

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

المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
وتقرير فحص المراجع المستقل

صندوق بنیان ریت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

صفحة	الفهرس
١	تقرير حول فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٩-٦	إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة

## تقرير حول فحص القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة/ حاملي الوحدات ومدير  
صندوق بنبان ريت المحترمين

### مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق بنبان ريت ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق ملكية حاملي الوحدات والتدفقات النقدية الأولية الموجزة ذات الصلة لفترة السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية الأخرى. يُعد مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ - "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية. تتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى الفحص الذي قمنا به.

### نطاق الفحص

لقد أجرينا الفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص رقم ٢٤١٠ "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة، المعتمد في المملكة العربية السعودية. يتكون فحص المعلومات المالية الأولية من إجراء استفسارات بشكل رئيسي مع الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل في نطاقه إلى حد كبير من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي، لن تتمكن من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بجميع الأمور المهمة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية المراجعة. وبناءً عليه، لا نندي رأي مراجعة.

### الاستنتاج

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

برايس وترهاوس كوبرز



  
بدر إبراهيم بن مخرم

ترخيص رقم ٤٧١

١٠ أغسطس ٢٠٢٣

صندوق بنیان ریت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣١ ٢٠٢٢ ديسمبر (مراجعة) ريال سعودي	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			نقد وما يماثله
٢٨,٧٤٩,٣٨٩	٥٨,٩٧٦,٤١٣	٧	استثمارات مفاصة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٥,١٦٤	٧٦,٦٩٣	٨	إيرادات إيجار مدينة، بالصافي
١١٥,٤٨٩,٠٢٣	١٣١,٢٨٥,٤٠١	٩	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٨,٣٥٥,٤٦٣	٢١,٣٥٩,٨٣١	١٠	موجودات غير ملموسة، بالصافي
٢,٥٨٥,٩٠٣	٢,١٧٨,٩٣٣	١١	أثاث ومعدات، بالصافي
٤,٢٠٩,٧٧٠	٦,٩٠٢,٥٩٢	١٢	عقارات استثمارية، بالصافي
١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤	١,٦٣٦,٦٨٦,٢٦٣		
<b>١,٩٠٨,٢٥٧,٨١٦</b>	<b>١,٨٥٧,٤٦٦,١٢٦</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
٣٨٥,٩٥٤,٩٦٣	٣٤٠,٨٥٣,٣٥٩	١٣	اقتراضات بنكية
٦٩,٨٢٦,٨٣٠	٧٣,٢١٧,٣٥٧		إيرادات إيجار مؤجلة
٣,٥٧٢,٥٢٧	٣,٤٢٣,٦٤١	١٤	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٦٤,٨٧٠,٦١٦	٦٨,٠٠٤,٥١٦		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٠٩٢,٦٢٨	١,١٨٩,٧٩٠		مخصص الزكاة
<b>٥٢٧,٣١٧,٥٦٤</b>	<b>٤٨٦,٦٨٨,٦٦٣</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢</b>	<b>١,٣٧٠,٧٧٧,٤٦٣</b>		<b>حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات</b>
<b>١٦٢,٨٨١,١٠٠</b>	<b>١٦٢,٨٨١,١٠٠</b>		<b>وحدات مصدرية</b>
<b>٨,٤٧٨٢</b>	<b>٨,٤١٥٨</b>		<b>قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة بالريال السعودي - القيمة الدفترية</b>

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

صندوق بنیان ریت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ريال سعودي	إيضاح	
١٢١,٤٧٣,٩٥٦ (٤٣,٣٢٤,٨٣٧) ٧٨,١٤٩,١١٩	١٣٥,٠٨٢,٨٦١ (٥٢,٠٨٦,٠٦١) ٨٢,٩٩٦,٨٠٠	١٥	إيرادات من العقارات الاستثمارية تكلفة تشغيلية
٤٩٩	١,٥٢٩		صافي الربح من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالصافي
-	٢٥٨,٩٠٩		إيرادات أخرى
(٣,٥٠٥,٤٢٩)	(٣,٤٢٧,٠٩٠)	١٤	أتعاب إدارة
(١٩١,٤٨٢)	(٨٤٩,١٩٦)	٩	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٥,٩٤١,٤٢١)	(١٣,٥٩٧,٦١٩)		تكلفة تمويل
(٩٨٣,٩٦٥)	(١,٠٩٥,٨٠٢)		مصاريف أخرى
(٢٣٩,٩٢١)	(٥٠٣,٣٧٠)		مصروف إطفاء موجودات غير ملموسة
(٤١٤,٠٩٨)	(٣٦٧,٠٤٠)		مصروف استهلاك أثاث ومعدات
(٢١,٧٤١,٩٠٤)	(٢١,٩٤٣,٠٢٢)		مصروف استهلاك عقارات استثمارية
٢٦,٦٤٦,٤٢٩	٣,٣٢٦,٤٧٥		عكس الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٦,٣٧١,٢٩٢)	(٣٨,١٩٦,٢٢٦)		
٧١,٧٧٧,٨٢٧	٤٤,٨٠٠,٥٧٤		صافي الدخل قبل الزكاة للفترة
(١,١٨٩,٧٩٠)	(١,٢١٢,٦٠٠)		الزكاة المحملة للفترة
٧٠,٥٨٨,٠٣٧	٤٣,٥٨٧,٩٧٤		صافي الدخل بعد الزكاة للفترة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٧٠,٥٨٨,٠٣٧	٤٣,٥٨٧,٩٧٤		مجموع الدخل الشامل للفترة
			ربحية الوحدة
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		المتوسط المرجح للوحدات المصدرة
٠,٤٣٣٤	٠,٢٦٧٦		ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

