

صندوق بنیان ریت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق مقفل)
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق بنیان ریت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق مقفل)
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
تقرير المراجع المستقل

صفحة	فهرس
٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات
٨	قائمة التفقدات النقدية
٣٥-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة مالكي الوحدات
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 ٢٠٢٠، وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

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 وفيها أيضا بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى طبقا لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها 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 بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

الأمور الرئيسية للمراجعة - (تتمة)

وصف الأمر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية ١,٦٢ مليار ريال سعودي تم إثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة عند الاعتراف المبدي ولاحقاً بالتكلفة ناقصاً وخسائر الهبوط في القيمة (راجع الإيضاح ٥ للاطلاع على السياسات المحاسبية ذات الصلة). تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وتأثيرها على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في إيضاح ٢٣. يستخدم مدير الصندوق مقيمين مستقلين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لتقييم قيمة العقار في تاريخ التقرير. 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. جميع الافتراضات والتوقعات بطبيعتها تتطلب حكماً هاماً وهناك خطر أن التغييرات على هذه قد يكون لها تأثير كبير على تقييم هذه العقارات الاستثمارية 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	تشتمل إجراءات المراجعة التي قمنا بها فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية على ما يلي: - تقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعيّنين من قبل الصندوق في تقييم الاستثمارات العقارية. - فحص القيمة القابلة للاسترداد الواردة ضمن تقارير التقييم المعدة من مقيمين خارجيين وتقييم النموذج والافتراضات والتقدير المستخدمة في استنباط القيم القابلة للاسترداد. - تم تنفيذ إجراءات للتحقق من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين من قبل مدير الصندوق.

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير عام ٢٠٢٠م 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 ولن نعبر عن أي شكل من أشكال الاستنتاج بشأن ذلك. 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 أنها 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 للمحاسبين القانونيين والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، واحكام 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، وليس 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 وتُعد 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 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 بنیان ریت

(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- استنتاج 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 بالمطلوبات 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 لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٢٥)



١٥ شعبان ١٤٤٢ هـ (٢٨ مارس ٢٠٢١ م)

الرياض، المملكة العربية السعودية

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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
٣٣,٥٥٣,٠٦٠	٣٦,٠٢٢,٤٤٨	٧	نقد و ما في حكمه
٢,٨٥٦	٧٣,٠٨٥	٨	الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٢,٢٣٦,٥٧٥	٦٩,٧٦٦,٢٥١	٩	ذمم مدينة من الايجارات، صافي
-	٣,٠٥٥,٦٦١	١٥	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠,٤٦١,٦١٤	١٠,٨٥٢,٩٨٨	١٠	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٧٨٩,٦٥٨	٥٦٢,٠٣٠	١١	أصول غير ملموسة
١٥,١٩٣,٢٤٨	٤,٢٠١,٢٧٨	١٢	أثاث ومعدات
١,٦٤٠,٢٤٩,٩٨٦	١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	١٣	استثمارات عقارية
١,٧٥٢,٤٨٦,٩٩٧	١,٧٤١,٨١٣,٠٦٧		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
	١٩٠,٤٢٦,٦٥٥	١٤	قروض بنكية
١٨٦,١٦٠,٠٠٠	-	١٥	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٧٥,٦٥٤,٩٤٢	٧٤,٠٠١,٤٧٩		إيرادات إيجار غير مكتسبة
١,٨٠٢,٣٨٠	١,٣٨٢,٢١٦	١٥	رسوم إدارية مستحقة
٣٧,١٤٢,٦٢٦	٤٤,٠٠٣,١٦١	١٦	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٤٤٠,١١٩	٢,٣٠٤,٥٩٧	١٩	مخصص الزكاة
٣٠٣,٢٠٠,٠٦٧	٣١٢,١١٨,١٠٨		إجمالي المطلوبات
١,٤٤٩,٢٨٦,٩٣٠	١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		عدد الوحدات المصدرة
٨,٨٩٧٨	٨,٧٧٧٥		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
١٠,١٤٦٧	١٠,٠١٥٧	٢٣	صافي القيمة العادلة للموجودات لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	
الدخل:			
١٢٢,٤٨٨,٣٠١	٩٧,٩٧٥,٣١٥	١٧	الدخل من الاستثمارات العقارية
٣٥٩,٥١٣	٣٧٣,١٤٧		إيرادات أخرى
٢٢٩,٨٣٠	٦٧٠,٢٢٩	٨	أرباح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، صافي
١٢٣,٠٧٧,٦٤٤	٩٩,٠١٨,٦٩١		إجمالي الدخل
المصاريف:			
(٧,٣١٩,٨٧١)	(٧,٢٧٠,٦٥٨)	١٥	الرسوم الادارية
(٢,٨٥٢,٢٦٤)	(١,٨٤٩,٨٨١)	٩	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
	(٣,٤٨٨,٩١٤)		تكاليف التمويل
(٢,٠٠٤,٨٠٦)	(١,٨٧١,٨٤١)	١٨	مصاريف أخرى
(١٢,١٧٦,٩٤١)	(١٤,٤٨١,٢٩٤)		اجمالي المصاريف
١١٠,٩٠٠,٧٠٣	٨٤,٥٣٧,٣٩٧		الدخل من العمليات خلال السنة
(٤,٠٧٨,٣٦٢)	(٢,٦١٢,٥٤٣)	١٢	مصروف الاستهلاك على الأثاث والمعدات
(٢٠٣,٦٣٣)	(٢٢٧,٦٢٨)	١١	مصروف اطفاء اصول غير ملموسة
(٤٢,١٧٢,٤٤٠)	(٤٢,١٧٩,٣١٧)	١٣	مصروف استهلاك الاستثمارات العقارية
٢٦,٤٥١,٥٩٩	٨,١٩٧,٧٢٧	١٣	عكس هبوط خسارة الاستثمارات العقارية
٩٠,٨٩٧,٨٦٧	٤٧,٧١٥,٦٣٦		صافي الربح قبل الزكاة خلال السنة
(٢,٤٤٠,١١٩)	(٢,٣٠١,٧٦٠)	١٩	الزكاة المحملة خلال السنة
٨٨,٤٥٧,٧٤٨	٤٥,٤١٣,٨٧٦		صافي الربح بعد الزكاة خلال السنة
٦,٥٥٩	-		الدخل الشامل الآخر
٨٨,٤٦٤,٣٠٧	٤٥,٤١٣,٨٧٦		ارباح صرف عملات
			مجموع الدخل الشامل الآخر خلال السنة
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		الأرباح لكل وحدة
٠,٥٤٣١	٠,٢٧٨٨		متوسط الوحدات المصدرة
			الربح لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ 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 ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي
١,٤٨٠,٥٤٠,٢٣١	١,٤٤٩,٢٨٦,٩٣٠
٨٨,٤٥٧,٧٤٨	٤٥,٤١٣,٨٧٦
٦,٥٥٩	-
٨٨,٤٦٤,٣٠٧	٤٥,٤١٦,٨٧٦
(١١٩,٧١٧,٦٠٨)	(٦٥,٠٠٥,٨٤٧)
(١١٩,٧١٧,٦٠٨)	(٦٥,٠٠٥,٨٤٧)
١,٤٤٩,٢٨٦,٩٣٠	١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وحدات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وحدات
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠

صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية السنة

التغيرات من العمليات

صافي الدخل للسنة

الدخل الشامل الآخر

اجمالي الدخل الشامل

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:

عدد الوحدات في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	
٩٠,٨٩٧,٨٦٧	٤٧,٧١٥,٦٣٦		التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
			صافي الربح خلال السنة قبل الزكاة
			تعديلات على :
٤,٠٧٨,٣٦٢	٢,٦١٢,٥٤٣	١٢	مصروف استهلاك الأثاث والمعدات
٢٠٣,٦٣٣	٢٢٧,٦٢٨	١١	مصروف اطفاء اصول غير ملموسة
٤٢,١٧٢,٤٤٠	٤٢,١٧٩,٣١٧	١٣	مصاريق استهلاك الاستثمارية العقارات
(٢٦,٤٥١,٥٩٩)	(٨,١٩٧,٧٢٧)	١٣	عكس هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
(٢٢٩,٨٣٠)	(٦٧٠,٢٢٩)	٨	أرباح استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
٢,٨٥٢,٢٦٤	١,٨٤٩,٨٨١	٩	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	٣,٤٨٨,٩١٤		تكاليف التمويل
١١٣,٥٢٣,١٣٧	٨٩,٢٠٥,٩٦٣		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغير في رأس المال العامل
			التغيرات في الموجودات التشغيلية:
٥,٦٤٧,٦٤٧	(١٩,٣٧٩,٥٥٧)		ذمم مدينة من الإيجارات
(٢٥٤,٣٠٩)	(٣٩١,٣٧٤)		مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١٠,٠٢١,٤٧٥	(٣,٠٥٥,٦٦١)		مستحق من أطراف ذات علاقة
			التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
١,٥٧١,٦٨٠	(١,٦٥٣,٤٦٣)		إيرادات ايجار غير مكتسبة
(٢,٣٤٥,٦٠٧)	(٤٢٠,١٦٤)		رسوم إدارية مستحقة
١١,١٣٨,١٤٢	٦,٨٥٢,٨٨٩		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
-	(٢,٤٣٧,٢٨٢)	١٩	مصروف الزكاة
١٣٩,٣٠٢,١٦٥	٦٨,٧٢١,٣٥١		صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
			التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(٣٩٨,٠٥٥)	-	١١	شراء أصول غير ملموسة
(١٠,٣١٤,٥٩٢)	(١,٨٢٨,٥٤٩)	١٢	شراء أثاث ومعدات
(١,٩٥٤,١٣٠)	(٨٠٢,٩٥٤)	١٣	شراء عقارات استثمارية
(٦٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٧٨,٨٠٠,٠٠٠)	٨	الاكتتاب في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٥,٢٢٦,٩٧٤	١٧٩,٤٠٠,٠٠٠	٨	بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢,٤٣٩,٨٠٣)	(٢,٠٣١,٥٠٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
-	١٨٩,٢١٠,٠٠٠	١٤	قروض بنكية
-	(١٨٦,١٦٠,٠٠٠)	١٥	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٥,٩٤٢,٢٤٠)	(٢,٢٧٤,٤٧٩)		تكاليف التمويل المدفوعة
(١١٩,٦٨٨,١٣٠)	(٦٤,٢٢٠,٩٨١)	٢١	توزيعات أرباح مدفوعة، صافي التوزيعات غير المطالب فيها
(١٢٥,٦٣٠,٣٧٠)	(٦٤,٢٢٠,٤٦٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١,٢٣١,٩٩٢	٢,٤٦٩,٣٨٨		صافي التغير في النقد و ما في حكمه
٣٢,٣٢١,٠٦٨	٣٣,٥٥٣,٠٦٠	٧	النقد و ما في حكمه في بداية السنة
٣٣,٥٥٣,٠٦٠	٣٦,٠٢٢,٤٤٨		النقد و ما في حكمه في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١. الصندوق وأنشطته

صندوق بنیان ریت ("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 مقفلة، بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣١٢١٧ ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ١١١٥٣-٣٧ بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١١.

