تقدماً سريعاً.

على وجه الخصوص، كان عام ٢٠٢١ عاماً قوياً للغاية بالنسبة للسوق السكني في الرياض والمملكة العربية السعودية بشكل عام. من حيث كلتا الحالتين، شهد متوسط أسعار المساكن وأحجام المعاملات نمواً كبيراً بسبب خطط ملكية المنازل التي روجت لها الحكومة. وبالمثل، شهد القطاع التجاري انتعاشاً قوياً بسبب العديد من المبادرات الحكومية مثل موسم الرياض وفورمولا إي والأهم من ذلك، التغيير في تفضيلات المستهلك لأشياء مثل تبني فكر الإقامة المحلية.

تم تأجير الراشد سترب مول، الذي تم تطويره حديثاً في بداية الصندوق، بالكامل طوال عام ٢٠٢١. علاوة على ذلك، لم يتأثر تقييم العقارات كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١ إلى حد كبير مقارنة بـ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠.

ما زالت فلل المعذر مشغولة بنسبة ١٠٠٪ وتم تجديدها بنفس معدلات العام السابق تقريباً. ظل متوسط التقييم المستقل دون تغيير تقريباً - وتحسنت القيمة العادلة بمبلغ ٢,٠ مليون ريال سعودي مقارنة بالعام السابق.

لا يزال حي الرفيعة مشغول بالكامل بمستأجر واحد مستقر للغاية بنفس الشروط مقارنة بالعام الماضي. انخفض متوسط التقييم المستقل بمقدار ٤,٣ مليون ريال سعودي منذ العام الماضي على الحساب.

### برج الصحافة - الرياض

تعاضى الطلب على المكاتب في المملكة العربية السعودية في العام الأخير، مع عودة معظم الشركات إلى المكاتب بالإضافة إلى نمو عدد الشركات الناشئة التي تبحث عن مساحة لتأسيس نفسها. خلال شهر أبريل ٢٠٢١، استحوذ الصندوق على مبنى مكتبي تم تشييده حديثاً في مدينة الرياض. يتم تأجير العقار بالكامل إلى هيئة حكومية في المملكة العربية السعودية ويمتد العقد لثلاثة أعوام. ظلت القيمة العادلة للممتلكات دون تغيير خلال العام.

### دبي - شقق سيتي ووك السكنية

بدأت أسعار العقارات والإيجارات في دبي في الانتعاش في الجزء الأخير من عام ٢٠٢١. بالإضافة إلى ذلك، هناك توقعات بزيادة الطلب في المستقبل بسبب الموافقة الأخيرة على مجموعة من التشريعات لتخفيف لوائح التأشيرات، بالنظر إلى أن العديد من التغييرات مرتبطة بملكية العقارات بالإضافة إلى معرض إكسبو الدولي ٢٠٢٠ الذي بدأ في عام ٢٠٢١ ويستمر حتى مارس ٢٠٢٢.

طوال عام ٢٠٢١، بلغت نسبة إشغال شقق سيتي ووك ٩٩٪ تقريباً، وتحركت معدلات الإيجار بما يتماشى مع معدلات السوق السائدة. ارتفع متوسط التقييمات المستقلة بمقدار ٨,٣ مليون ريال سعودي منذ العام الماضي ويرجع ذلك أساساً إلى التحسن العام في العقارات السكنية في سوق الإمارات العربية المتحدة.

### صندوق بنبان ريت

والتجارية، والرعاية الصحية، ومشاريع البنية التحتية لتطوير المدينة والمناطق المحيطة بها.

تحسن متوسط معدلات الإشغال في كورتيرارد وريزيدنس بشكل طفيف على أساس سنوي. ظلت القيمة العادلة لكلا العقارين غير متأثرة إلى حد كبير منذ العام السابق. ترى الإدارة أنه على مدار ١٢-١٨ شهراً القادمة، يجب أن يشهد كلا الفندقين أداءً مالياً أفضل بسبب تسارع الأعمال في المشاريع الصناعية المتعلقة بمدينة جازان الاقتصادية.

على الرغم من المخاطر والتحديات السياسية التي يمثلها كوفيد ١٩، فقد نجح راشد مول من العاصفة بشكل جيد من خلال الحفاظ على معدلات الإشغال والإيجارات. ارتفع متوسط التقييم المستقل كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١ لمجموع راشد بمقدار ١,٣ مليون ريال سعودي مقارنة بـ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠.

### أبها - الراشد مول

لطالما كانت منطقة عسير وعاصمتها أبها مقصداً سياحياً واعداءً، حيث تشتهر المدينة بطقسها المعتدل وارتفاعها الكبير فوق مستوى سطح البحر، وتسمى أيضاً «عروس الجبل». في عام ٢٠٢٠، سجلت حملة «تنفس» لترويج السفر الداخلي في أبها ٧٠٠,٠٠٠ زائر وحافظت على هذه المستويات الجذابة في عام ٢٠٢١. ومن المتوقع أن تستفيد المدينة بشكل كبير من تركيز الحكومة المتجدد على تطوير السياحة الداخلية. اعتباراً من عام ٢٠١٩، وكجزء من رؤية ٢٠٣٠، أطلقت الحكومة مشاريع البنية التحتية بمليارات الريالات بما في ذلك الرعاية الصحية والنقل والإسكان والطيران. ومن أبرز هذه المشاريع مشروع مطار أبها، ومدينة الملك فيصل الطبية، وطريق عسير - جازان بقيمة ٦ مليارات ريال، ومشروع توسعة طريق جدة - جازان الساحلي بقيمة ٤ مليارات ريال.

قد يكون مجمع راشد في أبها أقوى الأصول أداءً في المحفظة، متجاوزاً كثير من توقعاتها. نحن فخورون بالإخبار عن أنه على الرغم من تشغيله لأقل من خمس سنوات، فقد وصل المركز التجاري إلى الإشغال الأمثل وكانت معدلات الإيجار أعلى من المتوقع بسبب العلامة التجارية القوية للمول ومكانته داخل المدينة. ارتفع متوسط التقييم المستقل كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١ بمقدار ٢,٤٤ مليون ريال سعودي مقارنة بـ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠. علاوة على ذلك، تستمر دور السينما في المركز التجاري التي افتتحت في أواخر عام ٢٠٢٠ في تحقيق دخل تشغيلي كبير للمركز التجاري حيث أن شروط الإيجار ليس لها إيجار ثابت فقط ولكن لديك عنصر تقاسم الإيرادات كذلك.

### الرياض - مجمع فلل الرفيعة، مجمع فلل المعذر، والراشد سترب مول

ربما تكون الرياض، باعتبارها العاصمة الرسمية والمالية للمملكة العربية السعودية، أهم رمز للتحوّل الهائل الذي تمر به المملكة العربية السعودية. هناك العديد من المشاريع الضخمة قيد التنفيذ والتي تعد بتحويل العاصمة خلال العقد المقبل لتصبح واحدة من العواصم الرائدة ليس فقط في المنطقة ولكن أيضاً في العالم. في المستقبل القريب، ستشهد المدينة إطلاق

## ملاحظات ختامية

والسياحة ، والتوظيف ، والتمويل ، والنقل ، والتي من المتوقع أن تعزز سوق العقارات بشكل كبير. و

٢. الخطوات المحددة التي تم اتخاذها والتي من المتوقع أن تؤدي إلى تحسينات جوهرية في الأداء مثل عودة الموظفين إلى المكاتب، وترويج الدولة للسياحة في المملكة العربية السعودية، وكذلك فتح المدن المقدسة لاستقبال عدد كبير من الزوار.

في تقييمنا، بدأت المخاطر العامة على النمو الاقتصادي والقطاع العقاري في الانحسار ومن المتوقع أن يعود النشاط إلى طبيعته خلال السنوات القليلة المقبلة.

كان الأداء التشغيلي العام للصندوق متوافقاً مع توقعاتنا بشكل أساسي بسبب تخفيف قيود كوفيد ١٩ الاحترازية، والدخول في قطاع عقاري جديد من خلال استحواذ مبنى مكتبي، والانتعاش الاقتصادي الشامل ، والأصول التجارية للصندوق بشكل عام. من الآن، مع عودة الاقتصاد إلى العمل بأقصى طاقته، سيتمكن الصندوق من الاستمرار في تحقيق أهم أهدافه: توفير دخل جذاب ومنتظم لمستثمريه. نظل متفائلين بشأن الأداء التشغيلي للمحفظة على المدى الطويل ويرجع ذلك أساساً إلى:

١. التحسينات المتوقعة في الظروف الاقتصادية في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة، وكذلك في المدن والمناطق المحددة التي لدينا فيها استثمارات ، كما هو مذكور أعلاه ؛

٢. تنفيذ إجراءات رئيسية في إطار رؤية ٢٠٣٠ تستهدف البنية التحتية،



# أصول الصندوق



### الراشد مول - جازان

يقع الراشد مول في مدينة جيزان على طريق الملك فهد بجوار فندق ماريوت وشقق ريزيدنس إن ماريوت، قريب من مطار جيزان بمسافة تقدر بـ ١٥ دقيقة بالسيارة. يتكون المجمع من ثلاثة طوابق (أرضي، أول، وثاني). يحتوي على العديد من ماركات الأزياء العالمية الشهيرة والعمود وغيرها بالإضافة إلى سوبر ماركت (بنده)، ومدينة الترفيه وأكثر من ٣٠ مطعم عالمي ومحلي. كما يحتوي على معارض متعددة، سوبر ماركت (بنده)، معارض شاملة (اتش أند إم، آر أند بي) تيرانوفا، ومدينة ترفيهية. يتميز المجمع التجاري باتصاله المباشر بفتادق ماريوت وهذه الميزة لا توجد في أي مجمع تجاري في المنطقة، كما من مميزات المجمع التجاري انه يحتوي على صالات ترفيه وماركات عالمية متنوعة وعدة مطاعم عالمية ومحلية وصالة طعام واسعة ومقاهي متنوعة مخصصة لجميع الزوار.

### مجمع الراشد سترب مول - الرياض

يقع مبنى الراشد شمال الرياض على طريق عثمان بن عفان بحي النرجس مقابل إسكان معهد الإدارة العامة وبالقرب من مركز الملك فهد لمكافحة سرطان الأطفال. يتكون المبنى من سبعة معارض كبيرة ويوجد صراف آلي في المواقف. وتجدر الإشارة إلى أنه لم يكن هناك مستأجرين وقت إنشاء الصندوق بسبب حقيقة أن المجمع التجاري جديد ولكن المجمع تم تأجيره بالكامل خلال عام ٢٠١٩.