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

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ريال سعودي	
١,٣٩٠,٨٥٢,٩٧٧	١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية الفترة
٧٠,٥٨٨,٠٣٧	٤٣,٥٨٧,٩٧٤	التغيرات من العمليات مجموع الدخل الشامل للفترة
(٥٣,٧٥٠,٧٦٣)	(٥٣,٧٥٠,٧٦٣)	توزيعات الإيرادات خلال الفترة (إيضاح ١٦)
١,٤٠٧,٦٩٠,٢٥١	١,٣٧٠,٧٧٧,٤٦٣	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في نهاية الفترة
		معاملات الوحدات
		تتلخص معاملات الوحدات خلال الفترة فيما يلي:
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ الوحدات	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ الوحدات	
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات في بداية ونهاية الفترة

صندوق بنیان ریت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ريال سعودي	إيضاح
٧١,٧٧٧,٨٢٧	٤٤,٨٠٠,٥٧٤	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل قبل الزكاة للفترة
٢٣٩,٩٢١	٥٠٣,٣٧٠	١٠ تعديلات لـ: مصرف إطفاء موجودات غير ملموسة
٤١٤,٠٩٨	٣٦٧,٠٤٠	١١ مصرف استهلاك أثاث ومعدات
٢١,٧٤١,٩٠٤	٢١,٩٤٣,٠٢٢	١٢ مصرف استهلاك عقارات استثمارية
(٢٦,٦٤٦,٤٢٩)	(٣,٣٢٦,٤٧٥)	١٢ عكس الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٤٩٩)	(١,٥٢٩)	٨ صافي الربح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالصافي
١٩١,٤٨٢	٨٤٩,١٩٦	٩ مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
٥,٩٤١,٤٢١	١٣,٥٩٧,٦١٩	١٣ تكلفة تمويل
٧٣,٦٥٩,٧٢٥	٧٨,٧٣٢,٨١٧	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١١,١١٤,٠٧٨)	(١٦,٦٤٥,٥٧٤)	تغيرات في موجودات تشغيلية
(٥,٧٨٦,٩٦٣)	(٣,٠٠٤,٣٦٨)	إيرادات إيجار مدينة
٦,٢٢٩	-	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى مطلوب من أطراف ذات علاقة
٩,٢٢٠,٨٤٦	٣,٣٩٠,٥٢٧	التغيرات في المطلوبات التشغيلية
١,٩٦٥,٩٨٩	(١٤٨,٨٨٦)	إيرادات إيجار مؤجلة
(١,٧١٩,١٦٦)	٣,١٣٣,٩٠٠	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
(٢,٣٦٩,٦٦٢)	(٣,١١٥,٤٣٨)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٦٣,٨٦٢,٩٢٠	٦٢,٣٤٢,٩٧٨	زكاة مدفوعة صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٦١٦,٠٤٨)	(٩٦,٤٠٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٧٣,٦٣٩)	(٣,٠٥٩,٨٦٢)	١٠ مدفوعات للاستحواذ على موجودات غير ملموسة
(٨٠,٦٢٥,٠٠٠)	(١٣,٩٧٢,٤٢٥)	١١ مدفوعات للاستحواذ على أثاث ومعدات
-	٩٧,٤٦٢,٧١٩	١٢ مدفوعات للاستحواذ على عقارات استثمارية
(٨١,٧١٤,٦٨٧)	٨٠,٣٣٤,٠٣٢	متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
٦,١٠٠,٠٠٠	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(٤٦,٠٠٠,٠٠٠)	١٣ متحصلات من الاقتراضات البنكية
(٤,٤٩٩,٤١٧)	(١٢,٦٩٩,٢٢٣)	١٣ اقتراضات بنكية مسددة
(٥٣,٧٥٠,٧٦٣)	(٥٣,٧٥٠,٧٦٣)	١٣ تكلفة تمويل مدفوعة
(٥٢,١٥٠,١٨٠)	(١١٢,٤٤٩,٩٨٦)	١٦ توزيعات أرباح مدفوعة، بالصافي من توزيعات أرباح غير مطالب بها صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٧٠,٠١١,٩٤٧)	٣٠,٢٢٧,٠٢٤	صافي التغير في النقد وما يماثله
١٠٦,٩٠١,٧٨٠	٢٨,٧٤٩,٣٨٩	نقد وما يماثله في بداية الفترة
٣٦,٨٩٩,٨٣٣	٥٨,٩٧٦,٤١٣	نقد وما يماثله في نهاية الفترة

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

## ١. الصندوق وأنشطته

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

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

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

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

تم اعتماد شروط وأحكام صندوق بنیان ریت من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٤ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢١ / ٣ / ٢٠١٨). تم تحديث الشروط والأحكام في ٢٧ رجب ١٤٤٣هـ (الموافق ٢٨ / ٢ / ٢٠٢٢).