تم إدراج صندوق بنیان ریت 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 ٠٩ ذو القعدة ١٤٤١ هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٠) و ١١ ربيع الأول ١٤٤٢ (الموافق ٢٨ أكتوبر ٢٠٢٠).

أمين الحفظ للصندوق هي شركة البلاد للاستثمار.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

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 للمحاسبين القانونيين

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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تامة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 ٢٠١٩

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 ناقصا 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 المخصص 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 استيعاده 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 ويُدْرَج 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 الآخر، 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 سداه 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 - تنمة العقارات الاستثمارية

يتم تسجيل العقارات المحفوظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصصاً 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 ومعدات 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 وقيمة 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 - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٤ - السياسات المحاسبية الهامة - تمة

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 وتسنّتي 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 تلك 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 ٠,٠٢٥٪ 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.

٤. السياسات المحاسبية الهامة - تامة

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.

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 التقديرية 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 التقديرية 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 تقديرية وافتراضات تتعلق بالمستقبل. قد تختلف التقديرية المحاسبية الناتجة ، بحكم تعريفها، عن النتائج الفعلية ذات الصلة

النطاق الهام التي استخدمت فيها الإدارة التقديرية 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 يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، يتم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

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.

٥. الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة (تنمة)

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 بالمشروع 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 المثلثان 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.

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 أيضاً 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

هناك العديد من المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها، ولكنها لم تدخل حيز النفاذ، حتى تاريخ القوائم المالية للصندوق. في رأي مجلس الإدارة، لن يكون لهذه المعايير أي تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق. يعتزم الصندوق اعتماد هذه المعايير، إن وجدت.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧. النقد وما في حكمه
يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٣,٤٩٣,٠٦٠	٣٥,٩٧٢,٤٤٨	نقد لدى البنوك
٦٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	نقد في الصندوق
٣٣,٥٥٣,٠٦٠	٣٦,٠٢٢,٤٤٨	

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 ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الأصول الاستثمارية المقاسة بالقيمة العادلة من الربح والخسارة
٢,٨٥٦	٢,٨٨٦	صندوق البدر للمرابحة
-	٧٠,١٩٩	الرياض
٢,٨٥٦	٧٣,٠٨٥	

فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢,٨٥٦	الرصيد في بداية السنة
٦٥,٠٠٠,٠٠٠	١٧٨,٨٠٠,٠٠٠	إضافات خلال السنة
(٦٥,٢٢٦,٩٧٤)	(١٧٩,٤٠٠,٠٠٠)	مبايع خلال السنة
٢٢٩,٨٠١	٦٦٩,٥٨٤	الربح المحقق من الاستثمار بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، صافي
٢٩	٦٤٥	الربح الغير محقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة
٢,٨٥٦	٧٣,٠٨٥	في نهاية السنة

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

٢٩		الرصيد في بداية السنة
٢٩	٦٧٤	يخصم: الرصيد في نهاية العام
٢٩	٦٤٥	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 ٢٠٢٠

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

خلال العام ، اشترك صندوق بنیان ریت في ٨١,٤٠٣ وحدة (٢٠١٩: صفر) واسترد ٨١,٣٧١ وحدة (٢٠١٩: صفر) من صندوق الرياض التجاري بالريال السعودي.
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، بلغ حجم استثمارات صندوق بنیان ریت ١٨٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٨٤ وحدة) في صندوق بدر للمرابحة و ٣٢ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: صفر) 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 ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	ذمم مدينة من الإيجارات يخصم: مخصص الخسائر الأتتمانية المتوقعة
٥٥,٦٨٦,٩٧٧	٧٥,٠٦٦,٥٣٤	
(٣,٤٥٠,٤٠٢)	(٥,٣٠٠,٢٨٣)	
٥٢,٢٣٦,٥٧٥	٦٩,٧٦٦,٢٥١	

الحركة في مخصص الخسارة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	الرصيد الافتتاحي المحمل خلال السنة الرصيد في نهاية السنة
٥٩٨,١٣٨	٣,٤٥٠,٤٠٢	
٢,٨٥٢,٢٦٤	١,٨٤٩,٨٨١	
٣,٤٥٠,٤٠٢	٥,٣٠٠,٢٨٣	

كمايلي تحليل اعمار لذمم المدينة من الايجارات:

٣٠-٣١ شهر	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٢-٣١ شهر	١٧,٣٢١,١١٩	١٩,٧٧٦,٧٥٣
أعلى من ٣٦٥ يوم	٧,٦٨٩,٧١١	١١,٨٠٣,٠٢٥
الرصيد في نهاية السنة	٥٥,٦٧٦,٩٧٧	٧٥,٠٦٦,٥٣٤

١٠. مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	تأمين مقدم مدفوعات مقدمة واصول اخرى دفعات مقدمة للموردين ضريبة القيمة المضافة مدينة
١,٠٦٦,٣٢٥	١,٠٣٤,٧٤٠	
٣,٤٥٧,٠١٤	٣,٥٧٢,٨٥٣	
٥٥,١٠٥,٨٧٢	٥,١٤٤,٥٤٠	
٨٣٢,٤٠٣	١,١٠٠,٨٥٥	
١٠,٤٦١,٦١٤	١٠,٨٥٢,٩٨٨	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١١. اصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	تكلفة
٦٢٥,٤٤٠	١,٠٩٩,٣٥٠	الرصيد بداية السنة
٣٩٨,٠٥٥	-	إضافات خلال السنة
٧٥,٨٥٥	-	المحول من الأثاث والمعدات (إيضاح ١٢)
١,٠٩٩,٣٥٠	١,٠٩٩,٣٥٠	الرصيد نهاية السنة
(٩٥,٢٥٩)	(٣٠٩,٦٩٢)	الاطفاء المتراكم
(٢٠٣,٦٣٣)	(٢٢٧,٦٢٨)	الرصيد بداية السنة
(١٠,٨٠٠)	-	محمل خلال السنة
		المحول من الأثاث والمعدات (إيضاح ١٢)
(٣٠٩,٦٩٢)	(٥٣٧,٣٢٠)	الرصيد نهاية السنة
٧٨٩,٦٥٨	٥٦٢,٠٣٠	القيمة الدفترية نهاية السنة