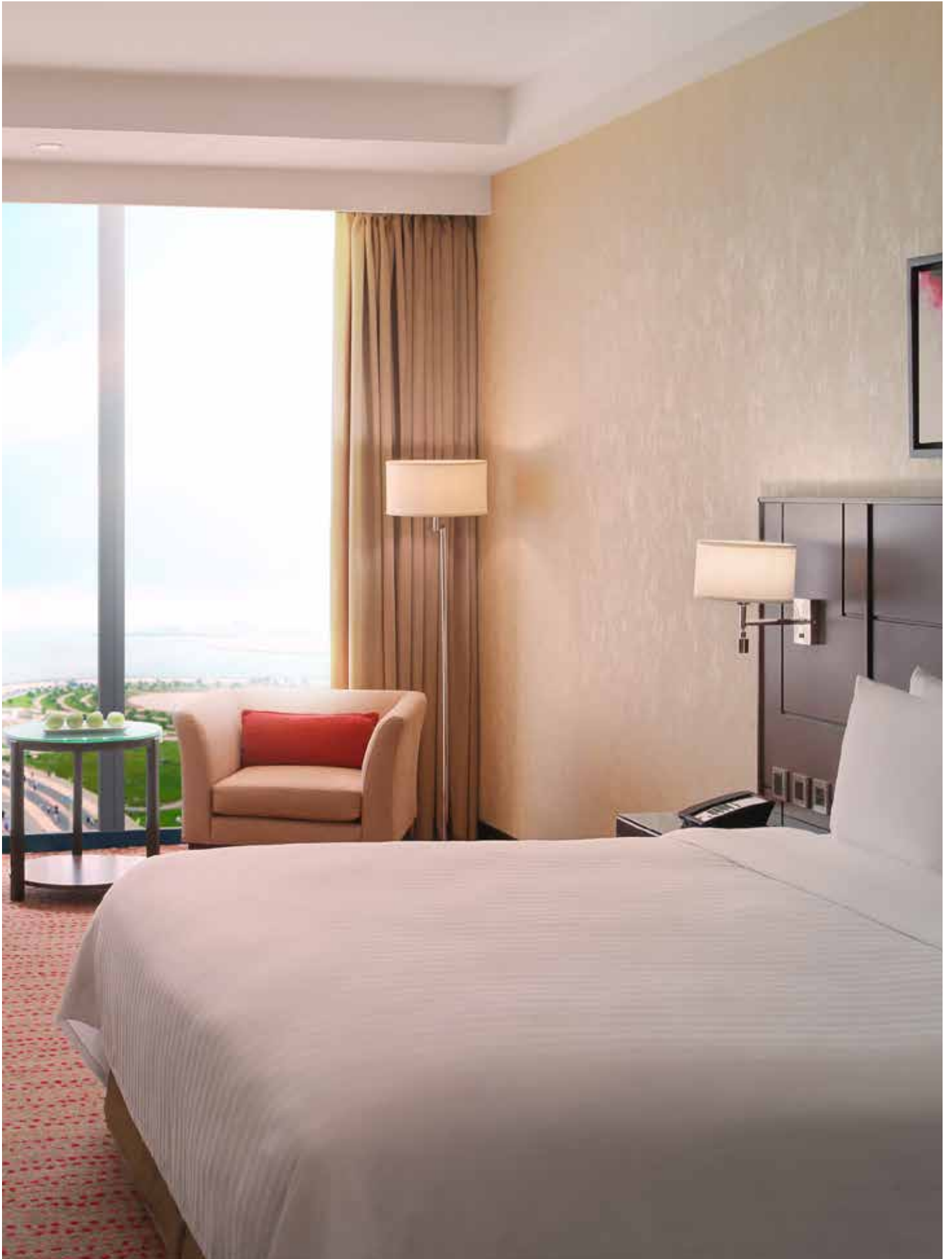
### الراشد ميغا مول - المدينة المنورة

يقع الراشد ميغا مول في المدينة المنورة على طريق الملك عبد الله - الدائري الثاني - ويبعد مسافة ١٠ دقائق فقط عن المسجد النبوي الشريف. يتكون المجمع من أربعة (أرضي أول، الأرضي، الأول، الثاني) ويشتهر باحتوائه على النافورة الراقصة في البحيرة والسفينة في الطابق الأرضي الأول. كما يحتوي على العديد من الماركات العالمية الشهيرة بالإضافة إلى كارفور هايبر ماركت، وصالات الترفيه (فن سيتي و سنو فورست) ، بالإضافة إلى العديد من المطاعم العالمية والمحلية التي تلبى جميع الأذواق. كما يحتوي على العديد من المعارض بما في ذلك اتش أند ام و سيفورا و باريس غاليري و هوم سنتر و هوم بوكس و سنتر بوينت و صالات الترفيه. ومن مميزات المجمع التجاري أنه يحتوي على قاعات ترفيهية وماركات عالمية متنوعة وأكثر من ٣٠ مطعمًا عالميًا ومحليًا وقاعة طعام واسعة ومقاهي متنوعة مخصصة لجميع الزوار.

### الراشد مول - أبها

يقع الراشد مول - أبها في مدينة أبها على طريق الملك فهد ، ويبعد ١٥ دقيقة عن مطار أبها. يتكون المجمع من طابقين (أرضي وأول). يحتوي على العديد من العلامات التجارية المعروفة بالإضافة إلى هايبر ماركت ومدينة ترفيهية وأكثر من ٢٠ مطعمًا متنوعًا. مجمع الراشد □ أبها يعتبر أكبر مجمع تجاري في منطقة عسير، حيث يعتبر من أهم الوجهات الترفيهية للعديد من عوائل المنطقة ، حيث يحتوي على معارض متعددة لأفضل الماركات العالمية ، كما يوجد فيه صالة عائلية ترفيهية ضخمة والتي تعتبر من أكبر الصالات في المنطقة. خلال عام ٢٠٢١ ، استمرت أبها في تسجيل عدد من السياح الذين يستمتعون بطقسها البارد في فصول الصيف الحارة في المملكة العربية السعودية. الجدير بالذكر أنه تم افتتاح المجمع التجاري نهاية العام ٢٠١٧ م ويعتبر أحدث مول ضخيم ولا يوجد له منافس في منطقة عسير.







من المسجد النبوي ومطار الأمير محمد بن عبد العزيز على طريق الملك عبد الله بجانب الراشد ميغا مول ، ويتصل بمدخل للمول يحتوي على ماركات أزياء و عطور عالمية ومطاعم متنوعة.

### فندق كورتيارد ماريوت – جازان

كورتيارد ماريوت هو فندق أربع نجوم يقع في وسط المدينة، على بعد دقائق قليلة من المطار وعلى قرب من المجمعات التجارية وكورنيش جازان. يرتبط فندق كورتيارد ماريوت بارتباطه بمبنى الراشد مول لتسهيل التسوق والملاهي وتنوع المطاعم. يضم ١٢٩ غرفة مجهزة بأرقى أنواع الأثاث ومصممة على أعلى المستويات و نادي صحي مع مسبح داخلي ومركز للياقة البدنية والعديد من الخدمات الموكبة للتطورات. أيضاً، توجد غرف اجتماعات تتسع لأكثر من ١٧٠ شخصاً. يلبي الفندق متطلبات رجال الأعمال سواء تصميم غرف تحتوي على مكتب أو قاعات اجتماعات متنوعة، كما أن مركز المدينة قريب من جميع المرافق والخدمات. الفندق مرتبط بمبنى الراشد مول بمدخل خاص لسهولة التسوق والترفيه والمطاعم.

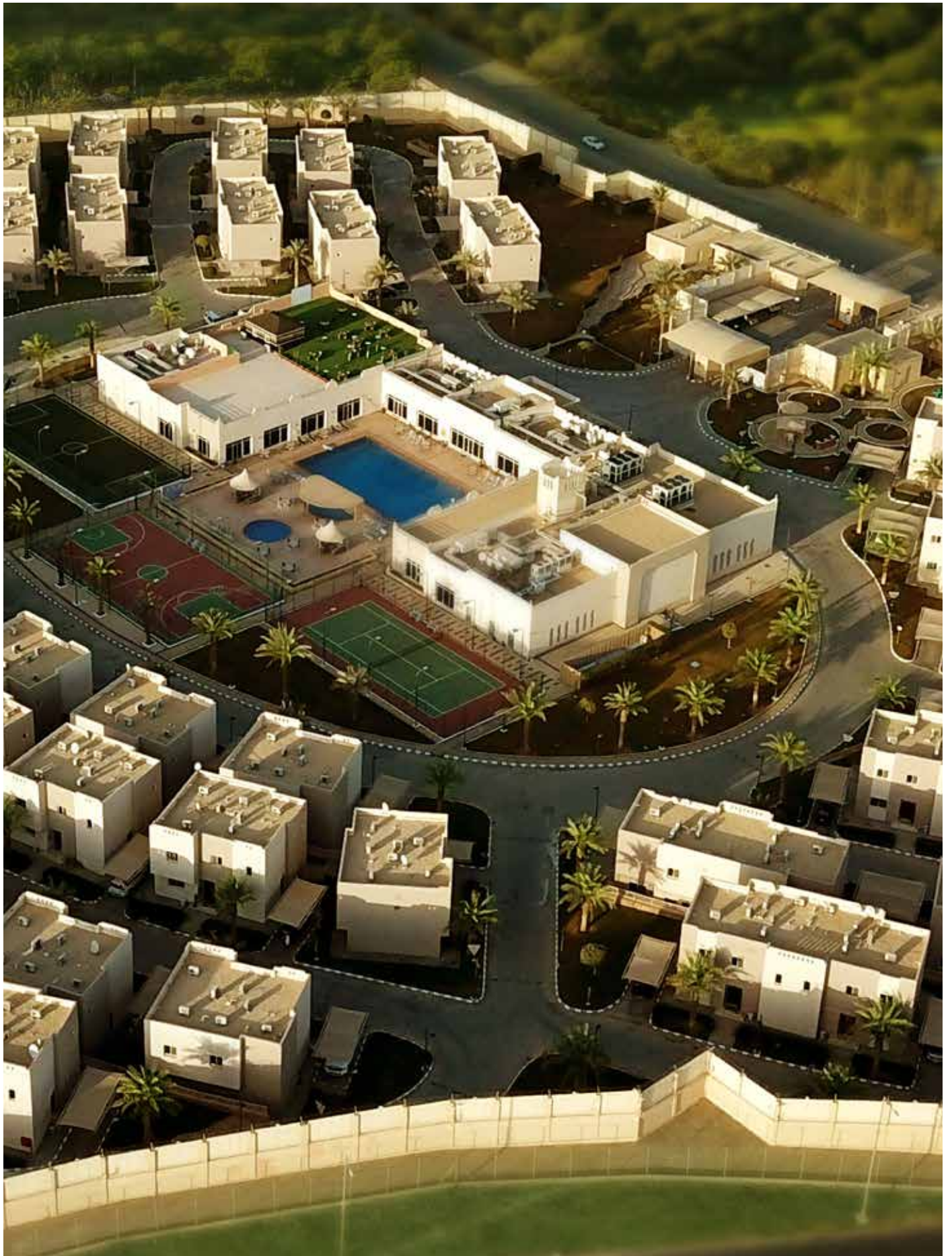
### ماريوت ريزيدنس ان – جازان

ماريوت ريزيدنس إن شقق فندقية أربعة نجوم يقع في وسط مدينة جازان ، على بعد دقائق قليلة من مطار الملك عبد الله وعلى قربه من المجمعات التجارية وكورنيش جازان. وتتميز بارتباطها بمبنى الراشد مول لسهولة التسوق والملاهي وتنوع المطاعم . يحتوي على ٧٩ جناحاً مجهزة بأفخر أنواع الأثاث ومصممة على أعلى المستويات. وهي تشمل نادٍ صحي مع مسبح داخلي ومركز للياقة البدنية والعديد من الخدمات لمواكبة التطورات.

### شقق ماريوت التنفيذية – المدينة المنورة

شقق ماريوت التنفيذية (الاسم السابق الراشد ريزيدنسز) تعتبر شقق فندقية خمس نجوم تقع في المدينة المنورة. موقع الشقق وتصميمها يلبي متطلبات كل من الزوار والحجاج ويمكنهم العيش في هذه الشقق لفترات طويلة أو قصيرة. تعتبر شقق ماريوت الفندقية من أرقى وأجدد الشقق في المدينة المنورة ، وتحتوي على ٦٦ شقة بمساحات مختلفة وأرقى المرافق. ويتميز بموقعه القريب









### مبنى سيتي ووك السكني - دبي

وهو عبارة عن مبنى متكامل في قلب منطقة سيتي ووك، مكون من ٦٩ 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 ١٠٢ فيلا متنوعة من غرفة نوم واحدة وحتى ٤ غرف نوم كي تلبي جميع الأذواق.



كما يتميز المجمع بالتصميم الداخلي للفلل بشكل تناظري متكامل، وتنوع المرافق الخدمية على أعلى المستويات كالنادي الترفيهي المشتمل على المسبح ومركز اللياقة والمطعم وساحات الألعاب للأطفال. 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 ٧ فلل سكنية بالإضافة إلى بعض الخدمات مثل مسبح داخلي مشترك.

### برج الصحافة - الرياض

يقع العقار في مدينة الرياض في منطقة الصحافة على مساحة إجمالية تبلغ ٢٣٣٠ متراً مربعاً، مؤجرة إلى هيئة حكومية في المملكة العربية السعودية على أساس شبكة ثلاثية.

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

خلال شهر أبريل ٢٠٢١، استحوذ الصندوق على برج مكاتب تم تشييده حديثاً مؤجراً لجهة حكومية في المملكة العربية السعودية لمدة ثلاث سنوات. من المتوقع أن يكون الأثر المالي لهذه الصفقة إيجابياً على نتائج الصندوق.





## تقرير تقويم المخاطر

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 إلا 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 سباقة 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

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 المعلقة. 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 تقييم 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

٤. القوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات

علمًا 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 أساس تطلعات السوق المستقبلية لتفادي أي خسائر.