شركة البلاد المالية هي أمين الحفظ للصندوق.

## ٢. الجهات التنظيمية

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

## ٣. أسس الإعداد

### ١-٣ بيان الالتزام

أعدت هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية الأولية"، المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، وعليه يجب قراءتها مع القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. إن نتائج فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة حسب ترتيب السيولة.

### ٢-٣ أسس القياس

أعدت هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة بموجب مبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المقاسة بالقيمة العادلة.



إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

### ٣. أسس الإعداد (تتمة)

#### ٣-٣ العملة الوظيفية

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

#### ٤. السياسات المحاسبية وسياسات إدارة المخاطر

إن السياسات المحاسبية وسياسات إدارة المخاطر المطبقة عند إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة متوافقة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

#### ٥. تقديرات وافتراضات محاسبية

يتطلب إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة أن تقوم الإدارة بإبداء آرائها وتقديراتها وافتراضاتها التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المسجلة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. يتم فحص التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم مراجعة التقديرات فيها وفي أي فترات مستقبلية تتأثر بها. تتوافق التقديرات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

#### الاستمرارية

أجرى مدير الصندوق تقييماً لقدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوةً على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بوجود حالة من عدم التأكيد الجوهري التي قد تُضفي الشك حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. ولذلك، يستمر إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية.

#### ٦. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية والتعديلات التالية التي كانت سارية للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. قدّر مدير الصندوق أن هذه التعديلات ليس لها أثر على القوائم المالية للصندوق.

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ "عقود التأمين" - يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤، والذي يسمح بمجموعة واسعة من الممارسات في المحاسبة عن عقود التأمين.
- تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨. تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة - تتطلب من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الإثبات المبدئي، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.
- تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الإصلاح الضريبي العالمي: القواعد النموذجية للركيزة الثانية - تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاءً مؤقتاً من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن الإصلاح الضريبي العالمي التابع لمنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية. كما تتضمن التعديلات متطلبات الإفصاح المستهدفة للشركات المتأثرة.

##### معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها ميكراً

فيما يلي قائمة المعايير والتفسيرات الصادرة التي يتم تطبيقها في المستقبل. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. وليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٦. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها مبركراً (تتمة)

المعيار/ التفسير	الوصف	ساري المفعول للفترات التي تبدأ في أو بعد
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - عقود الإيجار على أساس البيع وإعادة التأجير	تتضمن هذه التعديلات متطلبات البيع وإعادة التأجير الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية محاسبة المنشأة عن البيع وإعادة التأجير بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة التأجير، حيث تكون بعض أو كل مدفوعات الإيجار عبارة عن مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ حول ترتيبات تمويل المورد	تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل المورد وتأثيراتها على مطلوبات الشركة والتدفقات النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة. إن متطلبات الإفصاح هي استجابة مجلس معايير المحاسبة الدولية لمخاوف المستثمرين من أن بعض ترتيبات تمويل موردين الشركات غير مرئية بشكل كاف، مما يعيق تحليل المستثمرين.	١ يناير ٢٠٢٤
تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات	توضح هذه التعديلات كيفية تأثير الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة خلال اثني عشر شهرا بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات. تهدف التعديلات أيضا إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.	١ يناير ٢٠٢٤
المعيار الدولي للتقرير عن الاستدامة ١ "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة"	يتضمن هذا المعيار إطاراً أساسياً للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول جميع المخاطر والفرص الجوهرية المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة قيمة المنشأة.	١ يناير ٢٠٢٤ يخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين
المعيار الدولي للتقرير عن الاستدامة ٢، "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ"	يعد هذا المعيار الموضوعي الأول الصادر لتحديد متطلبات المنشآت للإفصاح عن المعلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ.	١ يناير ٢٠٢٤ يخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين

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

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٧. نقد وما يماثله

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	أرصدة بنكية نقد في الصندوق
٢٨,٧٠٧,٨٨٩	٥٨,٩٣٤,٩١٣	
٤١,٥٠٠	٤١,٥٠٠	
<u>٢٨,٧٤٩,٣٨٩</u>	<u>٥٨,٩٧٦,٤١٣</u>	