١٢. أثاث و معدات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	أثاث و معدات	أعمال تحت التنفيذ	المجموع	تكلفة
٢١,١٨١,٨١١	١١,٥١٧,٧١٧	٩,٦٦٤,٠٩٤	٢١,١٨١,٨١١	الرصيد بداية السنة
١,٨٢٨,٥٤٩	١,٢٢٣,٠٤٢	٦٠٥,٥٠٧	١,٨٢٨,٥٤٩	إضافات خلال السنة
(٦٠٠,٣٧٩)	(٦٠٠,٣٧٩)	-	(٦٠٠,٣٧٩)	شطب اصول ثابتة
(١٠,٢٠٧,٩٧٦)	-	(١٠,٢٠٧,٩٧٦)	(١٠,٢٠٧,٩٧٦)	المحول إلى مبنى ** (الملاحظة ١٣)
١٢,٢٠٢,٠٠٥	١٢,١٤٠,٣٨٠	٦١,٦٢٥	١٢,٢٠٢,٠٠٥	الرصيد نهاية السنة
(٥,٩٨٨,٥٦٣)	(٥,٩٨٨,٥٦٣)	-	(٥,٩٨٨,٥٦٣)	الاستهلاك المتراكم
(٢,٦١٢,٥٤٣)	(٢,٦١٢,٥٤٣)	-	(٢,٦١٢,٥٤٣)	الرصيد بداية السنة
٦٠٠,٣٧٩	٦٠٠,٣٧٩	-	٦٠٠,٣٧٩	محمل خلال السنة
				عكس الاستهلاك المتراكم بسبب شطب الأصول الثابتة
(٨,٠٠٠,٧٢٧)	(٨,٠٠٠,٧٢٧)	-	(٨,٠٠٠,٧٢٧)	الرصيد نهاية السنة
٤,٢٠١,٢٨٧	٤,١٣٩,٦٥٣	٦١,٦٢٥	٤,٢٠١,٢٨٧	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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢. أثاث ومعدات - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي			تكلفة
المجموع	أعمال تحت التنفيذ	أثاث ومعدات	
١١,٠١٨,١١٨	-	١١,٠١٨,١١٨	الرصيد بداية السنة
١٠,٣١٤,٥٩٢	٩,٦٦٤,٠٩٤	٦٥٠,٤٩٨	إضافات خلال السنة
(٧٥,٠٤٤)	-	(٧٥,٠٤٤)	استبعادات خلال السنة
(٧٥,٨٥٥)	-	(٧٥,٨٥٥)	المحول إلى الأصول غير الملموسة (الملاحظة ١١)
٢١,١٨١,٨١١	٩,٦٦٤,٠٩٤	١١,٥١٧,٧١٧	الرصيد نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم
(١,٩٩٦,٠٤٥)	-	(١,٩٩٦,٠٤٥)	الرصيد بداية السنة
(٤,٠٧٨,٣٦٢)	-	(٤,٠٧٨,٣٦٢)	محمل خلال السنة
٧٥,٠٤٤	-	٧٥,٠٤٤	عكس الاستهلاك المتراكم
١٠,٨٠٠	-	١٠,٨٠٠	المحول إلى الأصول غير الملموسة (الملاحظة ١١)
(٥,٩٨٨,٥٦٣)	-	(٥,٩٨٨,٥٦٣)	الرصيد نهاية السنة
١٥,١٩٣,٢٤٨	٩,٦٦٤,٠٩٤	٥,٥٢٩,١٥٤	القيمة الدفترية نهاية السنة

١٣. الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي			تكلفة
المجموع	مباني	أراضي	
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
			الاستهلاك المتراكم/ والهبوط
(١٤٧,٠٥٩,٥٧٣)	(١٤٧,٠٥٩,٥٧٣)	-	الرصيد بداية السنة
(٤٢,١٧٩,٣١٧)	(٤٢,١٧٩,٣١٧)	-	محمل خلال السنة
٨,١٩٧,٧٢٧	٨,١٩٧,٧٢٧	-	عكس الهبوط خلال السنة
(١٨١,٠٤١,١٦٣)	(١٨١,٠٤١,١٦٣)	-	الرصيد نهاية السنة
١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	١,٣٧٣,٤٣٦,١٢١	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	القيمة الدفترية نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٣ . الاستثمارات العقارية - (تنمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي			
المجموع	مباني	أراضي	تكلفة
١,٧٨٥,٣٧٣,٠٩٤	١,٥٤١,٥٢٩,٨٨٩	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد بداية السنة
١,٩٥٤,١٣٠	١,٩٥٤,١٣٠	-	إضافات خلال السنة
(١٧,٦٦٥)	(١٧,٦٦٥)	-	بيع / شطب الأصول الثابتة
١,٧٨٧,٣٠٩,٥٥٩	١,٥٤٣,٤٤٦,٣٥٤	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم/ والهبوط
(١٣١,٣٣٨,٧٣٢)	(١٣١,٣٣٨,٧٣٢)	-	الرصيد بداية السنة
(٤٢,١٧٢,٤٤٠)	(٤٢,١٧٢,٤٤٠)	-	محمل خلال السنة
٢٦,٤٥١,٥٩٩	٢٦,٤٥١,٥٩٩	-	خسارة الهبوط خلال السنة
(١٤٧,٠٥٩,٥٧٣)	(١٤٧,٠٥٩,٥٧٣)	-	الرصيد نهاية السنة
١,٦٤٠,٢٤٩,٩٨٦	١,٣٩٦,٤٠٦,٧٨١	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	القيمة الدفترية نهاية السنة