### المخاطر السياسية في ما يتعلق بالأصول الواقعة جنوب المملكة

تتعرض المملكة العربية السعودية لظروف سياسية خصوصاً في المنطقة الجنوبية منها حيث ان هذه الظروف لها تأثير كبير على أصول الصندوق وعوائده، في حال استمرت هذه الظروف او زادت فإن ذلك سيؤثر على أصول الصندوق وعلى مالكي الوحدات في الصندوق بشكل مباشر وعلى قيمة الأصول أيضاً.

### مخاطر الأوبئة و / أو المواقف المماثلة التي تؤدي إلى الإغلاق الذي قد يؤثر على عمليات المستأجرين وقدرتهم على الوفاء بدفعات الإيجار

يملك الصندوق ١١ عقارات مؤجرة للمستأجرين العاملين في مختلف الصناعات و / أو الأفراد. هناك خطر من حدوث جائحة أو وضع مشابه قد يؤدي إلى وضع قد يكون فيه استخدام المستأجرين للممتلكات محدوداً. في مثل هذه الحالة، قد يتأثر الأداء المالي لأعمال المستأجرين وبالتالي قد لا تدفع مدفوعات الإيجار في الوقت المحدد. يخفف مدير الصندوق من هذه المخاطر من خلال ضمان حماية مصالح الصندوق عن طريق الضمانات أو غيرها من الوسائل ذات الصلة في عقود الإيجار. علاوة على ذلك، يهدف مدير الصندوق إلى الحفاظ على العلاقات التعاقدية الاستراتيجية للصندوق من خلال التعامل مع جميع المستأجرين في الوقت المناسب.

### صندوق بنبان ريت

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 المشتريين في شراء عقار معين والتغيرات في الظروف الاقتصادية والثقة في الأعمال التجارية للحد من الخطر تقيم أصول الصندوق الذي يجريه اثنان من المثمنين المستقلين قد يستخدم مدير الصندوق عمليات تقويم داخلية لأغراض مختلفة. منها اخذ الحيطة والحذر ومعرفة ظروف السوق جيداً 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 بشكل قانوني أو غير قانوني، أو إعلان المستأجر إفلاسه، أو إلغاء أو عدم تجديد العقد أو غير ذلك من الأسباب، فإن الصندوق قد يعاني من انخفاض في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين للحد من الخطر يجب المحافظة على نسب 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

١. التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب

٢. تجاوز التكاليف المحددة

٣. عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة



## حوكمة الصندوق

تماشياً مع قواعد ولوائح هيئة السوق المالية، يشرف مجلس إدارة صندوق بنبان ريت ويراقب تقدم أداء الصندوق بما يتماشى مع أحكام وشروط الصندوق. عقد مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠٢١م ثمانية (٥) اجتماعات. خلال هذه الاجتماعات، تمت مناقشة أداء الصندوق إلى جانب أي مسائل تنظيمية أو مسائل متعلقة بالامتثال على النحو الواجب.

### ملخص اجتماعات مجلس الإدارة

التاريخ	الاجتماع
٢ فبراير ٢٠٢١	الاجتماع الأول
٢٩ أبريل ٢٠٢١	الاجتماع الثاني
١٢ أغسطس ٢٠٢١	الاجتماع الثالث
٢١ أكتوبر ٢٠٢١	الاجتماع الرابع
٢٠ ديسمبر ٢٠٢١	الاجتماع الخامس

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

١. الموافقة على البيانات المالية لعام ٢٠٢١
٢. الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق
٣. الموافقة على الاستحواذ على مبنى مكتبي جديد وتحديث الشروط والأحكام الخاصة به
٤. الموافقة على التغيير في شروط وأحكام الصندوق لما يلي (أ) زيادة رسوم التدقيق ، (ب) لتحديث أعضاء اللجنة الشرعية للصندوق ، (ج) تعيين عضو مجلس إدارة جديد السيد هشام الزيد ، (د) السماح لمستثمرين غير سعوديين بالاستثمار في صندوق بنبان ريت
٥. الموافقة على تعيين شركة البنبان السعودية كمدير عقاري للاستحواذ على برج مكاتب جديد
٦. الموافقة على تعيين استشاري لتقديم دراسة خطة لتحسين المراكز التجارية الثلاثة التابعة للصندوق
٧. المصادقة على القوائم المالية الأولية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٨. الموافقة على توزيعات الأرباح (اثنان في المجموع)
٩. الموافقة على الميزانية المالية لعام ٢٠٢٢

## 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.



الرسوم الرقابية  
(هيئة السوق المالية)

٧,٥٠٠



أتعاب المحاسب القانوني

١٤٠,٠٠٠



رسوم إدارة الصندوق

٧,١٥٣,٧٢٥



رسوم تسجيل (تداول)

٤٠٠,٠٠٠



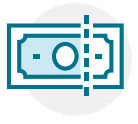
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

٢٠٠,٠٠٠



رسوم الحفظ

٤٠٠,٠٠٠



رسوم الزكاة

٢,٤٠٩,٢٦٩



رسوم المقيمين

٣٠٠,٠٠٠



رسوم الإدراج

٣٠٠,٠٠٠



نسبة المصروفات  
والأتعاب الاجمالية

% ٢.٩٨



مصروفات أخرى

٣٩٤,٥٧٣

\* نسبة المصروفات لا تشمل تكلفة التمويل ولكنها تشمل الإهلاك على العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات وإطفاء الأصول غير الملموسة

## أسم وعنوان مدير الصندوق



شركة السعودي الفرنسي كابييتال  
 ٨٠٩٢ طريق الملك فهد - الرياض - المملكة العربية السعودية  
 ص.ب. ٢٣٤٥٤ - الرياض ١١٤٢٦ - المملكة العربية السعودية  
 هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢٨٢ ٦٦٦٦ - فاكس: ٩٦٦ ١١ ٢٨٢ ٦٦٦٧

## أسم وعنوان أمين الحفظ



شركة البلاد للاستثمار  
 ٨١٦٢ طريق الملك فهد - الرياض - المملكة العربية السعودية  
 ص.ب. ٠٣٦ الرياض ١١٤١١ - المملكة العربية السعودية  
 هاتف: ٩٢ ٠٠٠ ٣٦٣٦ - فاكس: ٩٢ ٠٠٠ ٦٢٩٩

## المحاسب القانوني



العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم  
 محاسبون ومراجعون قانونيون - عضو كرو الدولية

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم. محاسبون ومراجعون قانونيون - عضو كرو الدولية  
 ٣١٧٤ طريق الأمير محمد بن عبد العزيز - الرياض - المملكة العربية السعودية  
 ص.ب. ١١ الرياض ١٠٥٠٤ - المملكة العربية السعودية  
 هاتف: ٩٢ ٠٠٠ ٤٧٤١ - فاكس: ٩٦٦ ١١ ٢١٧ ٥٠٠٠

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل كما تكون هذه التقارير متوفرة على موقع مدير الصندوق الإلكتروني مجاناً [www.sfc.sa](http://www.sfc.sa) وعلى  
 وموقع السوق المالية السعودية (تداول).

السعودي الفرنسي كابييتال، شركة مساهمة مغلقة مملوكة للبنك السعودي الفرنسي، سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣١٢١٧  
 مرسخة من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم (٣٧-١١١٥٣)

# القوائم المالية



صندوق بنیان ریت  
صندوق استثماری عقاری متداول  
(صندوق مقفل)  
(مدار من قبل شركة السعودی الفرینسی کابیتال)

القوائم المالیة  
للسنة المنتهية فی ۳۱ ديسمبر ۲۰۲۱  
مع تقرير المراجع المستقل



## صفحة

٤ - ١

٥

٦

٧

٨

٣٧ - ١٠

## فهرس

تقرير المراجع المستقل

قائمة المركز المالي

قائمة الدخل الشامل

قائمة التغيرات في صافي الموجودات

قائمة التدفقات النقدية

إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة مالكي الوحدات المحترمين  
صندوق بنيان ريت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق بنيان ريت ("الصندوق")، المدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقا لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما وفينا أيضا بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى طبقا لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

### الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كان لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. لقد قررنا أن الأمور الموضحة أدناه هي الأمور الرئيسية للمراجعة التي يجب تناولها في تقريرنا:

تقرير المراجع المستقل - (تتمة)  
صندوق بنيان ريت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

الأمور الرئيسية للمراجعة - (تتمة)

وصف الأمر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
<p>تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية ١,٦٨ مليار ريال سعودي</p> <p>تم إثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي ولاحقاً بالتكلفة مطروحاً منها وخسائر الهبوط في القيمة (راجع الايضاح ٥ و٤ للاطلاع على السياسات المحاسبية ذات الصلة). تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وتأثيرها على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في إيضاح ٢٣.</p> <p>يستخدم مدير الصندوق مقيمين مستقلين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لتقييم قيمة العقار في تاريخ التقرير.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا امراً رئيسياً للمراجعة حيث أن التقييم العادل للاستثمارات العقارية يتضمن افتراضات وأحكام هامة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.</p> <p>إن جميع الافتراضات والتوقعات بطبيعتها تتطلب حكماً هاماً وهناك خطر أن التغييرات على هذه الافتراضات قد يكون لها تأثير كبير على تقييم هذه العقارات الاستثمارية</p> <p>قد ينتج عن ذلك خطأ جوهري في القوائم المالية إما من خلال عدم وجود الاعتراف بهبوط قيمة الاستثمار الممتلكات أو من خلال الإفصاح غير الدقيق للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية</p>	<p>كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا</p> <p>تشتمل إجراءات المراجعة التي قمنا بها فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- تقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعينين من قبل الصندوق في تقييم الاستثمارات العقارية.</li> <li>- فحص القيمة القابلة للاسترداد الواردة ضمن تقارير التقييم المعدة من مقيمين خارجيين وتقييم النموذج والافتراضات والتقديرية المستخدمة في استنباط القيم القابلة للاسترداد.</li> <li>- تم تنفيذ إجراءات للتحقق من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين من قبل مدير الصندوق.</li> <li>- قمنا بمطابقة معدل القيمة العادلة الوارد في البيانات المالية مع القيمة الواردة في تقييمات المقيمين الخارجيين .</li> <li>- قمنا بفحص الافتراضات والتوقعات المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين من خلال مراجعتها من المستشارين الداخليين لنا.</li> <li>- قمنا بفحص مدى كفاية المعلومات الواردة في الإيضاحات ذات الصلة.</li> </ul>

تقرير المراجع المستقل - (تتمة)  
صندوق بنيان ريت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

معلومات أخرى

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق وتتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير عام ٢٠٢١م السنوي للصندوق، بخلاف القوائم المالية وتقريرنا عنها. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

إن رأينا في القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها. وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، والنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق جوهرياً مع القوائم المالية أو معرفتنا التي تم الحصول عليها في المراجعة، أو تظهر بطريقة أخرى انها محرفة بشكل جوهري. وعندما نقرأ المعلومات الأخرى، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، ووفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار المعمول بها الصادرة عن هيئة سوق المال وشروط واحكام الصندوق، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية وعن الإفصاح، بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تكن هناك نية لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار بديل بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي خطأ جوهري عند وجوده. تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان يتوقع بشكل معقول بأنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا. يعد خطر عدم اكتشاف أي خطأ جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

## تقرير المراجع المستقل - (تتمة)

صندوق بنيان ريت

(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

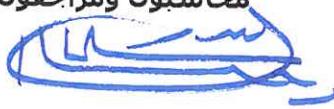
- استنتج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وكذلك، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما استنتجنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، يتعين علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفضل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

العظم والسديري وآل الشيخ شركاؤهم  
محاسبون ومراجعون قانونيون



سلمان بندر السديري  
ترخيص رقم (٢٨٢)



٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ (٣١ مارس ٢٠٢٢)