أجرت الإدارة فحصًا كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، وبناءً على هذا التقييم، فإن تأثير مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة مقابل القيمة الدفترية للنقد وما يماثله ليس جوهريًا حيث إن الأرصدة محتفظ بها لدى مؤسسات مالية ذات تصنيفات استثمارية انتمائية، وبالتالي لم تُثبت في هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

٨. استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة صندوق البدر للمرابحة صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي
٢,٩٧٢	٣,٠٣٧	
٧٢,١٩٢	٧٣,٦٥٦	
<u>٧٥,١٦٤</u>	<u>٧٦,٦٩٣</u>	

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال الفترة/ السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	القيمة الدفترية: في بداية الفترة / السنة ربح غير محقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للفترة/ السنة
٧٣,٦٦٩	٧٥,١٦٤	
١,٤٩٥	١,٥٢٩	
<u>٧٥,١٦٤</u>	<u>٧٦,٦٩٣</u>	

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، يمتلك صندوق بنیان ریت استثمارًا بمقدار ١٨٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٨٤ وحدة) في صندوق بدر للمرابحة و٣٢ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٢ وحدة) في صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي.

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٩. إيرادات إيجار مدينة، بالصافي

تتكون إيرادات الإيجار المدينة مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيرادات إيجار مدينة ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٢٩,٦٥٨,٧١٨	١٤٦,٣٠٤,٢٩٢	
(١٤,١٦٩,٦٩٥)	(١٥,٠١٨,٨٩١)	
<u>١١٥,٤٨٩,٠٢٣</u>	<u>١٣١,٢٨٥,٤٠١</u>	

فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	الرصيد الافتتاحي المحمل خلال الفترة/ السنة الرصيد الختامي
٨,٧٨٦,٦٤٠	١٤,١٦٩,٦٩٥	
٥,٣٨٣,٠٥٥	٨٤٩,١٩٦	
<u>١٤,١٦٩,٦٩٥</u>	<u>١٥,٠١٨,٨٩١</u>	

فيما يلي تحليل أعمار إجمالي الذمم المدينة من إيرادات الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	٠ - ٣٠ يوماً ٣ - ١٢ شهراً أكثر من ٣٦٥ يوماً الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٣٤,٥٧١,٤٨٢	٣٥,٠٧٤,٥٥٢	
١٥,٢٦٠,٠٥٣	٢٦,٠٧٦,١٤٩	
٧٩,٨٢٧,١٨٣	٨٥,١٥٣,٥٩١	
<u>١٢٩,٦٥٨,٧١٨</u>	<u>١٤٦,٣٠٤,٢٩٢</u>	

١٠. موجودات غير ملموسة، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	التكلفة الرصيد في بداية الفترة/ السنة إضافات خلال الفترة/ السنة الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٢,١٣٩,٠٢٦	٤,٠٤٩,٧٧٠	
١,٩١٠,٧٤٤	٩٦,٤٠٠	
<u>٤,٠٤٩,٧٧٠</u>	<u>٤,١٤٦,١٧٠</u>	
(٦٨٧,٠٥١)	(١,٤٦٣,٨٦٧)	الإطفاء المتراكم الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(٧٧٦,٨١٦)	(٥٠٣,٣٧٠)	المحمل خلال الفترة/ السنة
<u>(١,٤٦٣,٨٦٧)</u>	<u>(١,٩٦٧,٢٣٧)</u>	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
<u>٢,٥٨٥,٩٠٣</u>	<u>٢,١٧٨,٩٣٣</u>	صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١١. أثاث ومعدات، بالصافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)			
المجموع ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ريال سعودي	أثاث و معدات ريال سعودي	
١٥,٠٦٥,٠٤٧	-	١٥,٠٦٥,٠٤٧	<b>التكلفة</b>
٣,٠٥٩,٨٦٢	-	٣,٠٥٩,٨٦٢	الرصيد في بداية الفترة
١٨,١٢٤,٩٠٩	-	١٨,١٢٤,٩٠٩	إضافات خلال الفترة
			الرصيد في نهاية الفترة
(١٠,٨٥٥,٢٧٧)	-	(١٠,٨٥٥,٢٧٧)	<b>الاستهلاك المتركم</b>
(٣٦٧,٠٤٠)	-	(٣٦٧,٠٤٠)	الرصيد في بداية الفترة
(١١,٢٢٢,٣١٧)	-	(١١,٢٢٢,٣١٧)	المحمل خلال الفترة
			الرصيد في نهاية الفترة
٦,٩٠٢,٥٩٢	-	٦,٩٠٢,٥٩٢	<b>صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة</b>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)			
المجموع ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ريال سعودي	أثاث و معدات ريال سعودي	
١٣,٢٨٨,٩٣٢	٦١,٦٢٥	١٣,٢٢٧,٣٠٧	<b>التكلفة</b>
٢,٧٩٠,٨٨٨	-	٢,٧٩٠,٨٨٨	الرصيد في بداية السنة
(٩٥٣,١٤٨)	-	(٩٥٣,١٤٨)	إضافات خلال السنة
(٦١,٦٢٥)	(٦١,٦٢٥)	-	شطب
١٥,٠٦٥,٠٤٧	-	١٥,٠٦٥,٠٤٧	تحويل من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
			الرصيد في نهاية السنة
(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	-	(١٠,٩٦٧,٨٤٤)	<b>الاستهلاك المتركم</b>
(٨٤٠,٥٨١)	-	(٨٤٠,٥٨١)	الرصيد في بداية السنة
٩٥٣,١٤٨	-	٩٥٣,١٤٨	المحمل خلال السنة
(١٠,٨٥٥,٢٧٧)	-	(١٠,٨٥٥,٢٧٧)	عكس قيد الاستهلاك المتركم بسبب شطب موجودات ثابتة
			الرصيد في نهاية السنة
٤,٢٠٩,٧٧٠	-	٤,٢٠٩,٧٧٠	<b>صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة</b>