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 ٢٠٢٠

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

تمثل القروض من البنك التمويل الإسلامي الذي تم الحصول عليه من أحد البنوك المحلية (البنك العربي الوطني). حصل الصندوق على تمويل بسعر العرض بين البنوك السعودي (سايبور زائد فروق الأسعار. يتم دفع هامش الربح / العمولة البنكية على أساس نصف سنوي ويكون المبلغ الأساسي مستحق الدفع كدفعة واحدة خلال شهر أبريل ٢٠٢٥ خلال العام ، قام الصندوق بسداد مدفوعات لشركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده ("أرتار") بمبلغ ١٨٦,١ مليون ريال سعودي ، أحد الأطراف ذات العلاقة ، من خلال الاستفادة من التسهيلات البنكية. تتعلق الدفعة بمقابل شراء مؤجل لمول قطاع الراشد - الرياض وشقق ماريوت التنفيذية - المدينة المنورة ومسؤولية إيجار مجمع الراشد - أبها وفقاً لشروط وأحكام الصندوق. علاوة على ذلك ، استخدم الصندوق مبلغ الاقتراض البالغ ٣,٠٥ مليون ريال سعودي لتسوية ضريبة القيمة المضافة التي رفعتها الهيئة العامة للزكاة والدخل (انظر إيضاح ١٥).

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 بنیان 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 - تمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة-تمة

الرصيد مدین (دائن)		مبالغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي		
				رسوم إدارة الأصول (إيضاح "ب") المصروفات التي يدفعها الصندوق بالنيابة عن مدير الصندوق	السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)
(١,٨٠٢,٣٨٠)	(١,٣٨٢,٢١٦)	(٧,٣١٩,٨٧١)	(٧,٢٧٠,٦٥٨)		
(٢٨٤,٧٠٢)	-	-	-	مستحق من تكلفة التمويل	
-	٢,٢٢٠	-	٢,٢٢٠		
٢٥,٦٩٥,٧٢١ (١٢,٥٧٤)	٢٩,٣٣٩,٨٩٣ (٢٥,٠٧٤)	- (٢٦,٢٢١)	- (٣٩,٠٢٦)	النقد وما في حكمه رسوم توزيع الأرباح	البنك السعودي الفرنسي
(٣٠,٠٠٠)	-	(١٠٥,٠٠٠)	(١٢٠,٠٠٠)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس إدارة
٢,٨٥٦	٢,٨٨٦	-	-	الاستثمارات (راجع الملاحظة "أ" أدناه) أرباح غير محققة من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	صندوق البدر للمرابحة (بديره مدير الصندوق)
-	٠	٢٩	٣٠		
(٢,٤٤٣,١٤٤) (٧,٠٦٥,٠٨١) ٥,٠٧١,٨٢٠	(١,٣٤٦,٠٤٩) (١٣,٤٠٩,٣٥١) ٥,٠٧١,٨٢٠	٩,٣٧٠,٨٧١ ٤٢,٣٠٧,٧٧٩ -	٧,٤٧٧,٠٤٤ ٣١,٤٥٣,٣٣٥ -	رسوم إدارة الممتلكات مدفوع مقدما لمورد أخرى المبالغ النقدية التي يتم تحصيلها نيابة مقابل مستحقات الإيجار القديمة المبالغ النقدية المدفوعة مقابل الإيجار القديم المستلم أخرى	شركة بنيان السعودية
-	-	٦,١٨٨,٥٠٢	٢,٣٠٨,٣٤٣		
-	-	(١٢,١٣١,٤١٣)	-		
(٦٧١)	-	-	(٦٧١)		
١٨٦,١٦٠,٠٠٠ (	-	-	(١٨٦,١٦٠,٠٠٠)	(الدفع) / الاستحواذ الأولي على عقارات استثمارية	شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده ارتار
(٤٤,٩٨٦)	-	١,٩٥٤,١٣٠	٨٠٢,٩٥٤	(الدفع) / إضافة إلى خصائص الاستثمار *	
(٩,٦٦٤,٠٩٤)	-	٩,٦٦٤,٠٩٤	٦٠٥,٥٠٧	الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ	
-	-	-	-	(الدفع) / إضافة إلى خصائص الاستثمار *	
-	-	-	-	مستحق مقابل تقييم ضريبة القيمة المضافة (إيضاح "ج" أدناه)	
-	٣,٠٥٣,٤٤١	-	-		

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تامة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تامة)

(أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، يمتلك صندوق بنیان ریت استثمارات تبلغ ١٨٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ١٨٤ وحدة) في صندوق بدر للمرابحة. تتم إدارة صندوق بنیان ریت وصندوق البدر للمرابحة من قبل نفس مدير الصندوق ، أي السعودي الفرنسي كابيتال.

(ب) 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.

(ج) خلال العام ، خضع الصندوق لتدقيق ضريبية القيمة المضافة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل للفترة / العام ٢٠١٨ و ٢٠١٩. طالبت الهيئة العامة للزكاة والدخل 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 الهيئة العامة للزكاة والدخل نيابة عن الصندوق خلال هذه الفترة الانتقالية. ومع ذلك ، رأت الهيئة العامة للزكاة والدخل 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 الهيئة العامة للزكاة والدخل. 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 الهيئة العامة للزكاة والدخل.

