

بنیان ریت

صندوق استثماری عقاری متداول

التقرير السنوي ٢٠٢٠

٢٠٢٠

التقرير السنوي المحتوى

٤	نظرة عامة
٥	أداء الصندوق
٧	تحليل ونظرة الإدارة
١١	لمحة عامة عن الأصول العقارية
١٧	تقرير تقييم المخاطر
١٩	حوكمة الصندوق والإفصاحات الأخرى
٢٢	القوائم المالية

رؤية شغف إنجاز

نظرة عامة عن صندوق بنين ريت



وفي قلب مدينة دبي وخصوصاً في منطقة (سيتي ووك).

تتم إدارة صندوق بنين ريت من قبل السعودي الفرنسي كاييتال («مدير الصندوق»)، وهي واحدة من الشركات الرائدة في المملكة العربية السعودية في توفير الخدمات المصرفية الاستثمارية، إدارة الأصول، الأبحاث والمشورة، خدمات المؤسسات المالية، والوساطة المحلية والعالمية. شركة السعودي الفرنسي كاييتال هي الذراع الاستثماري للبنك السعودي الفرنسي، حيث تأسست برأس مال يبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي كشركة مساهمة مقفلة في المملكة العربية السعودية، مرخصة من قبل هيئة السوق المالية برقم ٣٧-١١١٥٢ ممارسة نطاق واسع من الأنشطة الاستثمارية التي تشمل نشاطات التعامل، والترتيب، والإدارة، وتقديم المشورة، وحفظ الأوراق المالية.

استراتيجية الصندوق

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري وعوائد على رأس المال المستثمر. ولا ينوي الصندوق التركيز في قطاع معين بل سيكون في جميع القطاعات والمناطق الجغرافية في المملكة كما أنه سيتم اختيار المناطق والمدن التي تتميز بسماة استثمارية إيجابية ونمو في أنشطة الأعمال وتدفق في الاستثمارات بشكل إيجابي، ونمو في العرض والطلب وكذلك لديها بنية تحتية جيدة وذلك بعد عمل دراسة جدوى شاملة لهذه العقارات يتم عملها داخلياً من قبل مدير الصندوق أو سيتم الاستعانة بمستشار خارجي للقيام بعمل الدراسات اللازمة وذلك حسب تقدير مدير الصندوق مع الأخذ بالاعتبار تقارير التقييم الصادرة في هذا الشأن من مئمين اثنين مستقلين على الأقل، على أن يكونوا معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

صندوق بنين ريت («الصندوق») هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه وطرحه وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، والصادرة من قبل هيئة السوق المالية السعودية. تم تأسيسه في منتصف عام ٢٠١٨م بحجم ١,٦٢ مليار ريال سعودي وهو يعد من أكبر الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودي والذي يستثمر في مختلف القطاعات العقارية والقابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري والذي بدورنا كمدير للصندوق نقوم بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية على مالكي الوحدات بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق. ومن هذا المنطلق نهدف إلى العمل بجهد لزيادة العائدات المناسبة والتي تعود أرباحها على مالكي الوحدات.

يملك الصندوق عشر أصول عقارية في أربع مدن سعودية هي الرياض وأبها والمدينة وجازان. كما أنه يملك أصول عقارية سكنية في مدينة دبي في الإمارات العربية المتحدة. يتم تصنيف الأصول بين ثلاثة قطاعات مختلفة: المراكز التجارية والقطاع السكني والضيافة. أبرم الصندوق في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠م أكثر من ٧٣٠ عقد إيجار مع شركات دولية ومحلية في مختلف الصناعات.

يتميز صندوق بنين ريت بتنوعه الجغرافي والقطاعي، مما يجعله صندوق استثماري جذاب. وتقع معظم أصول الصندوق في مناطق ذات كثافة سكانية عالية ومنافسة منخفضة، وتعتبر غالبية الأصول من بين المعالم الأكثر شهرة لمدينتهم ومناطقهم. علاوة على ذلك، تعد جميع المراكز التجارية للصندوق وجهات عائلية وترفيهية في المناطق.