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

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٢. عقارات استثمارية، بالصافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)		
المجموع ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي
١,٩٨٦,٣٠٥,٧٩٢	١,٦٧٧,٠١٦,٩٧٢	٣٠٩,٢٨٨,٨٢٠
١٣,٩٧٢,٤٢٥	١٣,٩٧٢,٤٢٥	-
(١٠٧,٢٨٥,٢٤٦)	(١٠٧,٢٨٥,٢٤٦)	-
١,٨٩٢,٩٩٢,٩٧١	١,٥٨٣,٧٠٤,١٥١	٣٠٩,٢٨٨,٨٢٠
<b>التكلفة</b>		
في بداية الفترة		
إضافات خلال الفترة		
استبعاد خلال الفترة		
الرصيد في نهاية الفترة		
<b>الاستهلاك المتراكم</b>		
في بداية الفترة		
المحمل خلال الفترة		
عكس قيد الاستهلاك المتراكم		
الرصيد في نهاية الفترة		
<b>الانخفاض في القيمة المتراكم</b>		
في بداية الفترة		
عكس قيد الانخفاض في القيمة خلال الفترة		
الرصيد في نهاية الفترة		
١,٦٣٦,٦٨٦,٢٦٣	١,٣٢٧,٣٩٧,٤٤٣	٣٠٩,٢٨٨,٨٢٠
<b>صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة</b>		

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)		
المجموع ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي
١,٩٠٧,٤٩٥,٤٧٤	١,٦٢٨,١٧٢,٤٩٤	٢٧٩,٣٢٢,٩٨٠
٨٢,٩٣٨,٤٩٦	٥٢,٩٧٢,٦٥٦	٢٩,٩٦٥,٨٤٠
(٤,١٨٩,٨٠٣)	(٤,١٨٩,٨٠٣)	-
٦١,٦٢٥	٦١,٦٢٥	-
١,٩٨٦,٣٠٥,٧٩٢	١,٦٧٧,٠١٦,٩٧٢	٣٠٩,٢٨٨,٨٢٠
<b>التكلفة</b>		
في بداية السنة		
إضافات خلال السنة		
استبعادات خلال السنة		
تحويل من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ		
الرصيد في نهاية السنة		
<b>الاستهلاك المتراكم</b>		
في بداية السنة		
المحمل خلال السنة		
في نهاية السنة		
<b>الانخفاض في القيمة المتراكم</b>		
في بداية السنة		
عكس خلال السنة		
الرصيد في نهاية السنة		
١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤	١,٤٢٩,٥٠٤,٢٨٤	٣٠٩,٢٨٨,٨٢٠
<b>صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة</b>		

صندوق بنیان ریت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٢. عقارات استثمارية (تتمة)

تمثل العقارات الاستثمارية اثني عشر عقار، ملخصة فيما يلي:

- استثمار في الراشد ميغا مول، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في المدينة المنورة، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
  - استثمار في الراشد مول - أبها، وهو عقار مستأجر استحوذ عليه الصندوق بموجب اتفاقية حق انتفاع مدتها ٢٠ سنة، يقع في أبها ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية. يحق للصندوق شراء هذا العقار بالكامل خلال ٥ سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية حق الانتفاع مقابل ١١٠ مليون ريال سعودي. يفي حق الاستخدام بموجب اتفاقية حق الانتفاع تعريف العقار الاستثماري، وبالتالي فإن حق الاستخدام مصنف كعقار استثماري.
  - استثمار في الراشد مول - جازان، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع الاستثمار في جازان، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
  - استثمار في الراشد مول سترب، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
  - استثمار في فندق كورت يارد ماريوت، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع فنادق الأربع نجوم.
  - استثمار في شقق ماريوت ريزيدنس إن، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الأربع نجوم.
  - استثمار في ماريوت للشقق الفندقية، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في المدينة المنورة، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الخمس نجوم.
  - استثمار في مبنى سيتي ووك السكني، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في دبي، ومصنف ضمن القطاع السكني.
  - استثمار في مجمع فلل الرفيعة، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
  - استثمار في مجمع فلل المعذر، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
  - يقع مكتب برج الصحافة، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق في أبريل ٢٠٢١، ويقع في حي الصحافة في شارع العليا في الرياض، ومصنف في قطاع المكاتب.
  - يقع مكتب برج الغدير، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق في يناير ٢٠٢٢، ويقع في حي الغدير على طريق الشارع الكبير في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المكاتب.
- يحتفظ بالعقارات الاستثمارية باسم "شركة صندوق بنیان العقاري" ("شركة ذات غرض خاص") المملوكة لشركة البلاد للاستثمار ("أمين الصندوق"). تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بالعقارات نيابة عن الصندوق.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٣. اقتراضات بنكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٧٩,٦٦٠,٠٠٠	٣٨٥,٧٦٠,٠٠٠	<b>الاقتراضات</b>
٦,١٠٠,٠٠٠	-	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	(٤٦,٠٠٠,٠٠٠)	إضافة خلال الفترة/ السنة
٣٨٥,٧٦٠,٠٠٠	٣٣٩,٧٦٠,٠٠٠	المدفوع خلال الفترة/ السنة
		الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
		<b>تكلفة تمويل مستحقة</b>
٢,٢١٢,٤٢٠	١٩٤,٩٦٣	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
١٥,٥٨١,٧٧٧	١٣,٥٩٧,٦١٩	المحمل للفترة / السنة
(١٧,٥٩٩,٢٣٤)	(١٢,٦٩٩,٢٢٣)	المدفوع خلال الفترة/ السنة
١٩٤,٩٦٣	١,٠٩٣,٣٥٩	
٣٨٥,٩٥٤,٩٦٣	٣٤٠,٨٥٣,٣٥٩	<b>صافي القيمة الدفترية</b>

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

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

- الراشد مول - جازان
- فندق كورت بارد ماريوت - جازان
- فندق ريزيدنس إن ماريوت - جازان
- الراشد ميغا مول - المدينة المنورة
- شقق ماريوت الفندقية - المدينة المنورة
- مجمع فلل الرفيعة - الرياض



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

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٤. معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

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

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

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

فيما يلي المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترات:

الأرصدة المدينة/ (الدائنة)	مبالغ المعاملات		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
(٣,٥٧٢,٥٢٧)	(٣,٤٢٣,٦٤١)	(٣,٥٠٥,٤٢٩)	(٣,٤٢٧,٠٩٠)	شركة السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)
١٣,٣٩٨,٧٣٥	-	-	-	البنك السعودي الفرنسي
-	-	(٣٦,٠٣٥)	-	مجلس الإدارة
(١٨٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	مجلس الإدارة
٢,٩٧٢	٣,٠٣٧	-	-	صندوق البدر للمرابحة (بديره مدير الصندوق)
-	-	٤٥	٦٥	الاستثمارات (راجع إيضاح "ب" أدناه)
(٣,٦٧١,٣٥٦)	(٧٩,٥٠٨)	(٥,١٧٣,٨٤٢)	(٥,١٤٧,٩٣٤)	ربح غير محقق على استثمارات مفاضة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٠,٤٢٢,٤٢٢)	(٢,٣٧٧,٩٢٨)	(٢٦,٨٦٧,٦٦١)	(٥٢,٠٨٦,٠٦١)	شركة بنیان السعودية
-	-	٢٠٥,٤٠٦	-	أتعاب إدارة العقارات مصاريف تشغيل العقارات نقد محصل مقابل ذمم مدينة لإيجارات قديمة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٤. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

- (أ) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، فإن الصندوق ملزم بدفع أتعاب إدارة لمدير الصندوق بنسبة ٠,٥٪ بالإضافة إلى الضرائب السارية من صافي قيمة موجودات الصندوق. يتم دفع الأتعاب على أساس ربع سنوي.
- (ب) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، يمتلك الصندوق استثماراً بمقدار ١٨٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٨٤ وحدة) في صندوق البدر للمرابحة. تتم إدارة الصندوق وصندوق البدر للمرابحة من قبل نفس مدير الصندوق، أي شركة السعودي الفرنسي كابيتال.