الرياض، المملكة العربية السعودية

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

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	١٠٦,٩٠١,٧٨٠	٧	نقد و ما في حكمه
٧٣,٠٨٥	٧٣,٦٦٩	٨	الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٩,٧٦٦,٢٥١	٨٢,٥٣١,٦٤٦	٩	ذمم مدينة من الايجارات، صافي
٣,٠٥٥,٦٦١	٦,٢٢٩	١٥	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠,٨٥٢,٩٨٨	١٢,٥٨٤,٧٧٦	١٠	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥٦٢,٠٣٠	١,٤٥١,٩٧٥	١١	أصول غير ملموسة، صافي
٤,٢٠١,٢٧٨	٢,٣٢١,٠٨٨	١٢	أثاث ومعدات، صافي
١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١٣	استثمارات عقارية، صافي
١,٧٤١,٨١٣,٠٦٧	١,٨٩٠,٧٧٨,٧٠٤		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
١٩٠,٤٢٦,٦٥٥	٣٨١,٨٧٢,٤٢٠	١٤	قروض بنكية
٧٤,٠٠١,٤٧٩	٧٣,١٣٥,٨٨١		إيرادات ايجار غير مكتسبة
١,٣٨٢,٢١٦	٢,٠٦٥,١٥٥	١٥	رسوم إدارية مستحقة
٤٤,٠٠٣,١٦١	٤٠,٤٧٢,٦٩١	١٦	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٣٠٤,٥٩٧	٢,٣٧٩,٥٨٠	١٩	مخصص الزكاة
٣١٢,١١٨,١٠٨	٤٩٩,٩٢٥,٧٢٧		<b>إجمالي المطلوبات</b>
١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩	١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧		<b>صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات</b>
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		عدد الوحدات المصدرة
٨,٧٧٧٥	٨,٥٣٩١		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
١٠,٠١٥٧	١٠,١٧٦٩	٢٣	صافي القيمة العادلة للموجودات لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الدخل:</b>
٩٧,٩٧٥,٣١٥	١٣٥,٥١٦,٠٤٦	١٧	الدخل من الاستثمارات العقارية، صافي
٦٧٠,٢٢٩	٥٨٤	٨	أرباح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو أو الخسارة، صافي
٣٧٣,١٤٧	١٧٢,٨٦٧		إيرادات أخرى
٩٩,٠١٨,٦٩١	١٣٣,٦٨٩,٤٩٧		<b>إجمالي الدخل</b>
			<b>المصاريف:</b>
(٧,٢٧٠,٦٥٨)	(٧,١٥٣,٧٢٥)	١٥	الرسوم الادارية
(١,٨٤٩,٨٨١)	(٣,٤٨٦,٣٥٧)	٩	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٣,٤٨٨,٩١٤)	(٨,٤٥٩,٧٩٥)		تكاليف التمويل
(١,٨٧١,٨٤١)	(٢,٠٧٦,٠٧٣)	١٨	مصاريف أخرى
(١٤,٤٨١,٢٩٤)	(٢١,١٧٥,٩٥٠)		<b>اجمالي المصاريف</b>
٨٤,٥٣٧,٣٩٧	١١٢,٥١٣,٥٤٧		<b>الدخل من العمليات خلال السنة</b>
(٢,٦١٢,٥٤٣)	(٢,٩٦٧,١١٧)	١٢	مصروف الاستهلاك على الأثاث والمعدات
(٢٢٧,٦٢٨)	(١٨٨,٤٦٩)	١١	مصروف اطفاء اصول غير ملموسة
(٤٢,١٧٩,٣١٧)	(٤١,٤٩٣,٩٢٢)	١٣	مصروف استهلاك الاستثمارات العقارية
٨,١٩٧,٧٢٧	(٥٢,٨٤٨)	١٣	عكس هبوط خسارة الاستثمارات العقارية
٤٧,٧١٥,٦٣٦	٦٧,٨١١,١٩١		<b>صافي الدخل قبل الزكاة خلال السنة</b>
(٢,٣٠١,٧٦٠)	(٢,٤٠٩,٢٦٩)	١٩	الزكاة المحملة خلال السنة
٤٥,٤١٣,٨٧٦	٦٥,٤٠١,٩٢٢		<b>صافي الدخل بعد الزكاة خلال السنة</b>
-	-		الدخل الشامل الآخر
٤٥,٤١٣,٨٧٦	٦٥,٤٠١,٩٢٢		<b>مجموع الدخل الشامل الآخر خلال السنة</b>
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		<b>الأرباح لكل وحدة</b>
٠,٢٧٨٨	٠,٤٠١٥		متوسط الوحدات المصدرة
			الربح لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات  
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي
١,٤٤٩,٢٨٦,٩٣٠	١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩
٤٥,٤١٣,٨٧٦	٦٥,٤٠١,٩٢٢
(٦٥,٠٠٥,٨٤٧)	(١٠٤,٢٤٣,٩٠٤)
<u>١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩</u>	<u>١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وحدات	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وحدات
<u>١٦٢,٨٨١,١٠٠</u>	<u>١٦٢,٨٨١,١٠٠</u>

صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية السنة

التغيرات من العمليات

صافي الدخل للسنة

توزيعات ارباح خلال السنة (ايضاح ٢١)

صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة

معاملات الوحدات

ملخص المعاملات في الوحدات خلال السنة على النحو التالي:

الوحدات في بداية ونهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



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

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح	
٤٧,٧١٥,٦٣٦	٦٧,٨١١,١٩١		التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
			صافي الدخل خلال السنة قبل الزكاة
			تعديلات على :
٢,٦١٢,٥٤٣	٢,٩٦٧,١١٧	١٢	مصروف استهلاك الأثاث والمعدات
٢٢٧,٦٢٨	١٨٨,٤٦٩	١١	مصروف اطفاء اصول غير ملموسة
٤٢,١٧٩,٣١٧	٤١,٤٩٣,٩٢٢	١٣	مصاريق استهلاك الاستثمارية العقارات
(٨,١٩٧,٧٢٧)	٥٢,٨٤٨	١٣	عكس هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
(٦٧٠,٢٢٩)	(٥٨٤)	٨	أرباح استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٨٤٩,٨٨١	٣,٤٨٦,٣٥٧	٩	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣,٤٨٨,٩١٤	٨,٤٥٩,٧٩٥		تكاليف التمويل
-	١,٧٦١		خسائر استبعاد الأصول غير الملموسة
٨٩,٢٠٥,٩٦٣	١٢٤,٤٦٠,٨٧٦		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيير في رأس المال العامل
			التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(١٩,٣٧٩,٥٥٧)	(١٦,٢٥١,٧٥٢)		ذمم مدينة من الإيجارات
(٣٩١,٣٧٤)	(١,٧١٣,٧٨٧)		مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
(٣,٠٥٥,٦٦١)	٣,٠٤٩,٤٣٢		مستحق من أطراف ذات علاقة
			التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
(١,٦٥٣,٤٦٣)	(٨٦٥,٥٩٨)		إيرادات ايجار غير مكتسبة
(٤٢٠,١٦٤)	٦٨٢,٩٣٩		رسوم إدارية مستحقة
٦,٨٥٢,٨٨٩	(٣,٥٣٠,٤٧٠)		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٢,٤٣٧,٢٨٢)	(٢,٣٣٤,٢٨٦)	١٩	مصروف الزكاة
٦٨,٧٢١,٣٥١	١٠٣,٤٧٩,٣٥٤		صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
			التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
-	(١,٠٨٠,١٧٦)	١١	شراء أصول غير ملموسة
(١,٨٢٨,٥٤٩)	(١,٠٨٦,٩٢٧)	١٢	شراء أثاث ومعدات
(٨٠٢,٩٥٤)	(١٠٩,١٧٤,٩٨٥)	١٣	شراء عقارات استثمارية
(١٧٨,٨٠٠,٠٠٠)	-	٨	الاكتتاب في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧٩,٤٠٠,٠٠٠	-	٨	بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢,٠٣١,٥٠٣)	(١١١,٣٤٢,٠٨٨)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التدفقات النقدية - تتمة  
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي		
			التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
١٨٩,٢١٠,٠٠٠	١٩٣,٥٠٠,٠٠٠	١٤	قروض بنكية
-	(٣,٠٥٠,٠٠٠)	١٤	سداد القروض المصرفية
(١٨٦,١٦٠,٠٠٠)	-	١٥	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٢,٢٧٤,٤٧٩)	(٧,٤٦٤,٠٣٠)		تكاليف التمويل المدفوعة
(٦٤,٩٩٥,٩٨١)	(١٠٤,٢٤٣,٩٠٤)	٢١	توزيعات أرباح مدفوعة صافي التوزيعات غير المطالب فيها
(٦٤,٢٢٠,٤٦٠)	٧٨,٧٤٢,٠٦٦		صافي النقد المحصل من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٢,٤٦٩,٣٨٨	٧٠,٨٧٩,٣٣٢		صافي التغير في النقد و ما في حكمه
٣٣,٥٥٣,٠٦٠	٣٦,٠٢٢,٤٤٨	٧	النقد و ما في حكمه في بداية السنة
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	١٠٦,٩٠١,٧٨٠		النقد و ما في حكمه في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

## صندوق بنيان ريت (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ١. الصندوق وانشطته

صندوق بنيان ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. بدأ الصندوق عملياته في ٣ يوليو ٢٠١٨. تاريخ إدراج الصندوق في ٢٥ يوليو ٢٠١٨.

الصندوق مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") شركة مساهمة سعودية مقلقة، بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣١٢١٧ ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ١١١٥٣-٣٧ بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١١.

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

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

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

خلال السنة، تم تحديث الشروط والأحكام في ١٩ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٣ مارس ٢٠٢١ م).

أمين الحفظ للصندوق هي شركة البلاد للاستثمار.

### ٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صندوق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ الموافق ٢٠٠٦/٧/١٥ المعدلة من قبل مجلس إدارة السوق المالية. الهيئة بتاريخ ١٢/٧/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠٢١/٢/٢٤ م سارية اعتباراً من ١٩/٩/١٤٤٢ هـ (الموافق ١/٥/٢٠٢١) اللائحة الجديدة ("اللوائح المعدلة") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٧/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٣/١) توضح المتطلبات التفصيلية لجميع أنواع الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

### ٣. أسس الإعداد

#### ٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

#### ٣-٢ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، فيما عدا الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

#### ٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية للصندوق. وقد تم تقريب كافة المعلومات المالية المعروضة لأقرب ريال سعودي.

#### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية، مطابقة للسياسات والافصاحات التي تم تطبيقها على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### النقد و ما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه على نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك ، ومتاح للاستخدام من قبل الصندوق ما لم يذكر خلاف ذلك.

#### الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لكيان واحد والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لكيان آخر.

#### الإثبات الأولي

يقوم الصندوق بتسجيل الموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي وذلك فقط عندما يصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

عند الإثبات الأولي، تقاس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة لها. ويتم إثبات تكاليف المعاملات المتعلقة بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصاريف في الربح أو الخسارة. وفي حالة الموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن القيمة العادلة لها ناقصاً تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالاستحواذ على الموجودات المالية والمطلوبات المالية أو إصدارها تمثل مبلغ الإثبات الأولي.

#### التصنيف

يقوم الصندوق بتصنيف الموجودات المالية الخاصة به ضمن الفئات التالية:

بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بالتكلفة المطفأة.

تتم هذه التصنيفات بناء على نموذج العمل الخاص بالصندوق لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

يقوم الصندوق بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة وذلك عندما تقع ضمن نموذج العمل الخاص باقتناء الموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وعندما ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية تمثل فقط عمليات سداد أصل المبلغ والعمولة على أصل المبلغ القائم.

وبالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، فإنه سيتم إثبات الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر. وبالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، فإن ذلك يعتمد على ما إذا قد قام الصندوق بوضع خيار غير قابل للإلغاء عند الإثبات الأولي للمحاسبة عن استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يقوم الصندوق بتصنيف كافة المطلوبات المالية المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي، فيما عدا المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

المبلغ غير المخصوم لهذه المطلوبات المالية يقارب قيمها الدفترية في تاريخ التقرير.

#### التوقف عن اثبات الأدوات المالية

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي (أو جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متشابهة، حيثما ينطبق ذلك) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل يتم التوقف عن اثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء مدته

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

##### الأدوات المالية - تنمة مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

##### الهبوط في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق، على أساس مستقبلي، بإجراء تقويم لخسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة للموجودات المالية المقيدة بالتكلفة المطفأة أو المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، ويتم تحديد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا أو مدى العمر. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا الحصة من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن حالات التعثر بشأن أداة مالية ما والمحتملة خلال الـ ١٢ شهرًا بعد تاريخ إعداد القوائم المالية. لكن عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان المتوقعة منذ نشوؤها يتم تحديد المخصص على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

##### قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيس للموجودات أو المطلوبات، أو
  - في حالة عدم وجود السوق الرئيس، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.
- تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.
- يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.
- يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.
- تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:
- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
  - المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
  - المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.
- بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق.