١٦. المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	
٢,٤٤٣,٨١٣	١٠,٩٨٤,٦٢٥	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٣٤٦,٠٥٩	٢,٤٤٣,١٤٤	رسوم إدارة الممتلكات
١٣,٤٠٩,٣٥١	٧,٠٦٥,٠٨١	مصاريف تشغيل الممتلكات
١٢,٥٢٦,٣٩٢	٥,٨٢٣,٩١٠	مصروفات مستحقة
٦,٥٧٣,٠٤٢	٤,٢٤٣,٥١٤	صيانة الأثاث والتجهيزات والمعدات
٥,٠٦٧,٤٦٣	٤,٦٩٦,٦٦١	دفعات مقدمة من العملاء
٢,٠٤٠,٤١٨	٩٤٥,٦٥٦	أتعاب حفظ
٢٠٠,٥٤٨	٢٠٥,٧٨١	أتعاب إدراج
-	١٣٦,٥٠٧	أتعاب مراجعة
٨٤,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة واللجان
-	٣٠,٠٠٠	أتعاب تقييم الممتلكات
٨٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠	أخرى
٢٣٢,٠٧٥	٣٠٧,٧٤٧	
<u>٤٤,٠٠٣,١٦١</u>	<u>٣٧,١٤٢,٦٢٦</u>	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٧. الدخل من الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
١٧٠,٢٤٧,٩٧٠	١٣٣,٤٠٣,٣٦٨	الدخل من الاستثمارات العقارية
٣٣,٣٩٧,٤٦٨	٣٠,٢٩٠,٧١٣	دخل من إيجار استثمارات عقارية باستثناء الفنادق
٩,٣٤٥,٣٦٣	٧,٧٩٢,١٠٥	الإيرادات من الخدمات الفندقية
٢١٢,٩٩٠,٨٠١	١٧١,٤٨٦,١٨٦	الدخل الآخر - الخدمات الإضافية
(٩٠,٥٠٢,٥٠٠)	(٧٣,٥١٠,٨٧١)	التكاليف التشغيلية للاستثمارات العقارية
١٢٢,٤٨٨,٣٠١	٩٧,٩٧٥,٣١٥	صافي الدخل من الاستثمارات العقارية

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 ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
٩٣,٨٥٣,٥٥٥	٥٢,٢٣٩,٧٥٦	أقل من سنة
١٢٤,٣٢٨,٣٩٣	٧٧,٩٠٦,١٨٠	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٩٣,٩٧٦,٨٤٧	١١٩,٠٣١,٨٠٧	أكثر من خمس سنوات
٣١٢,١٥٨,٧٩٥	٢٤٩,١٧٧,٧٤٣	صافي الدخل من الاستثمارات العقارية

١٨. مصروفات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
٦٠٦,٠٢٧	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب تسجيل
٤٣٠,٨٣٣	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب حفظ
٣٦١,٠٠٠	٢٣٤,٠٠٠	أتعاب تقييم الممتلكات
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	أتعاب إدراج
١١٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة
١٠٥,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة واللجان
٢٦,٤٤٦	٦١,٩٩٥	مصروفات بنكية
٥,٠٠٠	-	أتعاب نشر
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	أتعاب تنظيمية
٥٣,٠٠٠	٢٣٨,٣٤٦	أخرى
٢,٠٠٤,٨٠٦	١,٨٧١,٨٤١	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩. الزكاة

(أ) أساس الزكاة:

. تدفع الزكاة بنسبة ٢,٥٪ من الزيادة في قاعدة الزكاة التقريبية وصافي الدخل المعدل الخاص بمالكي الوحدات

(ب) زكاة السنة / الفترة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
٩٧,٦٠٤,٧٥١	٩٠,٩٦٤,٩٠٨	صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
		التعديلات:
٢,٤٤٠,١١٩	٢,٣٠٤,٥٩٧	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	(٢,٨٣٧)	مخصصات خلال السنة
٢,٤٤٠,١١٩	٢,٣٠١,٧٦٠	

(ج) حركة مخصص الزكاة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
-	٢,٤٤٠,١١٩	الرصيد عند افتتاح السنة
٢,٤٤٠,١١٩	٢,٣٠٤,٥٩٧	مخصص السنة
-	(٢,٨٣٧)	عكس المخصص للسنة السابقة
-	(٢,٤٣٧,٢٨٢)	المدفوعات خلال السنة
٢,٤٤٠,١١٩	٢,٣٠٤,٥٩٧	الرصيد في نهاية السنة

(د) حالة العائد السنوي والاشتراكات

يقوم الصندوق بتقديم العائد السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ضمن الحدود الزمنية المنصوص عليها في لوائح الزكاة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل (الهيئة العامة للزكاة والدخل).

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠. 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 التغيرات 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 ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٣,٥٥٣,٠٦٠	٣٦,٠٢٢,٤٤٨	أرصدة البنك
٥٢,٢٣٦,٥٧٥	٦٩,٧٦٦,٢٥١	إيرادات إيجار مستحقة القبض
-	٣,٠٥٥,٦٦١	مطلوب من أطراف ذات علاقة
٨٥,٧٨٩,٦٣٥	١٠٨,٨٤٤,٣٦٠	