تعتبر المراكز التجارية المملوكة للصندوق من أكبر مراكز التسوق في مناطقها حيث تقتصر هذه المناطق إلى المنافسة العالية، مما يساهم في جذب أفضل المستأجرين من العلامات التجارية الدولية والمحلية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الفنادق المملوكة للصندوق هي الفنادق الوحيدة في مناطقها والتي تتيح للزوار سهولة الوصول إلى مراكز التسوق لارتباطها بها مباشرة. بالإضافة إلى ذلك، فإن وجود العلامة التجارية (ماريوت)، والتي تعد واحدة من أشهر العلامات التجارية المرتبطة بقطاع الضيافة، جعل فنادق الصندوق جذابة للعديد من زوار المناطق. كما تتميز الأصول السكنية بمواقعها التي تقع في قلب الرياض

أداء الصندوق

الأداء المالي للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

مجموع الإيرادات
١٧٢.٥ مليون ر.س

مجموع المصروفات
٧٣.٥ مليون ر.س

إجمالي الربح
٩٩ مليون ر.س

صافي الدخل
٤٥.٤ مليون ر.س

إجمالي توزيعات الأرباح
٦٥ مليون ر.س

أداء سعر الوحدة
٨.٨٨ – ٩.٧٩ ر.س

صافي قيمة الوحدة
٨.٧٧٧٥ ر.س

صافي قيمة الاصول
١,٤٢٩ مليون ر.س

عائد التوزيعات لسعر الوحدة
٤.٤٩ ٪

الأداء المالي لقطاعات الصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م



نسبة الاشغال	٨٩ ٪	٤٠ ٪	٩٩ ٪
الربح التشغيلي	٢, ٦٨ مليون ريال سعودي	٤, ٦ مليون ريال سعودي	٧, ٢٣ مليون ريال سعودي
عدد الوحدات التأجيرية	٨٥٠	٢٧٤	١٧٨

العقارات المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة

العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة

٧٩,٢ ٪ (٩ عقارات)

٢٠,٨ ٪ (عقار واحد)



على ذلك، أثرت الزيادة في ضريبة القيمة المضافة من ٥٪ إلى ١٥٪ وتعليق علاوات القطاع العام سلباً على القوة الشرائية الإجمالية في الدولة. من ناحية أخرى، شهد قطاع العقارات السكنية نمواً ملحوظاً بسبب خطط الحكومة التي تروج للملكية المنازل.

لا يعتقد مدير الصندوق أن هذه الظروف الحالية تشير إلى مشهد البيع بالتجزئة في المستقبل. نعتقد أن هذه أزمة غير مسبقة ستؤدي بلا شك إلى اضطراب مؤقت كبير في المشهد. ومع ذلك، على المدى الطويل، يود مجلس إدارة صندوق بنيان ريت أن يؤكد لجميع أصحاب المصلحة أنهم يحتفظون بأقصى قدر من الثقة والتفاؤل في كل من الاقتصاد السعودي ومكانة وجودة أصول الصندوق.

أما بالنسبة للاقتصاد الإماراتي، فقد انكمش أيضاً بنسبة ٤٪ في عام ٢٠٢٠م بسبب انخفاض السياحة وغيرها من الإجراءات التقييدية التي أثرت على الشركات المحلية. بالإضافة إلى ذلك، ظل عائد الإيجارات السكنية تحت الضغط طوال عام ٢٠٢٠م بسبب ظروف السوق. ومع ذلك، نظل متفائلين بشأن اقتصاد الإمارات. المبادرات الحكومية مثل الخطة الحضرية الرئيسية الجديدة لعام ٢٠٤٠م التي من المتوقع أن تجعل دبي أفضل مدينة في العالم للعيش فيها، ستقرب أخيراً من مشكلة تخمة المساكن المعروضة في الإمارات. بالإضافة إلى ذلك، معرض إكسبو الدولي ٢٠٢٠م في دبي مع زيادة الطلب على المدى القصير إلى المتوسط في الإمارات العربية المتحدة.