يقارن الصندوق أيضاً التغير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر 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 الموجودات والمطلوبات 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 (٢٢).

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة - تتمه العقارات الاستثمارية

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

تتم مراجعة القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية لتحديد الهبوط في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذا المؤشر وحيث تتجاوز القيم الدفترية المبلغ المقدر القابل للاسترداد ، يتم تخفيض الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد ، والتي تكون أعلى من قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام.

#### الأصول غير الملموسة

تشمل الأصول غير الملموسة برامج الكمبيوتر والتراخيص. يتم رسملة الأصول غير الملموسة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم إطفاء التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للموجودات غير الملموسة على مدى عمرها الإنتاجي المقدر وفقاً لسياسة المعمول بها في الصندوق

#### أثاث و معدات

يشمل الأثاث والمعدات مكيفات الهواء وأجهزة الكمبيوتر والطابعات والأدوات الكهربائية والأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية والكهربائية. يتم رسملة الأثاث والمعدات مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للموجودات على مدى عمرها الإنتاجي المقدر وفقاً لسياسة المعمول بها في الصندوق.

#### العمر الإنتاجي المقدر للاستهلاك / الإطفاء

إن العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة والأثاث والمعدات هو كما يلي:

- عقارات استثمارية من ٢٠ إلى ٥٠ سنة
- الأصول غير الملموسة من ٥ إلى ٢٠ سنة
- أثاث و معدات من ٣ إلى ١٠ سنوات

#### هبوط قيمة الأصول غير المتداولة

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

#### المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤ - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

### المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون على الصندوق التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يكون هناك تدفق خارجي للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق للمبلغ. لم يتم الاعتراف بالمخصص لخسارة التشغيل المستقبلية.

### الاعتراف بالإيرادات

#### إيرادات الإيجار

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

#### الإيرادات من الخدمات الفندقية

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

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

- الخطوة ١: حساب الصندوق لعقد مع العميل عندما: تمت الموافقة على العقد والتزم الأطراف؛ يتم تحديد حقوق كل طرف؛ يتم تحديد شروط الدفع؛ العقد له مادة تجارية؛ وجمع محتمل.
- الخطوة ٢: يحدد الصندوق جميع السلع أو الخدمات الموعودة في العقد ويحدد ما إذا كان يجب حساب كل سلعة أو خدمة موعودة كالتزام أداء منفصل.
- الخطوة ٣: يحدد الصندوق سعر المعاملة، وهو مقدار الاعتبار الذي يتوقع الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل.
- الخطوة ٤: يتم تخصيص سعر المعاملة في أي ترتيب لكل التزام أداء منفصل بناءً على سعر البيع المستقل النسبي للسلعة أو الخدمة المقدمة للعميل.
- الخطوة ٥: تتحقق الإيرادات عند نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل. يقوم الصندوق بتحويل سلعة أو خدمة عندما يحصل العميل على السيطرة على السلعة أو الخدمة. يحصل العميل على السيطرة على السلعة أو الخدمة إذا كان لديه القدرة على توجيه استخدام وتلقي المنفعة من السلعة أو الخدمة.

#### الرسوم الإدارية والنفقات الأخرى

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

#### أتعاب حفظ

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يتقاضى أمين الحفظ ٠,٢٥٪ سنوياً من صافي أصول الصندوق. يتم احتساب الرسوم على أساس صافي قيمة أصول الصندوق وتدفع على أساس ربع سنوي.

#### ترجمة العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بسعر صرف العملات الأجنبية السائد في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية إلى الريال السعودي بسعر الصرف النهائي للعملات الأجنبية في تاريخ التقرير. يتم الاعتراف بفروق صرف العملات الأجنبية الناشئة عن إعادة التحويل والمكاسب والخسائر المحققة من استبعاد أو تسوية الموجودات والمطلوبات النقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

## صندوق بنيان ريت (مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٤. السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

#### الزكاة

يتم احتساب الزكاة على حصة المساهمين السعوديين في حقوق الملكية أو صافي الدخل باستخدام الأساس المحدد بموجب لوائح الزكاة. تحتسب الزكاة على أساس ربع سنوي وتحمل على قائمة الدخل الشامل.

#### الافتراض

يتم الاعتراف بالافتراض مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم لاحقاً قياس القروض بالتكلفة المطفأة.

#### صافي الموجودات

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

#### توزيعات الأرباح

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

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح غير المطالب بها ضمن المطلوبات الأخرى في قائمة المركز المالي.

#### معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة صادرة وسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١

في تاريخ اعتماد القوائم المالية، كان هناك عدد من المعايير والتفسيرات التي كانت قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد. يقوم الصندوق بتقييم تأثير هذه المعايير ويتوقع أن تطبق هذه المعايير والتفسيرات في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير كبير على القوائم المالية.

#### تاريخ التنفيذ

١ يناير ٢٠٢١

#### الوصف

إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة ٢ (تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩، ومعايير المحاسبة الدولية ٣٩، والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٧، والمعايير الدولية للتقارير المالية ٤ والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٦)

ويرى مجلس إدارة الصندوق أنه من غير المتوقع أن تؤثر هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات على الصندوق حيث أن الصندوق لا يطبق المعايير المذكورة أعلاه.

### ٥. الأحكام والافتراضات والتقديرية المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق بما يتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الأصول والخصوم المبلغ عنها والإفصاح عن الأصول والخصوم المحتملة في تاريخ الإبلاغ و المبالغ المبلغ عنها للإيرادات والمصروفات خلال الفترة المشمولة بالتقرير. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف. يقوم الصندوق بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. قد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة، بحكم تعريفها، عن النتائج الفعلية ذات الصلة

النطاق الهام التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات أو الافتراضات أو الأحكام التي تم ممارستها هي كما يلي:

#### مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة علم بأي حالات عدم تأكد جوهري قد يؤثر شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، يتم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.



## ٥. الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة - تنمة

### هبوط قيمة الأصول غير المالية

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

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

### تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الهبوط في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل شركة فاليو ستار للاستشارات والشركة السعودية لتقييم الأصول. هذان المئتمان مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتوصيات لجنة معايير التقييم الدولية. خلص مدير الصندوق إلى أن نماذج التقييم التي يستخدمها الصندوق تتوافق مع المبادئ الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣. وتشمل هذه النماذج طريقة الأرض بالإضافة إلى التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفق النقدي المخصوم.

وفقاً لطريقة التدفق النقدي المخصوم، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار باستخدام افتراضات صريحة فيما يتعلق بمزايا وخصوم الملكية على مدى عمر الأصل، بما في ذلك إيرادات الإيجار المقدرة وقيمة الخروج أو القيمة النهائية. وينطوي ذلك على توقع سلسلة من التدفقات النقدية التي يطبق عليها معدل خصم مناسب مشتق من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل (انظر الملاحظة ٢٣).

### القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي للعقارات الاستثمارية والأثاث والمعدات والأصول غير الملموسة

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

٥. الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة - تنمة

الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

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

٦ - المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة التي لم تدخل بعد حيز التنفيذ ولم يتم اعتمادها مسبقاً

المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية ليست سارية المفعول ولا يتوقع أن يكون لها تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق:

التاريخ التنفيذ	الوصف
١ يناير ٢٠٢٢	الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)
١ يناير ٢٠٢٢	العقود المرهقة - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)
١ يناير ٢٠٢٢	الرجوع إلى الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣)
١ يناير ٢٠٢٢	١٩ (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير - عقود الإيجار: امتيازات الإيجار المتعلقة بـ كوفيد المالية رقم ١٦)
١ يناير ٢٠٢٢	التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠
١ يناير ٢٠٢٣	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
١ يناير ٢٠٢٣	السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء: تعريفات التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)
١ يناير ٢٠٢٣	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - عقود التأمين

ويرى مجلس إدارة الصندوق أنه من غير المتوقع أن تؤثر هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات على الصندوق. يعتزم الصندوق اعتماد هذه المعايير، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٧. النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٥,٩٧٢,٤٤٨	١٠٦,٨٦٦,٢٣٥	نقد لدى البنوك
٥٠,٠٠٠	٣٥,٥٤٥	نقد في الصندوق
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	١٠٦,٩٠١,٧٨٠	

تتضمن الأرصدة المصرفية النقد في الحساب الجاري لدى البنك السعودي الفرنسي (إيضاح ١٥). قامت الإدارة بمراجعة هذه الأرصدة، كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ وبناءً على هذا التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة لمخصص خسارة مقابل القيمة الدفترية للأرصدة لدى البنوك.

٨. الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتكون الاستثمارات بتاريخ إعداد القوائم المالية من الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٨٨٦	٢,٩٠٧	الأصول الاستثمارية المقاسة بالقيمة العادلة من الربح أو الخسارة
٧٠,١٩٩	٧٠,٧٦٢	صندوق البدر للمرابحة
٧٣,٠٨٥	٧٣,٦٦٩	صندوق الرياض التجاري بالريال السعودي

فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٨٥٦	٧٣,٠٨٥	الرصيد في بداية السنة
١٧٨,٨٠٠,٠٠٠	-	إضافات خلال السنة
(١٧٩,٤٠٠,٠٠٠)	-	مباع خلال السنة
٦٦٩,٥٨٤	-	الربح المحقق من الاستثمار بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، صافي
٦٤٥	٥٨٤	الربح الغير محقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة
٧٣,٠٨٥	٧٣,٦٦٩	في نهاية السنة

الحركة في الربح غير المحقق على الاستثمار بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، صافي

٢٩	٦٧٤	
(٦٧٤)	(١,٢٥٨)	
٦٤٥	٥٨٤	الرصيد في بداية السنة
		يخصم: الرصيد في نهاية العام
		ارباح غير محققة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨. الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - تنمة

خلال العام ، اشترك صندوق بنیان ریت في لاشيء وحدة (٢٠٢٠: ٨١,٤٠٣ وحدة) واسترد ٨١,٣٧١ وحدة (٢٠٢٠: ٨١,٣٧١) من صندوق الرياض التجاري بالريال السعودي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، بلغ حجم استثمارات صندوق بنیان ریت ١٨٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ : ١٨٤ وحدة) في صندوق بدر للمرابحة و ٣٢ وحدة (٣١ ديسمبر : ٢٠٢٠ ٣٢ وحدة) في صندوق الرياض التجاري بالريال السعودي.

يدير صندوق بنیان ریت وصندوق البدر للمرابحة نفس مدير الصندوق، أي السعودي الفرنسي كابيتال.