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 بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠. الأدوات المالية ومخاطر الإدارة - تنمة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع	
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	-	٣٦,٠٢٢,٤٤٨	النقد و ما في حكمة
٦٩,٧٦٦,٢٥١	-	٦٩,٧٦٦,٢٥١	نم مدينة من الايجارات
٧٣,٠٨٥	-	٧٣,٠٨٥	الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	الاستثمارات العقارية
-	٤,٢٠١,٢٧٨	٤,٢٠١,٢٧٨	أثاث ومعدات
-	٥٦٢,٠٣٠	٥٦٢,٠٣٠	اصول غير ملموسة
٣,٠٥٥,٦٦١	-	٣,٠٥٥,٦٦١	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠٨,٩١٧,٤٤٥	١,٦٢٢,٠٤٢,٦٣٤	١,٧٣٠,٩٦٠,٠٧٩	اجمالي الموجودات
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
١,٢١٦,٦٥٥	١٨٩,٢١٠,٠٠٠	١٩٠,٤٢٦,٦٥٥	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
٤٨,٩٠٦,٦٢٩	١٨٩,٢١٠,٠٠٠	٢٣٨,١١٦,٦٢٩	اجمالي المطلوبات
٦٠,٠١٠,٨١٦	١,٤٣٢,٨٣٢,٦٣٤	١,٤٩٢,٨٤٣,٤٥٠	الفائض / (العجز)

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠. الأدوات المالية و مخاطر الادارة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع	
٣٣,٥٥٣,٠٦٠	-	٣٣,٥٥٣,٠٦٠	النقد و ما في حكمة
٥٢,٢٣٦,٥٧٥	-	٥٢,٢٣٦,٥٧٥	ذمم مدينة من الايجارات
			الاستثمارات المقاسة بالقيمة
			العادلة من خلال الربح أو
٢,٨٥٦	-	٢,٨٥٦	الخسارة
-	١,٦٤٠,٢٤٩,٩٨٦	١,٦٤٠,٢٤٩,٩٨٦	الاستثمارات العقارية
-	١٥,١٩٣,٢٤٨	١٥,١٩٣,٢٤٨	أثاث ومعدات
-	٧٨٩,٦٥٨	٧٨٩,٦٥٨	أصول غير ملموسة
٨٥,٧٩٢,٤٩١	١,٦٥٦,٢٣٢,٨٩٢	١,٧٤٢,٠٢٥,٣٨٣	اجمالي الموجودات
١,٨٠٢,٣٨٠	-	١,٨٠٢,٣٨٠	رسوم إدارة مستحقة
٣٧,١٤٢,٦٢٦	-	٣٧,١٤٢,٦٢٦	مصرفات مستحقة ومطلوبات
٢,٤٤٠,١١٩	-	٢,٤٤٠,١١٩	أخرى
١٨٦,١٦٠,٠٠٠	-	١٨٦,١٦٠,٠٠٠	مخصص الزكاة
٢٢٧,٥٤٥,١٢٥	-	٢٢٧,٥٤٥,١٢٥	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
(١٤١,٧٥٢,٦٣٤)	١,٦٥٦,٢٣٢,٨٩٢	١,٥١٤,٤٨٠,٢٥٨	اجمالي المطلوبات
			الفائض / (العجز)

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.

٢١. توزيعات الأرباح

وفقاً للشروط واحكام للصندوق ، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٠ على توزيع أرباح عن الفترة من ١ نوفمبر ٢٠١٩ حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٠ بمبلغ ٠,١٢٢٨ ريال لكل وحدة بقيمة ٢٠ مليون ريال سعودي. علاوة على ذلك ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠٢٠ ، وذلك عن الفترة من ١ مايو ٢٠٢٠ حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٠,٢٧٦٣ ريال سعودي للوحدة بقيمة ٤٥ 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 المقتناة من خلال الربح أو 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 بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 ٢٠٢٠				
ريال سعودي				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
٧٣,٠٨٥	٧٣,٠٨٥	-	-	٧٣,٠٨٥
٧٣,٠٨٥	٧٣,٠٨٥	-	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠١٩				
ريال سعودي				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
٢,٨٥٦	٢,٨٥٦	-	-	٢,٨٥٦
٢,٨٥٦	٢,٨٥٦	-	-	٢,٨٥٦

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

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، 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 بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 مخصص 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 عدداً 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 ٢٠٢٠		
١,٩٢٣,٧٣٨,٦٧٠	٢,٠٥٨,١٠٨,٠٠٠	١,٧٨٩,٣٦٩,٣٤٠
١,٩٢٣,٧٣٨,٦٧٠	٢,٠٥٨,١٠٨,٠٠٠	١,٧٨٩,٣٦٩,٣٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٩		
١,٩٤١,٦٢٦,٦٥٠	١,٩٩٧,٨٢٠,٠٠٠	١,٨٨٥,٤٣٣,٣٠٠
١,٩٤١,٦٢٦,٦٥٠	١,٩٩٧,٨٢٠,٠٠٠	١,٨٨٥,٤٣٣,٣٠٠