١٥. إيرادات من العقارات الاستثمارية، بالصافي

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	
١٠٢,٠٠٥,٣١٠	١٠٧,٩٩١,٠٨٨	إيرادات من العقارات الاستثمارية
١٥,١٢٢,٢٠٠	٢٠,٣٣٧,٩٦٦	إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية باستثناء الفنادق
٤,٣٤٦,٤٤٦	٦,٧٥٣,٨٠٧	إيرادات من خدمات فندقية
١٢١,٤٧٣,٩٥٦	١٣٥,٠٨٢,٨٦١	إيرادات أخرى - خدمات إضافية
(٤٣,٣٢٤,٨٣٧)	(٥٢,٠٨٦,٠٦١)	التكاليف التشغيلية للعقارات الاستثمارية
٧٨,١٤٩,١١٩	٨٢,٩٩٦,٨٠٠	صافي إيرادات من العقارات الاستثمارية

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

تشمل الإيرادات الأخرى (الخدمات الإضافية) نفقات الخدمات واسترداد نفقات المرافق من مستأجري العقارات التجارية (المراكز التجارية).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
١٣٩,١١١,٤٧٢	١١٧,٦٤٣,٢٤٨	أقل من سنة واحدة
٣٤١,٩٠٣,٣٩١	٣٠٩,٤١٦,٤٤٩	أكثر من سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٢١٨,٤١٤,١٣١	١٩٧,٥٢٤,٥٤٧	أكثر من خمس سنوات
٦٩٩,٤٢٨,٩٩٤	٦٢٤,٥٨٤,٢٤٤	

١٦. توزيعات أرباح

وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣١ مايو ٢٠٢٣ على توزيعات أرباح عن الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٢٢ حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ بمبلغ ٠,٣٣ ريال سعودي للوحدة، والتي بلغت ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي. (٢٠٢٢: ٠,٣٣ للوحدة، بمبلغ ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي).

١٧. القيمة العادلة للأدوات المالية

تحديد القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

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

المستوى ١: الأسعار المتداولة في السوق: الأدوات المالية بأسعار متداولة غير معدلة لأدوات مالية مماثلة في سوق نشط.

المستوى ٢: أسعار متداولة في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة أو أساليب تقييم أخرى تستند كافة مدخلاتها الهامة إلى بيانات السوق التي يمكن رصدها.

المستوى ٣: طرق تقييم لا تستند أي من مدخلاتها الهامة على بيانات يمكن رصدها في السوق.

تتكون الموجودات المالية للصندوق من أرصدة بنكية واستثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والمطلوب من أطراف ذات علاقة ومبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى وإيرادات إيجار مدينة، بالصادفي. تتكون المطلوبات المالية للصندوق من إيرادات إيجار مؤجلة واتعاب إدارة مستحقة الدفع واقتراضات بنكية ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى.

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

القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع	
٧٦,٦٩٣	-	٧٦,٦٩٣	-	٧٦,٦٩٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)
-	-	-	-	-	موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٦٣٦,٦٨٦,٢٦٣	-	-	٢,٠٦٣,٥٨٠,٦٨٤	٢,٠٦٣,٥٨٠,٦٨٤	عقارات استثمارية، بالصادفي
١,٦٣٦,٧٦٢,٩٥٦	-	٧٦,٦٩٣	٢,٠٦٣,٥٨٠,٦٨٤	٢,٠٦٣,٦٥٧,٣٧٧	
٧٥,١٦٤	-	٧٥,١٦٤	-	٧٥,١٦٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
-	-	-	-	-	موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤	-	-	٢,١٦٣,٦٣٨,٤٤٢	٢,١٦٣,٦٣٨,٤٤٢	عقارات استثمارية، بالصادفي
١,٧٣٨,٨٦٨,٢٦٨	-	٧٥,١٦٤	٢,١٦٣,٦٣٨,٤٤٢	٢,١٦٣,٧١٣,٦٠٦	

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

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، لم تكن هناك تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياسات القيمة العادلة، ولم يتم إجراء تحويلات من أو إلى المستوى ٣ لقياسات القيمة العادلة.

وسيراقب الصندوق القيمة العادلة على أساس منتظم.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

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

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

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	المتمن الأول	المتمن الثاني	المتوسط
عقارات استثمارية	١,٨٤١,٢٩٢,١٢٤	٢,٢٨٥,٨٦٩,٢٤٤	٢,٠٦٣,٥٨٠,٦٨٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	١,٩٦٨,٠٨٠,٣٢٢	٢,٣٥٩,١٩٦,٥٦٢	٢,١٦٣,٦٣٨,٤٤٢

فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	
٢,٠٦٣,٥٨٠,٦٨٤	٢,١٦٣,٦٣٨,٤٤٢	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية
(١,٦٣٦,٦٨٦,٢٦٣)	(١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤)	القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
٤٢٦,٨٩٤,٤٢١	٤٢٤,٨٤٥,٣٣٨	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	وحدات مصدره (بالعدد)
٢,٦٢٠,٨	٢,٦٠٨٣	القيمة لكل وحدة متعلقة بالزيادة المقدرة للقيمة العادلة على القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية

قيمة حقوق الملكية

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	
١,٣٧٠,٧٧٧,٤٦٣	١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢	قيمة حقوق الملكية وفقاً للمركز المالي
٤٢٦,٨٩٤,٤٢١	٤٢٤,٨٤٥,٣٣٨	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١,٧٩٧,٦٧١,٨٨٤	١,٨٠٥,٧٨٥,٥٩٠	قيمة حقوق الملكية بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	
٨,٤١٥,٨	٨,٤٧٨,٢	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة وفقاً للمركز المالي
٢,٦٢٠,٨	٢,٦٠٨,٣	القيمة العادلة المقدرة الزائدة عن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١١,٠٣٦,٦	١١,٠٨٦,٥	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

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

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٩. معلومات القطاعات

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة. فيما يلي القطاعات التي تعد التقارير بشأنها للصناديق بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٨ - القطاعات التشغيلية:

المراكز التجارية: وتشمل وحدة العقارات الاستثمارية مثل المجمعات التجارية.