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

		٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
صافي قيمة الأصول في نهاية السنة (ريال سعودي)		١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩	١,٤٤٩,٢٩١,٩٣٨	١,٤٨٠,٥٤٠,٢٣١
صافي القيمة العادلة للوحدة (ريال سعودي)	نهاية السنة	١٠,٠١٥٧	١٠,١٤٦٧	٩,٦٦٨٦
	أعلى	١٠,١٣١٣	١٠,١٤٦٧	٩,٦٦٨٦
	أدنى	١٠,٠١٥٧	٩,٨١٢٠	٩,٦٦٨٦
عدد الوحدات		١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠
الأرباح المدفوعة لكل وحدة (ريال سعودي)		٠,٣٩٨٨	٠,٧٣٥٠	٠,٢٤٤٩
نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية		٣,٢٤٪	٠,٦٧٪	٠,٥٢٪
العائد على الوحدة		٢,٦٤٪	١٢,٥٥٪	٠,٨٧-٪
العائد التراكمي على الوحدة (منذ التأسيس)		١٤,٣٢٪	١١,٦٨٪	٠,٨٧-٪

العائد على الوحدة يحسب على أساس صافي القيمة العادلة للوحدة والأرباح المدفوعة لكل سنة.

الأداء السابق للصندوق

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

		١ سنة	منذ التأسيس
العائد التراكمي على الوحدة (منذ التأسيس)		٢,٦٤٪	١٣,٩٤٪

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

		٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
العائد الإجمالي السنوي		٢,٦٤٪	١٢,٥٥٪	٠,٨٧-٪

ملاحظة: تم تأسيس الصندوق خلال عام ٢٠١٨م.

نظرة عامة على السوق

بدأ عام ٢٠٢٠م بشكل إيجابي، حيث بدأ الاقتصاد العالمي بداية جيدة، واستعدت العديد من دول مجلس التعاون الخليجي بما في ذلك المملكة العربية السعودية لسنة رائعة. ومع ذلك، في أعقاب إعلان منظمة الصحة العالمية عن (كوفيد-١٩) باعتباره وباءً عالمياً في مارس ٢٠٢٠م والتدابير الاحترازية اللاحقة التي قدمتها حكومة المملكة العربية السعودية، اضطرت العديد من الشركات إلى إغلاق أو تقليل ساعات عملها خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٠م. كل هذه الأحداث أدت إلى انكماش الاقتصاد العالمي بنسبة ٣,٥ ٪ ، بينما انكمش الاقتصاد السعودي بنسبة ٣,٧ ٪ في عام ٢٠٢٠.

بلا شك، احتلت جائحة (كوفيد-١٩) مركز الصدارة خلال عام ٢٠٢٠م. وقد ظهر تأثيرها في أجزاء كبيرة من العالم، مما أدى إلى التحول إلى العمل عن بُعد وإغلاق الأسواق بين عشية وضحاها. خلال هذه الأوقات الصعبة، كما هو الحال دائماً، ظلت صحة وسلامة جميع أصحاب المصلحة لدينا على رأس أولوياتنا، بما في ذلك المستأجرين والعملاء والموظفين. ولتحقيق هذه الغاية، أثبتت استراتيجية صندوق بنيان ريت منذ البداية، بما في ذلك تركيزنا على مدن الدرجة الثانية وعقود الإيجار ذات الصلة بالمستهلكين.

فيما يتعلق بقطاع العقارات، تأثر قطاع التجارة والتجزئة بشكل مباشر، بما في ذلك مراكز التسوق التابعة للصندوق والتي تم إغلاق جزء كبير منها خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٠م امتثالاً لتعليمات الحكومة الاحترازية. علاوة

المدينة المنورة - الراشد ميغا مول وشقق ماريوت التنفيذية

خلال عام ٢٠٢٠م، تأثرت المدينة المنورة بشدة بسبب (كوفيد-١٩) وعمليات الإغلاق ذات الصلة التي أضرتَ بالاقتصاد المحلي بشكل كبير. في ضوء هذه التحديات، عمل مدير العقارات في الصندوق جنبًا إلى جنب مع مستأجري المركز التجاري لضمان تأمين المصالح الاستراتيجية لجميع أصحاب المصلحة في جميع الأوقات. على الرغم من هذه القيود، فقد أنهى المركز التجاري عام ٢٠٢٠م بإشغال شبه مثالي من خلال الاحتفاظ بالغالبية العظمى من مستأجري المول.