فيما يلي تحليل العقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
١,٩٤١,٦٢٦,٦٥٠	١,٩٢٣,٧٣٨,٦٧٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(١,٦٤٠,٢٤٩,٩٨٦)	(١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
(٩٧,٩٥٥,٠٩٩)	(١٠٤,٧٨٠,٨٠٩)	يطرح: القيمة الحالية لخيار الشراء في راشد مول أبها
٢٠٣,٤٢١,٥٦٥	٢٠١,٦٧٨,٥٣٥	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات المصدرة (عدد)
١,٢٤٨٩	١,٢٣٨٢	قيمة الوحدة المتعلقة بالزيادة في القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات
١,٤٤٩,٢٨٦,٩٣٠	١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٢٠٣,٤٢١,٥٦٥	٢٠١,٦٧٨,٥٣٥	
١,٦٥٢,٧٠٨,٤٩٥	١,٦٣١,٣٧٣,٤٩٤	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
٨,٨٩٧٨	٨,٧٧٧٥	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
١,٢٤٨٩	١,٢٣٨٢	
١٠,١٤٦٧	١٠,٠١٥٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تامة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ ، وإجمالي الدخل والمصاريف التشغيلية للصندوق ، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ ، حسب قطاع التشغيل.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المجموع	اخرى	ضيافة	سكني	المراكز التجارية	
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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١,٧٥٢,٤٨٦,٩٩٧	٩,٩٥٠,٦٣٥	١٩٤,٢٧٧,٥٠٦	٤٣٢,٣٨٢,٦٤٢	١,١١٥,٨٧٦,٢٤١	اجمالي/الموجودات
١,٦٤٠,٢٤٩,٩٨٦	-	١٧٢,٦٥٤,٣٢٥	٤٢٨,٠٤٥,٤٠٢	١,٠٣٩,٥٥٠,٢٥٩	استثمارات عقارية
٣٠٣,٢٠٠,٠٦٧	١٨٩,٥٢٩,٧٧٣	١٣,٨٦٩,٢٩٠	١١,٢٧٨,٠٩٩	٨٨,٥٢٢,٩٠٥	اجمالي المطلوبات
١٢٣,٠٧٧,٦٤٤	٢٢٩,٨٣٠	٢,٨٩٧,٣٨٦	٣٢,٣٤٠,٢٢٤	٨٧,٦١٠,٢٠٤	إجمالي الدخل التشغيلي
١٢,١٧٦,٩٤١	٩,٣٢٤,٦٧٧	٧,٤٥٩	-	٢,٨٤٤,٨٠٥	اجمالي المصاريف
٨٨,٤٥٧,٧٤٨	(١١,٥٩٩,٩٥٤)	١,٠٤٠,٦٠٤	١,٧٨١,٤٦٧	٩٧,٢٣٥,٦٣١	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٥. أرقام المقارنة

تم إعادة تجميع / إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة لتتوافق مع العرض المطبق في هذه البيانات المالية.

فيما يلي إعادة التصنيف في صلب بيان المركز المالي وبيان الدخل الشامل:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

سابق الإفصاح عنه ريال سعودي	التسويات ريال سعودي	بعد التعديل ريال سعودي
الموجودات		
٩,٥١٥,٩٥٨	٩٤٥,٦٥٦	١٠,٤٦١,٦١٤
٩,٥١٥,٩٥٨	٩٤٥,٦٥٦	١٠,٤٦١,٦١٤
إجمالي الموجودات		
المطلوبات		
٣٦,١٩٦,٢٩٩	٩٤٦,٣٢٧	٣٧,١٤٢,٦٢٦
١٨٦,١٦٠,٦٧١	(٦٧١)	١٨٦,١٦٠,٠٠٠
٢٢٢,٣٥٦,٩٧٠	٩٤٥,٦٥٦	٢٢٣,٣٠٢,٦٢٦
قائمة الدخل الشامل		
سابق الإفصاح عنه ريال سعودي	التسويات ريال سعودي	بعد التعديل ريال سعودي
١٢٢,٤٨٠,٨٤٢	٧,٤٥٩	١٢٢,٤٨٨,٣٠١
(٢,٨٤٤,٨٠٥)	(٧,٤٥٩)	(٢,٨٥٢,٢٦٤)
١١٩,٦٣٦,٠٣٧	-	١١٩,٦٣٦,٠٣٧

٢٦. تأثير فيروس كورونا ١٩

في ١١ مارس ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية تفشي فيروس كورونا ("كوفيد-١٩") باعتباره وباءً تقديراً لانتشاره السريع في جميع أنحاء العالم. وقد أثرت هذه الفاشية أيضاً على منطقة مجلس التعاون الخليجي بما في ذلك المملكة العربية السعودية. اتخذت الحكومات في جميع أنحاء العالم خطوات لاحتواء انتشار الفيروس. نفذت المملكة العربية السعودية على وجه الخصوص إغلاق الحدود ، وأصدرت إرشادات للتباعد الاجتماعي وفرضت عمليات الإغلاق وحظر التجول في جميع أنحاء البلاد. في وقت لاحق ، تم تحسين الوضع مع تخفيف قيود الإغلاق.

بسبب حالة الإغلاق وحظر التجول ، تأثرت عمليات الصندوق بشكل كبير خلال العام. من أجل الحد من الوضع ولضمان استمرارية الصندوق على المدى الطويل ، قدم مدير الصندوق الدعم للمستأجرين من خلال تقديم خصومات ، وهو ما يتضح أيضاً من الانخفاض الكبير في الإيرادات مقارنة بالعام السابق.

استجابة لانتشار فيروس كوفيد-١٩ ، قام مدير الصندوق بشكل استباقي بتقييم آثاره على عمليات الصندوق واتخذ سلسلة من الإجراءات الاستباقية والوقائية لضمان صحة وسلامة موظفيه وتقليل التكلفة التشغيلية من الصندوق من أجل حماية مصالح مالكي الوحدات.

يوصل مدير الصندوق مراقبة تطورات الوضع بعناية وسيتم اتخاذ الإجراءات المطلوبة. علاوة على ذلك ، سيواصل الصندوق اتباع السياسات والمشورة الحكومية ، وبالتوازي مع ذلك ، سيبذل قصارى جهده لمواصلة عمليات الصندوق بأفضل الطرق وأكثرها أماناً.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تَتَمَّة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٧- الأحداث الهامة بعد تاريخ التقرير
لا توجد أحداث مهمة لاحقة لتاريخ قائمة البيانات المالية ، مما يتطلب تعديلات و / أو إفصاحات في البيانات المالية.
٢٨. آخر يوم تقييم

كان اخر يوم تقييم هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٣١ ديسمبر ٢٠١٩)

٢٩.* اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٥ شعبان ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠٢١م).