٩. ذمم مدينة من الايجارات، الصافي

تتكون الذمم المدينة من الايجارات مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٧٥,٠٦٦,٥٣٤	٩١,٣١٨,٢٨٦	ذمم مدينة من الايجارات
(٥,٣٠٠,٢٨٣)	(٨,٧٨٦,٦٤٠)	يخصم: مخصص الخسائر الأثمانية المتوقعة
٦٩,٧٦٦,٢٥١	٨٢,٥٣١,٦٤٦	

الحركة في مخصص الخسارة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٣,٤٥٠,٤٠٢	٥,٣٠٠,٢٨٣	الرصيد الافتتاحي
١,٨٤٩,٨٨١	٣,٤٨٦,٣٥٧	المحمل خلال السنة
٥,٣٠٠,٢٨٣	٨,٧٨٦,٦٤٠	الرصيد في نهاية السنة

كما يلي تحليل اعمار لذمم المدينة من الايجارات:

٣٠ اشهر	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤٣,٤٨٦,٧٥٦	٣١,٣٣٨,٩٠٤	٣١,٣٣٨,٩٠٤
١٩,٧٧٦,٧٥٣	٤٨,٢٦٩,٠٨٨	٤٨,٢٦٩,٠٨٨
١١,٨٠٣,٠٢٥	١١,٧١٠,٢٩٤	١١,٧١٠,٢٩٤
٧٥,٠٦٦,٥٣٤	٩١,٣١٨,٢٨٦	٩١,٣١٨,٢٨٦

١٠. مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
١,٠٣٤,٧٤٠	٤٨,٢٣٣	تأمين مقدم
٣,٥٧٢,٨٥٣	٤,٩٥٢,٠٢٥	مدفوعات مقدمة واصول اخرى
٥,١٤٤,٥٤٠	٥,٠٧١,٨٢٠	دفعات مقدمة للموردين
١,١٠٠,٨٥٥	٢,٥١٢,٦٩٨	ضريبة القيمة المضافة مدينة
١٠,٨٥٢,٩٨٨	١٢,٥٨٤,٧٧٦	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١. اصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		<b>تكلفة</b>
١,٠٩٩,٣٥٠	١,٠٩٩,٣٥٠	الرصيد بداية السنة
-	١,٠٨٠,١٧٦	إضافات خلال السنة
-	(٤٠,٥٠٠)	المحول من الأثاث والمعدات
١,٠٩٩,٣٥٠	٢,١٣٩,٠٢٦	الرصيد نهاية السنة
		<b>الاطفاء المتراكم</b>
(٣٠٩,٦٩٢)	(٥٣٧,٣٢٠)	الرصيد بداية السنة
(٢٢٧,٦٢٨)	(١٨٨,٤٦٩)	محمل خلال السنة
-		عكس الاستهلاك المتراكم نتيجة الاستبعادات
	٣٨,٧٣٨	
(٥٣٧,٣٢٠)	(٦٨٧,٠٥١)	الرصيد نهاية السنة
٥٦٢,٠٣٠	١,٤٥١,٩٧٥	القيمة الدفترية نهاية السنة

١٢. أثاث و معدات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
المجموع	أعمال تحت التنفيذ	أثاث و معدات	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
			<b>تكلفة</b>
١٢,٢٠٢,٠٠٥	٦١,٦٢٥	١٢,١٤٠,٣٨٠	الرصيد بداية السنة
١,٠٨٦,٩٢٧	-	١,٠٨٦,٩٢٧	إضافات خلال السنة
			شطب اصول ثابتة
١٣,٢٨٨,٩٣٢	٦١,٦٢٥	١٣,٢٢٧,٣٠٧	الرصيد نهاية السنة
			<b>الاستهلاك المتراكم</b>
(٨,٠٠٠,٧٢٧)	-	(٨,٠٠٠,٧٢٧)	الرصيد بداية السنة
(٢,٩٦٧,١١٧)	-	(٢,٩٦٧,١١٧)	محمل خلال السنة
		(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	الرصيد نهاية السنة
(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	-	٤	
٢,٣٢١,٠٨٨	٦١,٦٢٥	٢,٢٥٩,٤٦٣	القيمة الدفترية نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٢. أثاث و معدات - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
المجموع ريال سعودي	أعمال تحت التنفيذ ريال سعودي	أثاث ومعدات ريال سعودي	تكلفة
٢١,١٨١,٨١١	٩,٦٦٤,٠٩٤	١١,٥١٧,٧١٧	الرصيد بداية السنة
١,٨٢٨,٥٤٩	٦٠٥,٥٠٧	١,٢٢٣,٠٤٢	إضافات خلال السنة
(٦٠٠,٣٧٩)	-	(٦٠٠,٣٧٩)	شطب اصول ثابتة
(١٠,٢٠٧,٩٧٦)	(١٠,٢٠٧,٩٧٦)	-	المحول إلى مبنى** (الملاحظة ١٣)
١٢,٢٠٢,٠٠٥	٦١,٦٢٥	١٢,١٤٠,٣٨٠	الرصيد نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم
(٥,٩٨٨,٥٦٣)	-	(٥,٩٨٨,٥٦٣)	الرصيد بداية السنة
(٢,٦١٢,٥٤٣)	-	(٢,٦١٢,٥٤٣)	محمل خلال السنة
٦٠٠,٣٧٩	-	٦٠٠,٣٧٩	عكس الاستهلاك المتراكم
(٨,٠٠٠,٧٢٧)	-	(٨,٠٠٠,٧٢٧)	الرصيد نهاية السنة
٤,٢٠١,٢٧٨	٦١,٦٢٥	٤,١٣٩,٦٥٣	القيمة الدفترية نهاية السنة

\*\* مبلغ ١٠,٢ مليون ريال يتعلق بإنشاء سينما في أبها مول. يتم تشغيل السينما خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٠، وبناءً عليه، تمت رسملة المبلغ وتحويله إلى عقار استثماري.

١٣. الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
المجموع ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	تكلفة
١,٧٩٨,٣٢٠,٤٨٩	١,٥٥٤,٤٧٧,٢٨٤	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد بداية السنة
١٠٩,١٧٤,٩٨٥	٧٣,٦٩٥,٢١٠	٣٥,٤٧٩,٧٧٥	إضافات خلال السنة
١,٩٠٧,٤٩٥,٤٧٤	١,٦٢٨,١٧٢,٤٩٤	٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠	الرصيد نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم/ والهبوط
(١٨١,٠٤١,١٦٣)	(١٨١,٠٤١,١٦٣)	-	الرصيد بداية السنة
(٤١,٤٩٣,٩٢٢)	(٤١,٤٩٣,٩٢٢)	-	محمل خلال السنة
(٥٢,٨٤٨)	(٥٢,٨٤٨)	-	عكس الهبوط خلال السنة
(٢٢٢,٥٨٧,٩٣٣)	(٢٢٢,٥٨٧,٩٣٣)	-	الرصيد نهاية السنة
١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١,٤٠٥,٥٨٤,٥٦١	٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠	القيمة الدفترية نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣ . الاستثمارات العقارية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
المجموع ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	تكلفة
١,٧٨٧,٣٠٩,٥٥٩	١,٥٤٣,٤٦٦,٣٥٤	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد بداية السنة
٨٠٢,٩٥٤	٨٠٢,٩٥٤	-	إضافات خلال السنة
١٠,٢٠٧,٩٧٦	١٠,٢٠٧,٩٧٦	-	بيع / شطب الأصول الثابتة
١,٧٩٨,٣٢٠,٤٨٩	١,٥٥٤,٤٧٧,٢٨٤	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد نهاية السنة
			<b>الاستهلاك المتراكم/ والهبوط</b>
(١٤٧,٠٥٩,٥٧٣)	(١٤٧,٠٥٩,٥٧٣)	-	الرصيد بداية السنة
(٤٢,١٧٩,٣١٧)	(٤٢,١٧٩,٣١٧)	-	محمل خلال السنة
٨,١٩٧,٧٢٧	٨,١٩٧,٧٢٧	-	خسارة الهبوط خلال السنة
(١٨١,٠٤١,١٦٣)	(١٨١,٠٤١,١٦٣)	-	الرصيد نهاية السنة
١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	١,٣٧٣,٤٣٦,١٢١	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	<b>القيمة الدفترية نهاية السنة</b>

تتمثل الاستثمارات العقارية في عشر عقارات هي كمايلي:

- استثمار الراشد ميغا مول ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق ، في المدينة المنورة وهو مصنف في القطاع التجاري.

- مجمع الراشد - أبها للاستثمار ، وهو عقار مستأجر تم شراؤه من قبل الصندوق بموجب اتفاقية حق انتفاع مدتها ٢٠ عامًا ، ويقع في أبها وهو مصنف في القطاع التجاري. يحق للصندوق شراء هذا العقار بالكامل خلال ٥ سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية حق الانتفاع مقابل ١١٠ مليون ريال سعودي.

- علاوة على ذلك ، كان الصندوق ملزماً بسداد ١٤٨,٨ مليون ريال سعودي كالتزام إيجار بموجب اتفاقية الإيجار ، والتي تم سدادها خلال العام من خلال تسهيلات تمويلية من بنك العربي الوطني (انظر إيضاح ١٤).

- مجمع الراشد - جازان ، عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق ، يقع الاستثمار في منطقة جازان وهو مصنف في القطاع التجاري.

- يقع استثمار مجمع الراشد ستريب ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق ، في الرياض ومصنف على أنه قطاع تجاري.

- كان الصندوق ملزماً بسداد ٨,٩ مليون ريال سعودي كمقابل شراء مؤجل تم دفعه خلال السنة من خلال تسهيلات تمويلية من بنك العربي الوطني (انظر إيضاح ١٤).

- يقع استثمار فندق كورت يارد ماريوت ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، في جازان ومصنف ضمن قطاع فنادق الأربع نجوم.

- يقع فندق ريزيدنس إن من ماريوت للاستثمار ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، في جازان ، وهو مصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية ذات الأربع نجوم.

- يقع الاستثمار في شقق ماريوت الفندقية ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق ، في المدينة المنورة ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الخمس نجوم.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣ . الاستثمارات العقارية - تنمة

كان الصندوق ملزماً بسداد ٢٨,٤ مليون ريال سعودي كمقابل شراء مؤجل تم دفعه خلال العام من خلال تسهيلات تمويلية من بنك العربي الوطني (انظر إيضاح ١٤).

- يقع الاستثمار في مبنى سيتي ووك السكني ، وهو عقار للتملك الحر تم شراؤه من قبل الصندوق ، في دبي ويتم تصنيفه على أنه قطاع سكني.
- يقع استثمار قرية الرفيعة ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق ، في مدينة الرياض ومصنف على أنه قطاع سكني.
- يقع استثمار مجمع فلل المعذر ، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق ، في الرياض ومصنف على أنه قطاع سكني.
- يتم الاحتفاظ بالاستثمارات العقارية باسم "صندوق بنیان العقاري شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة" ("شركة ذات غرض خاص") المملوكة من قبل شركة البلاد المالية ("أمين الصندوق"). العقارات مملوكة من قبل شركة ذات غرض خاص نيابة عن الصندوق.

١٤ . القروض البنكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		<b>القروض</b>
-	١٨٩,٢١٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
١٨٩,٢١٠,٠٠٠	١٩٣,٥٠٠,٠٠٠	الإضافات خلال السنة
-	(٣,٠٥٠,٠٠٠)	المدفوع خلال السنة
١٨٩,٢١٠,٠٠٠	٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة
		<b>تكاليف تمويل مستحقة</b>
-	١,٢١٦,٦٥٥	الرصيد في بداية السنة
٣,٤٨٨,٩١٤	٨,٤٥٩,٧٩٥	المحمل خلال السنة
(٢,٢٧٤,٤٧٩)	(٧,٤٦٤,٠٣٠)	المستلم خلال السنة
١,٢١٤,٤٣٥	٢,٢١٢,٤٢٠	
		<b>مستحق من السعودي الفرنسي كابيتال ( إيضاح ١٥ )</b>
-	٢,٢٢٠	الرصيد في بداية السنة
٢,٢٢٠	٣٨,٠٠٣	المحمل خلال السنة
-	(٤٠,٢٢٣)	المستلم خلال السنة
٢,٢٢٠	-	
١,٢١٦,٦٥٥	٢,٢١٢,٤٢٠	الرصيد في نهاية السنة
١٩٠,٤٢٦,٦٥٥	٣٨١,٨٧٢,٤٢٠	الرصيد في نهاية السنة



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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤. القروض البنكية - تنمة

تمثل القروض من البنك التمويل الإسلامي الذي تم الحصول عليه من أحد البنوك المحلية. حصل الصندوق على تمويل بسعر عرض الإنترنت السعودي (سايبور) زائد فروق الأسعار. يتم دفع هامش الربح / العمولة البنكية على أساس نصف سنوي ويستحق سداد أصل المبلغ دفعة واحدة خلال شهر أبريل ٢٠٢٥ ، باستثناء مبلغ ٨٦,٦٧٨,٧٥٠ ريال سعودي والذي يستحق الدفع في ٣١ يوليو ٢٠٢٢.

تم رهن سند ملكية العقارات التالية ويتم الاحتفاظ به كضمان مقابل الاقتراض المصرفي:

- الراشد مول - جازان،
- فندق كورت يارد ماريوت - جازان ،
- فندق ريزيدنس إن ماريوت - جازان ،
- الراشد ميغا مول - المدينة المنورة
- شقق ماريوت الفندقية - المدينة المنورة و
- قرية الرفيعة - الرياض

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الجهات ذات علاقة إذا كان لدى إحدى الجهات القدرة على السيطرة أو ممارسة تأثير هام على الجهة الأخرى باتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. يتم الأخذ بالاعتبار جوهر العلاقة بين الجهات ذات العلاقة وليس الشكل القانوني فقط عند احتمالية وجود علاقة قائمة بين الجهات ذات العلاقة.

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق " شركة السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)، البنك السعودي الفرنسي (مساهم في شركة السعودي الفرنسي كابيتال) وشركة بنيان السعودية (مدير عقار الاستثمارات العقارية) (مجلس الإدارة) ، والتابعة لمدير الصندوق ، والصناديق التي يديرها مدير الصندوق ومالكو وحدات الصندوق بما في ذلك شركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده (ملكية أكبر عدد من الوحدات).