على المدى الطويل ما زلنا متفائلين للغاية بشأن السوق العقاري في المدينة المنورة خصوصاً في القطاعين التجاري والضيافة. الدافع الرئيسي وراء ذلك هو أهداف رؤية ٢٠٣٠ المتمثلة في زيادة قدرة زوار العمرة من ٨ ملايين في عام ٢٠١٥م إلى ٣٠ مليون بحلول عام ٢٠٣٠م، مما جعل المدينتين المقدستين مكة المكرمة والمدينة المنورة محط اهتمام وفرصة استثمارية في السنوات المقبلة. وسيأتي ذلك على شكل تطوير العقارات في قطاعات الضيافة والتجزئة والسكني. نحن نؤمن بأن أصول الصندوق ستستفيد بشكل مثالي من هذا النمو المتوقع على وجه التحديد من حيث نمو الإيجارات والعائد التأجيري.

التقييم العادي للراشد ميغا مول في المدينة المنورة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م انخفض بمقدار ٧, ٤ مليون ريال سعودي مقارنة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. يعود السبب الرئيسي لهذا التغيير في القيمة إلى التغيير الطفيف في متوسط عائد الإيجار للمول. ومع ذلك، نتوقع أن تتحسن قائمة الإيجارات بشكل أكبر نظرًا للموقع القوي والفريد للمدينة المنورة وأفاقها المستقبلية القوية.

مرت شقق ماريوت الفندقية بعام مليء بالتحديات المالية. كان معدل الإشغال أقل من توقعاتنا بسبب قيود السفر المتعلقة بـ (كوفيد-١٩). نتج عن ذلك انخفاض في متوسط التقييم المستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مقارنة بـ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٨, ٢١ مليون ريال سعودي. مع استئناف السفر الدولي في عام ٢٠٢١م من المتوقع أن يتحسن أداء الفندق جزئيًا بسبب قوة العلامة التجارية والموقع الرئيسي وأيضًا بسبب العرض الفريد لربطه بمركز الراشد ميغا مول.

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

إن الآفاق المستقبلية لجازان تتركز حول مدينة جازان الاقتصادية التي تديرها الآن الهيئة الملكية للجبيل وينبع. من المقرر أن تكون جازان موطنًا لما يزيد عن ٢٦ مليار دولار أمريكي للمشاريع الصناعية، وواهمها مصفاة جازان. اكتمل الآن بناء المصفاة ومن المقرر أن تبدأ عملياتها في عام ٢٠٢١م بدءًا من تدفقات النفط الخام التي تبلغ ٠٠٠ , ٢٠٠ برميل في اليوم قبل زيادة حجمها إلى ٤٠٠ , ٠٠٠ برميل في اليوم. سيمكن ذلك المدينة من جذب عدد كبير من المستثمرين من القطاعين العام والخاص في قطاعات مثل الإسكان،



التغييرات التنظيمية

خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٠م، تم إدخال ضريبة المعاملات العقارية في المملكة العربية السعودية. تسري هذه الضريبة على جميع مبيعات الأراضي والممتلكات (والحقوق المتعلقة بها) والتخصيصات والتحويلات وما شابه ذلك التي تحدث في المملكة العربية السعودية. هذه ضريبة جديدة في المملكة العربية السعودية وسيكون لها تأثير بعيد المدى على الشركات والمؤسسات (المشاركة في أي عقارات) بما في ذلك صندوق بنيان ريت أثناء القيام باستثمارات عقارية جديدة في المستقبل القريب.