سكني: ويشمل وحدات البيوت الخاصة كالشقق الفردية

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

المكتب: ويشمل ذلك تأجير مساحة مكتبية، المتعلقة بمباني مكتب الغدير والصحافة.

فيما يلي مجموع موجودات الصندوق وعقاراته الاستثمارية ومطلوباته كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، ومجموع الإيرادات والمصاريف التشغيلية ونتائج فترة الستة أشهر المنتهية، وفقاً للقطاع التشغيلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)

المجموع	أخرى	المكتب	ضيافة	سكني	مراكز تجارية	
١,٨٥٧,٤٦٦,١٢٦	٧٩,٨٩٠,٦٧٧	١٩٧,٨١٥,٨٠٨	٢٥٦,٣٣٩,٨٠٤	٣٠٢,٤٨١,١٦٦	١,٠٢٠,٩٣٨,٦٧١	مجموع الموجودات
١,٦٣٦,٦٨٦,٢٦٣	-	١٨٢,١١٨,٢٨٣	١٨٥,٠٨٠,٨٧١	٣٠٩,٨٦٥,٢٨٧	٩٥٩,٦٢١,٨٢١	عقارات استثمارية
٤٨٦,٦٨٨,٦٦٣	٢٨٢,١٥٨,٥٠٤	٥,٧٥٦,١٠٠	٢٤,٤١٩,٤٤٧	٢٢,١٣٤,٣٢٩	١٥٢,٢٢٠,٢٨٣	مجموع المطلوبات
٨٣,٢٥٧,٢٣٨	٢٨٧,٨٧١	٥,٥٩٧,٠٨٧	٦,١٨٧,٠٧٧	١٦,٤٣١,٠٠٨	٥٤,٧٥٤,١٩٤	مجموع الإيرادات التشغيلية
٣٨,١٩٦,٢٢٦	١٨,٦١٥,٢١٦	٦٣١,٦٢٩	(٣,٤٧٨,٧٤٨)	٧,٦٣٧,٣٢٠	١٤,٧٩٠,٨٠٩	مجموع المصاريف
٤٤,٨٠٠,٥٧٤	(١٨,٣٢٧,٣٤٥)	٤,٩٦٥,٤٥٨	٩,٦٦٥,٨٢٥	٨,٧٩٣,٦٨٨	٣٩,٧٠٢,٩٤٨	صافي الدخل / (الخسارة) للفترة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)

المجموع	أخرى	المكتب	ضيافة	سكني	مراكز تجارية	
١,٩٠٨,٢٥٧,٨١٦	٥٦,٢٥٣,٧٥٨	١٩٤,٨٠٨,٢٦٥	٢٤٢,٤٨٥,٨٨٤	٣٩٤,٠٦٣,٥٤١	١,٠٢٠,٦٤٦,٣٦٨	مجموع الموجودات
١,٧٣٨,٧٩٣,١٠٤	-	١٨٢,٧٧٤,٢٧٢	١٨٠,١٠٠,٤٥٨	٤١٥,١٦٤,٤٥٦	٩٦٠,٧٥٣,٩١٨	عقارات استثمارية
٥٢٧,٣١٧,٥٦٤	٣٤٠,٢١٤,٣٩٤	٥,١١٣,٢٦٢	٢٢,٥٠١,٥١١	١٥,٤١٠,٠١٤	١٤٤,٠٧٨,٣٨٣	مجموع المطلوبات

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)

المجموع	أخرى	المكتب	ضيافة	سكني	مراكز تجارية	
٧٨,١٤٨,٦٢٠	٥,٢٦٨,١٧١	-	٢,٨٢٢,٦٧٠	١٠,٦٩٨,٦٢٧	٥٩,٣٥٩,١٥٢	مجموع الإيرادات التشغيلية
٦,٣٧١,٢٩٢	٦,٢٥٦,٤٤٠	-	١٩١,٤٨٢	-	-	مجموع المصاريف
٧١,٧٧٧,٨٢٧	(٩٨٨,٢٦٩)	-	٢,٧٠٧,٨١٨	١٠,٦٩٨,٦٢٧	٥٩,٣٥٩,٦٥١	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة

٢٠. آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم بغرض إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢).

٢١. اعتماد المعلومات المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٤٥ هـ (الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٢٣)