يتعامل الصندوق ، في سياق أنشطته العادية ، مع أطراف ذات علاقة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية – تتمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة - تتمة

الرصيد مدين (دائن)		مبالغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي		
(١,٣٨٢,٢١٦)	(2,065,155)	(٧,٢٧٠,٦٥٨)	(٧,١٥٣,٧٢٥)	رسوم إدارة الأصول (ايضاح "أ")	السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)
٢,٢٢٠	-	٢,٢٢٠	-	مستحق من تكلفة التمويل	
٢٩,٣٣٩,٨٩٣ (٢٥,٠٧٤)	٩٦,٤٣٢,٦٨٠ (٢٥,٠٧٤)	- (٣٩,٠٢٦)	- (٣٤,٢٣٥)	النقد وما في حكمه رسوم توزيع الأرباح	البنك السعودي الفرنسي
-	-	(١٢٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس إدارة
٢,٨٨٦	٢,٩٠٧	-	-	الاستثمارات (راجع الملاحظة "ب" أدناه) ارباح غير محققة من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	صندوق البدر للمرابحة (بديره مدير الصندوق)
-	-	٣٠	٢١		
(١,٣٤٦,٠٤٩)	(٢,٠٠١,٤٨٨)	٧,٤٧٧,٠٤٤	(٩,٦٩٩,٨٩٤)	رسوم إدارة الممتلكات مصاريف تشغيل الممتلكات	شركة بنيان السعودية
(١٣,٤٠٩,٣٥١) ٥,٠٧١,٨٢٠	(١٠,٠٣٣,٢٠٦) ٥,٠٧١,٨٢٠	٣١,٤٥٣,٣٣٥ -	(٥٢,٢٤٣,٤٠٠) -	مدفوع مقدما لمورد المبالغ النقدية التي يتم تحصيلها نيابة مقابل مستحقات الإيجار القديمة المبالغ النقدية المدفوعة مقابل الإيجار القديم المستلم أخرى	
-	-	٢,٣٠٨,٣٤٣	٢٠٥,٤٠٦		
-	-	-	(٢,٣٠٨,٣٤٣)		
-	٦,٢٢٩	(٦٧١)	-		
-	-	(١٨٦,١٦٠,٠٠٠)	-	(الدفع) / الاستحواذ الأولي على عقارات استثمارية	شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده ارتار
-	-	٨٠٢,٩٥٤	-	(الدفع) / إضافة إلى خصائص الاستثمار *	
-	-	٦٠٥,٥٠٧	-	الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ	
٣,٠٥٣,٤٤١	-	-	-	مستحق مقابل تقييم ضريبة القيمة المضافة (ايضاح "ج" أدناه)	

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

إيضاحات حول القوائم المالية – تتمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة – تتمة

- (أ) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق ، فإن الصندوق ملزم بدفع رسوم إدارية لمدير الصندوق بنسبة ٠,٥٪ بالإضافة إلى الضرائب المطبقة من صافي قيمة أصول الصندوق. يتم دفع الرسوم على أساس ربع سنوي.
- (ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، كان للصندوق استثمار ١٨٤ (٢٠٢٠: ١٨٤ وحدة) في صندوق البدر للمرابحة. يدير الصندوق وصندوق البدر للمرابحة نفس مدير الصندوق ، أي السعودي الفرنسي كابيتال.
- (ج) خلال العام ، خضع الصندوق لتدقيق ضريبية القيمة المضافة من قبل هيئة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للفترة / العام ٢٠١٨ و ٢٠١٩. طالبت هيئة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بمبلغ ٣,٠٥٣,٤٤١ ريال سعودي وهو ضريبة المخرجات المتعلقة بإيرادات الصندوق للفترة من يوليو إلى أكتوبر ٢٠١٨ (فترة انتقالية). قامت شركة ارتار ، بصفتها بائع الأصول العقارية ، بالتخلي عن التزام ضريبة القيمة المضافة على المبلغ المذكور من الإيرادات إلى هيئة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك نيابة عن الصندوق خلال هذه الفترة الانتقالية. ومع ذلك ، رأت هيئة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أنه كان يجب دفع ضريبة القيمة المضافة من قبل الجهة المسؤولة.
- طلب مدير الصندوق مشورة مستقلة (التكلفة التي يتحملها مدير الصندوق) فيما يتعلق باسترداد المبلغ المدفوع إلى هيئة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. بناءً على الإشعار المستلم ، دفع الصندوق مبلغ ٣,٠٥٣,٤٤١ ريال سعودي في ديسمبر ٢٠٢٠ وتم حجز ذمم مدينة من الصندوق من شركة ارتار والتي من المتوقع أن تسترد المبلغ من هيئة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

١٦. المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٢,٤٤٣,٨١٣	٣,١٦٥,١١٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٣٤٦,٠٥٩	٢,٠٠١,٤٨٨	رسوم إدارة الممتلكات
١٣,٤٠٩,٣٥١	١٠,٠٣٣,٢٠٦	مصاريف تشغيل الممتلكات
١٢,٥٢٦,٣٩٢	٨,٠٢٦,١٤٣	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٦,٥٧٣,٠٤٢	٨,٣٩٨,٩٤٧	صيانة الأثاث والتجهيزات والمعدات
٥,٠٦٧,٤٦٣	٥,٣٢٥,٢٦٠	دفعات مقدمة من العملاء
٢,٠٤٠,٤١٨	٢,٨٧٠,٠٥٦	مخرجات ضريبة القيمة المضافة
٢٠٠,٥٤٨	١٠٠,٢٢٧	أتعاب حفظ
٨٤,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة
٨٠,٠٠٠	١٧٤,٢٨٣	أتعاب تقييم الممتلكات
٢٣٢,٠٧٥	٣٠٧,٩٦٩	أخرى
٤٤,٠٠٣,١٦١	٤٠,٤٧٢,٦٩١	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٧. الدخل من الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
		<b>الدخل من الاستثمارات العقارية</b>
١٣٣,٤٠٣,٣٦٨	١٨١,٧٢٧,٧٢٣	دخل من إيجار استثمارات عقارية باستثناء الفنادق
٣٠,٢٩٠,٧١٣	٢٨,٣٨٤,٦٧١	الإيرادات من الخدمات الفندقية
٧,٧٩٢,١٠٥	٩,٣٦٤,٦٦٧	الدخل الآخر - الخدمات الإضافية
١٧١,٤٨٦,١٨٦	٢١٩,٤٧٧,٠٦١	
(٧٣,٥١٠,٨٧١)	(٨٥,٩٦١,٠١٥)	التكاليف التشغيلية للاستثمارات العقارية
٩٧,٩٧٥,٣١٥	١٣٣,٥١٦,٠٤٦	<b>صافي الدخل من الاستثمارات العقارية</b>

تشمل الإيرادات من الخدمات الفندقية إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات المرتبطة الأخرى المقدمة. فيما يلي بيان التزامات الإيجار المستقبلية (التي سيتم استلامها) في نهاية السنة / الفترة بموجب عقد الإيجار التشغيلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٧٢,٣٥١,٦٩٢	١٠٣,٥٠٥,٣٤٠	أقل من سنة
١١٩,١٠٩,١٣٨	١٦٤,٤٥١,٣٧٠	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
١٩٨,٧٨٤,٤٥٧	١٤٦,١٩٥,٦٩٠	أكثر من خمس سنوات
٣٩٠,٢٤٥,٢٨٧	٤١٤,١٥٢,٤٠٠	<b>صافي الدخل من الاستثمارات العقارية</b>

١٨. مصروفات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب تسجيل
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٢٣٤,٠٠٠	٢٣٤,٠٠٠	أتعاب تقييم الممتلكات
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	أتعاب إدراج
١١٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة
١٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة واللجان
٦١,٩٩٥	١١١,٢٤٨	مصروفات بنكية
-	١٠,٠٠٠	أتعاب نشر
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	أتعاب تنظيمية
٢٣٨,٣٤٦	٢٧٣,٣٢٥	أخرى
١,٨٧١,٨٤١	٢,٠٧٦,٠٧٣	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٩. الزكاة

(أ) أساس الزكاة:

تدفع الزكاة بنسبة ٥٪ من الزيادة في قاعدة الزكاة التقريبية وصافي الدخل المعدل الخاص بمالكي الوحدات.

(ب) زكاة المحملة خلال السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٢,٣٠٤,٥٩٧	٢,٣٧٩,٥٨٠	الزكاة المحملة خلال السنة
(٢,٨٣٧)	٢٩,٦٨٩	الزكاة المحملة للسنة الحالية
		الزكاة المستحقة بسبب أقل / (أكثر) من مخصص
		السنة السابقة
٢,٣٠١,٧٦٠	٢,٤٠٩,٢٦٩	

(ج) حركة مخصص الزكاة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٢,٤٤٠,١١٩	٢,٣٠٤,٥٩٧	الرصيد عند افتتاح السنة
٢,٣٠٤,٥٩٧	٢,٣٧٩,٥٨٠	مخصص السنة
(٢,٨٣٧)	٢٩,٦٨٩	عكس المخصص للسنة السابقة
(٢,٤٣٧,٢٨٢)	(٢,٣٣٤,٢٨٦)	المدفوعات خلال السنة
٢,٣٠٤,٥٩٧	٢,٣٧٩,٥٨٠	الرصيد في نهاية السنة

(د) حالة العائد السنوي والاشتراكات

يقوم الصندوق بتقديم العائد السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ضمن الحدود الزمنية المنصوص عليها في لوائح الزكاة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠. الأهداف والسياسات المالية وإدارة المخاطر  
مخاطر الادارة

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

نظام قياس المخاطر والتقرير

تتم مراقبة المخاطر والسيطرة عليها بصورة رئيسية على أساس الضوابط الموضوعية من قبل مجلس الإدارة، والتي تعكس استراتيجية العمل، بما في ذلك المخاطر التي على استعداد أن يتقبلها الصندوق وبيئة السوق للصندوق. إضافة إلى ذلك، يقوم الصندوق بمراقبة وقياس المخاطر المتعلقة بإجمالي التعرضات للمخاطر عبر كافة أنواع المخاطر والأنشطة.

التقليل من المخاطر

يوجد لدى الصندوق مبادئ توجيهية للاستثمار توضح استراتيجية العمل العامة الخاصة به وتحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر بوجه عام.

مخاطر السوق

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

مخاطر الائتمان

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	١٠٦,٩٠١,٧٨٠	أرصدة البنك
٦٩,٧٦٦,٢٥١	٨٢,٥٣١,٦٤٦	إيرادات إيجار مستحقة القبض، صافي
٣,٠٥٥,٦٦١	٦,٢٢٩	مطلوب من أطراف ذات علاقة
١٠٨,٨٤٤,٣٦٠	١٨٩,٤٣٩,٦٥٥	

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

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠. الأهداف والسياسات المالية وإدارة المخاطر - تنمة

مخاطر السيولة- تنمة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٠٦,٩٠١,٧٨٠	-	١٠٦,٩٠١,٧٨٠	النقد و ما في حكمه
٨٢,٥٣١,٦٤٦	-	٨٢,٥٣١,٦٤٦	ذمم مدينة من الأيجارات، صافي الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٣,٦٦٩	-	٧٣,٦٦٩	الاستثمارات العقارية
١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	-	أثاث ومعدات
٢,٣٢١,٠٨٨	٢,٣٢١,٠٨٨	-	اصول غير ملموسة
١,٤٥١,٩٧٥	١,٤٥١,٩٧٥	-	مستحق من أطراف ذات علاقة
٦,٢٢٩	٦,٢٢٩	-	اجمالي الموجودات
١,٨٧٨,١٩٣,٩٢٨	١,٦٨٨,٦٨٦,٨٣٣	١٨٩,٥٠٧,٠٩٥	
٢,٠٦٥,١٥٥	-	٢,٠٦٥,١٥٥	رسوم إدارة مستحقة
٤٠,٤٧٢,٦٩١	-	٤٠,٤٧٢,٦٩١	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٣٧٩,٥٨٠	-	٢,٣٧٩,٥٨٠	مخصص الزكاة
٣٨١,٨٧٢,٤٢٠	٢٩٢,٩٨١,٢٥٠	٨٨,٨٩١,١٧٠	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
٤٢٦,٧٨٩,٨٤٦	٢٩٢,٩٨١,٢٥٠	١٣٣,٨٠٨,٥٩٦	اجمالي المطلوبات
١,٤٥١,٤٠٤,٠٨٢	١,٣٩٥,٧٠٥,٥٨٣	٥٥,٦٩٨,٤٩٩	الفائض