مراجعة عمليات الصندوق

حقق صندوق بنيان ريت إيرادات من العمليات بلغت ٥ , ٨٤ مليون ريال سعودي وصافي ربح قدره ٤, ٤٥ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وقد ساهمت كافة الأصول في أداء الصندوق، الذي بلغ ٥, ١٧٢ مليون ريال سعودي تم تعويضه بشكل رئيسي بمبلغ ٣, ٧٥ مليون ريال من مصاريف التشغيل (مخصص خسائر الائتمان المتوقعة)، و ٤٥ مليون ريال من مصاريف الإهلاك، ٣, ٧ مليون ريال رسوم إدارية، و٥, ٣ مليون ريال سعودي تكلفة تمويل، ومصاريف زكوية بقيمة ٢, ٢ مليون ريال، ومصاريف أخرى ٩, ١ مليون ريال سعودي ومصاريف عكسية في الاستثمارات العقارية بمبلغ ٢, ٨ مليون ريال وذلك من اجل التحسينات على أصول الصندوق العقارية.

. نتيجة للنمو الطبيعي لأصول الصندوق، فقد تم توزيع إجمالي أرباح بلغت ٦٥ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات خلال عام ٢٠٢٠م.

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

تحسن متوسط معدلات الإشغال في ماريوت كورت يارد وريزيدنس بشكل ملحوظ على مدار العام. وقد أدى ذلك إلى زيادة متوسط التقييمات المستقلة بمقدار ٧, ٦ مليون ريال سعودي مقارنةً بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وترى الإدارة أنه على مدار ١٢-١٨ شهرًا القادمة، من المفترض أن يشهد كلا الفندقين تحسنًا في الأداء المالي بسبب تسارع في المشاريع الصناعية المتعلقة بمدينة جازان الاقتصادية.

على الرغم من المخاطر والتحديات السياسية التي يمثلها (كوفيد-١٩)، فقد نجا الراشد مول من العاصفة بشكل جيد من خلال الحفاظ على معدلات الإشغال والإيجارات. ارتفع متوسط التقييم المستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م لمجمع الراشد مول بمبلغ ١, ٢ مليون ريال سعودي مقارنةً مع ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

أبها - الراشد مول

لطالما كانت منطقة عسير وعاصمتها أبها وجهة سياحية وستستفيد بشكل كبير من عمل الحكومة على الترويج للسياحة الداخلية. ابتداءً من ٢٠١٩م، كجزء من رؤية ٢٠٣٠، أطلقت الحكومة مليارات الريالات لمشاريع البنية التحتية بما في ذلك الرعاية الصحية والنقل والإسكان والطيران. ومن أبرز هذه المشاريع مشروع مطار أبها، مدينة الملك فيصل الطبية، طريق عسير – جازان بقيمة ٦ مليار ريال سعودي، و٤ مليار ريال سعودي لتوسيع طريق جدة – جازان الساحلي.

ربما يكون الراشد مول في أبها أقوى الأصول أداءً في الصندوق، متجاوزًا توقعاتنا. نحن فخورون أنه على الرغم من تشغيل المركز التجاري لمدة تقل عن أربع سنوات، إلا أن المركز التجاري مشغول الآن بالكامل تقريبًا، وكانت معدلات الإيجار أعلى من المتوقع بسبب العلامة التجارية القوية للمركز وموقعة في المدينة. ارتفع متوسط التقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ٢, ١٠ مليون ريال سعودي مقارنةً بالتقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. علاوة على ذلك، ويسعدنا الإبلاغ بأن المركز التجاري قام بفتح صالات عرض للسينما خلال أواخر عام ٢٠٢٠م، والذي من المتوقع أن يولد عمليات تشغيل كبيرة للمركز التجاري حيث أن شروط الإيجار لا تحتوي فقط على إيجار ثابت ولكن لها أيضًا عنصر تقاسم الإيرادات.