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

يضاحات حول القوائم المالية - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠. الأهداف والسياسات المالية وإدارة المخاطر - تنمة

مخاطر السيولة- تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	-	٣٦,٠٢٢,٤٤٨	النقد و ما في حكمه
٦٩,٧٦٦,٢٥١	-	٦٩,٧٦٦,٢٥١	ذمم مدينة من الايجارات، صافي الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٣,٠٨٥	-	٧٣,٠٨٥	الاستثمارات العقارية
١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	-	أثاث ومعدات
٤,٢٠١,٢٧٨	٤,٢٠١,٢٧٨	-	أصول غير ملموسة
٥٦٢,٠٣٠	٥٦٢,٠٣٠	-	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣,٠٥٥,٦٦١	-	٣,٠٥٥,٦٦١	اجمالي الموجودات
١,٧٣٠,٩٦٠,٠٧٩	١,٦٢٢,٠٤٢,٦٣٤	١٠٨,٩١٧,٤٤٥	
١,٣٨٢,٢١٦	-	١,٣٨٢,٢١٦	رسوم إدارة مستحقة
٤٤,٠٠٣,١٦١	-	٤٤,٠٠٣,١٦١	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٣٠٤,٥٩٧	-	٢,٣٠٤,٥٩٧	مخصص الزكاة
١٩٠,٤٢٦,٦٥٥	١٨٩,٢١٠,٠٠٠	١,٢١٦,٦٥٥	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
٢٣٨,١١٦,٦٢٩	١٨٩,٢١٠,٠٠٠	٤٨,٩٠٦,٦٢٩	اجمالي المطلوبات
١,٤٩٢,٨٤٣,٤٥٠	١,٤٣٢,٨٣٢,٦٣٤	٦٠,٠١٠,٨١٦	الفائض

المخاطر التشغيلية

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

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

مخاطر العملات

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 بالدرهم الإماراتي والتي لديها سعر صرف ثابت للريال السعودي. وبالتالي فإن الصندوق غير معرض لأي مخاطر تتعلق بالعملات.



٢٠. الأهداف والسياسات المالية وإدارة المخاطر - تنمة

*مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية*

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية هي مخاطر أن يصبح المستأجر معسراً مما يؤدي إلى خسارة كبيرة في دخل الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة. يدير مدير الصندوق هذه المخاطر من خلال مراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين ويقرر المستوى المناسب من الأمان المطلوب عبر ودائع الإيجار أو الضمان.

٢١. توزيعات الأرباح

وفقاً للشروط واحكام للصندوق ، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢١ على توزيع أرباح عن الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٢٠ حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٠ بمبلغ ٠,٢٣ ريال لكل وحدة بقيمة ٥٢,١٢ مليون ريال سعودي.

علاوة على ذلك ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ فيما يتعلق بالفترة من ١ مايو ٢٠٢١ حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة بقيمة ٥٢,١٢ مليون ريال سعودي.

٢٢. القيمة العادلة للأدوات المالية

*تحديد القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة*

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس، بصرف النظر عما إذا كان ذلك السعر قابل للملاحظة مباشرة أو يتم تقديره باستخدام طرق تقويم أخرى. عند تحديد القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، يجب أن تكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق.

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

المستوى ١: أسعار السوق المعلنة، الأسعار المعلنة الغير معدلة للأدوات المالية المماثلة المدرجة في الأسواق النشطة.

المستوى ٢: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة للأصول والخصوم المماثلة أو أساليب التقييم الأخرى حيث تستفيد

جميع المدخلات المعتمدة وذات الأهمية لتلك الأساليب على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.

المستوى ٣: أساليب التقييم حيث لا تستند المدخلات المعتمدة وذات الأهمية على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.

تتكون الموجودات المالية الخاصة بالصندوق من الرصيد لدى البنك والاستثمارات المقنتاه من خلال الربح او الخسارة.

بينما تتكون المطلوبات المالية من أتعاب إدارة الصندوق المستحقة والمبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى. أن

القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف كثيراً عن القيمة الدفترية المدرجة في القوائم المالية نظراً للفترة القصيرة لهذه

الأدوات المالية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٢. القيمة العادلة للأدوات المالية - تنمة

يبين الجدول التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة. لا تشتمل معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة ومن ثم فإن القيمة الدفترية تقارب بشكل معقول قيمتها العادلة:

القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
ريال سعودي				
موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
٧٣,٦٦٩	٧٣,٦٦٩	-	-	٧٣,٦٦٩
٧٣,٦٦٩	٧٣,٦٦٩	-	-	٧٣,٦٦٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
ريال سعودي				
موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
٧٣,٠٨٥	٧٣,٠٨٥	-	-	٧٣,٠٨٥
٧٣,٠٨٥	٧٣,٠٨٥	-	-	٧٣,٠٨٥

يعتقد الصندوق بأن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تعادل تقريباً القيمة الدفترية.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، لم تكن هناك عمليات نقل بين قياسات القيمة العادلة من المستوى ١ والمستوى

٢ ، ولم يتم إجراء عمليات نقل إلى أو خارج قياسات القيمة العادلة من المستوى ٣ .

سيقوم الصندوق بمراقبة القيمة العادلة بصورة منتظمة وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٣. الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقويم موجودات الصندوق على أساس متوسط تقويمين تم إعدادهما من قبل اثنين من المقيمين المستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يحدد صافي قيمة الموجودات المفصح عنها على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. لكن وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٤٠). اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة وبموجبها تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. عليه، تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات ولم يتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

يتم تقويم الاستثمارات العقارية ("العقارات") من قبل أولات لإدارة العقارات وفاليو سترات للتقويم العقاري. إن بعض الأشخاص المعنيين بالتقسيم من جانب المقيم مرخص لهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). استخدم مدير الصندوق متوسط تقويمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقويم العقارات بعد الأخذ بالاعتبار عددًا من العوامل، بما في ذلك مساحة ونوع العقارات وأساليب التقسيم باستخدام مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، منها طريقة الأرض زائداً التكلفة، وطريقة القيمة المتبقية، وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

فيما يلي التقييم العادل للاستثمارات العقارية من قبل المقيمين:

المتوسط	المقيم الثاني	المقيم الأول	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢,٠٥٨,٣٢٣,٦٠٠	٢,٢٢٠,٦٨٥,٠٠٠	١,٨٩٥,٩٦٢,٢٠٠	العقارات الاستثمارية
٢,٠٥٨,٣٢٣,٦٠٠	٢,٢٢٠,٦٨٥,٠٠٠	١,٨٩٥,٩٦٢,٢٠٠	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١,٩٢٣,٧٣٨,٦٧٠	٢,٠٥٨,١٠٨,٠٠٠	١,٧٨٩,٣٦٩,٣٤٠	العقارات الاستثمارية
١,٩٢٣,٧٣٨,٦٧٠	٢,٠٥٨,١٠٨,٠٠٠	١,٧٨٩,٣٦٩,٣٤٠	

فيما يلي تحليل العقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
١,٩٢٣,٧٣٨,٦٧٠	٢,٠٥٨,٣٢٣,٦٠٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦)	(١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
(١٠٤,٧٨٠,٨٠٩)	(١٠٦,٦٤٤,٠٤٢)	يطرح: القيمة الحالية لخيار الشراء في راشد مول أبها
٢٠١,٦٧٨,٥٣٥	٢٦٦,٧٧٢,٠١٧	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات المصدرة (عدد)
١,٢٣٨٢	١,٦٣٧٨	قيمة الوحدة المتعلقة بالزيادة في القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٣. الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات
١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩	١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية القيمة العادلة المقدره بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٢٠١,٦٧٨,٥٣٥	٢٦٦,٧٧٢,٠١٧	
١,٦٣١,٣٧٣,٤٩٤	١,٦٥٧,٦٢٤,٩٩٤	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
		<b>صافي قيمة الموجودات لكل وحدة</b>
٨,٧٧٧٥	٨,٥٣٩١	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية القيمة العادلة المقدره بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
١,٢٣٨٢	١,٦٣٧٨	
١٠,٠١٥٧	١٠,١٧٦٩	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٤. التحليل القطاعي

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة. فيما يلي قطاع الصناديق الواجب الإبلاغ عنه بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨

المراكز التجارية: وتشمل وحدة العقارات الاستثمارية مثل المجمعات التجارية.

سكني: ويشمل وحدات البيوت الخاصة كالشقق الفردية

الضيافة: ويشمل ذلك الكيان الذي يقدم خدمات الضيافة ، والذي يرتبط بممتلكات ماريوت.

فيما يلي إجمالي أصول الصندوق وممتلكاته الاستثمارية ومطلوباته كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ ، وإجمالي الدخل والمصاريف التشغيلية للصندوق ، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ ، حسب قطاع التشغيل.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المجموع	اخرى	ضيافة	سكني	المراكز التجارية	
١,٨٩٠,٧٧٨,٧٠٤	٢٠٧,٧٧٤,٢٢٩	٢٢٢,٤٦٩,٨٢٠	٤١٩,٨٣٣,٤٥٤	١,٠٤٠,٧٠١,٢٠١	اجمالي الموجودات
١,٦٨٤,٩٠٧,٥٤١	١٠٥,٨٦٦,٩١٦	١٨٢,٠٦١,٩١٩	٤١٨,٨٢٦,٦١٦	٩٧٨,١٥٢,٠٩٠	استثمارات عقارية
٤٩٩,٩٢٥,٧٢٧	٣٩١,٤١٥,٨١٧	١١,٣٦٦,١٧٠	١٢,١١٢,٠٩٨	٨٥,٠٣١,٦٤٢	اجمالي المطلوبات
١٣٣,٦٨٩,٤٩٧	٢,٦٧٣,٤٥١	٢١,٦٨١,٩١٥	٤,٠١٧,١٨٦	١٠٥,٣١٦,٩٤٥	إجمالي الدخل التشغيلي
٢١,١٧٥,٩٥٠	١٧,٦٨٩,٤٩٥	٣٨١,٨٨١	-	٣,١٠٤,٥٧٤	اجمالي المصاريف
٦٥,٤٠١,٩٢٢	(١٩,٨٣٤,٨٥٠)	(٢,٠٠٧,١٢٥)	١٣,٣٨٧,٨٦٨	٧٣,٨٥٦,٠٢٩	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١,٧٤١,٨١٣,٠٦٧	٢٦,٢٨٧,٦١٥	٢٠٢,٧٤٢,٩٥٦	٤٢٣,٩٧٦,٢٧٦	١,٠٨٨,٨٠٦,٢٢٠	اجمالي الموجودات
١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	-	١٧٤,٦٦٧,٢٠٣	٤١٨,٠٢٠,٣٨٦	١,٠٢٤,٥٩١,٧٣٧	استثمارات عقارية
٣١٢,١١٨,١٠٨	١٩٥,١٧٩,٥٦٢	١٠,٠٢٦,٥٥٣	١٦,٣١٢,٦٥٣	٩٠,٥٩٩,٣٤٠	اجمالي المطلوبات
٩٩,٠١٨,٦٩١	٦٧٠,٢٢٩	٦,٣٨٧,٣٦٩	٢٣,٦٩٩,٤٩٨	٦٨,٢٦١,٥٩٥	إجمالي الدخل التشغيلي
١٤,٤٨١,٢٩٤	١٢,٦٣١,٤١٣	١٠٤,٣٨٨	-	١,٧٤٥,٤٩٣	اجمالي المصاريف
٤٥,٤١٣,٨٧٦	(١٤,٥٢٠,١٦١)	٦,٣٨٦,٢٩٠	١٣,٧٧٢,٧١١	٣٩,٧٧٥,٠٣٦	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة

صندوق بنیان ریت  
(مدار من قبل شركة السعودی الفرنسي كابتال)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٥. الأحداث الهامة بعد تاريخ التقرير

لا توجد أحداث مهمة لاحقة لتاريخ قائمة البيانات المالية ، مما يتطلب تعديلات و / أو إفصاحات في البيانات المالية.

٢٦. آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠)

٢٧. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ ( الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٢ م).