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

الرياض، كونها العاصمة والعاصمة المالية للمملكة العربية السعودية، وأهم الرموز للتحول الذي تمر به المملكة العربية السعودية. يجري تنفيذ العديد

من المشاريع الضخمة التي ستحول العاصمة على مدى العقد المقبل لتصبح واحدة من العواصم الرائدة ليس فقط في المنطقة ولكن في العالم. في المستقبل القريب، ستشهد المدينة إطلاق مترو الرياض الذي من المرجح أن يكون له تأثير حاسم على القطاع العقاري والتجاري في المدينة. بالإضافة إلى ذلك، يحرز مركز الملك عبد الله المالي تقدمًا سريعاً.

على وجه الخصوص، كان عام ٢٠٢٠م عامًا قويًا للغاية بالنسبة للسوق السكني في الرياض والمملكة العربية السعودية بشكل عام. من حيث كلتا الحالتين، شهد متوسط أسعار المساكن وأحجام المعاملات نموًا كبيرًا بسبب خطط ملكية المنازل التي روجت لها الحكومة. من ناحية أخرى، تأثر القطاع التجاري بشدة بسبب عمليات الإغلاق المرتبطة بـ (كوفيد-١٩)، مما أدى إلى ضغط سلبي على الإيجارات ومتوسط معدلات الإشغال.

مجمع الراشد سترب مول، والذي تم الانتهاء من بناءه وقت انشاء الصندوق، قد تم تأجيره بالكامل طوال عام ٢٠٢٠م. علاوة على ذلك، كان إجمالي دخل الإيجارات لعام ٢٠٢٠م متماشياً تقريباً مع عام ٢٠١٩م، وبناءً عليه، كان تقييم العقار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مجرد زيادة قدرها ٣, ٠ مليون ريال سعودي مقارنة مع ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

لا يزال مجمع فلل المعذر مؤجر بنسبة ٩٥٪ وتمت عمليات تجديد العقود بنفس القيمة السابقة. ظل متوسط التقييم دون تغيير تقريباً – تحسنت القيمة العادلة بمقدار ١, ٠ مليون ريال سعودي مقارنةً بالعام السابق.

لا تزال مجمع فلل الرفيعة مشغولة بالكامل بمستأجر واحد مستقر للغاية، بنفس الشروط مقارنةً بالعام الماضي. تحسن متوسط التقييم المستقل بمقدار ٩, ٠ مليون ريال سعودي منذ العام الماضي بسبب التغيير في معدل الخصم.

دبي - شقق سيتي ووك السكنية

كما هو موضح أعلاه في نظرة عامة على السوق، استمرت أسعار المساكن والإيجارات في دبي في الانخفاض في عام ٢٠٢٠م، ومع ذلك، هناك توقعات بزيادة الطلب في المستقبل بسبب الموافقة الأخيرة على مجموعة من التشريعات لتخفيف لوائح التأشيرات، نظرًا لأن العديد منها مرتبط بتملك العقار بالإضافة إلى معرض إكسبو الدولي ٢٠٢٠م المقرر إجراؤه في عام ٢٠٢١م.

تم تأجير جميع الشقق في سيتي ووك بالكامل وقيمة الإيجارات تتماشى مع ظروف السوق السائدة. انخفض متوسط التقييم بمقدار ٧, ١١ مليون ريال سعودي منذ العام الماضي بسبب ضغط إيجار العقارات السكنية في سوق الإمارات العربية المتحدة.

أصول الصندوق



ملاحظات ختامية

كان الأداء التشغيلي للصندوق أقل من توقعاتنا. وذلك بسبب عمليات الإغلاق المرتبطة بـ (كوفيد-١٩) والتي أثرت على الاقتصاد الكلي والأصول التجارية للصندوق بشكل عام. مع المضي قدماً، مع انفتاح الاقتصاد وبدء العمل بأقصى طاقته، سيتمكن الصندوق من الاستمرار في تحقيق أهم أهدافه: تقديم دخل جذاب ومنتظم لمستثمريه. دفع الصندوق توزيعات نقدية خلال عام ٢٠٢٠م - وذلك في أبريل ونوفمبر. ما زلنا متفائلين بشأن الأداء التشغيلي للصندوق على المدى الطويل بسبب:

١. التحسينات المتوقعة في الظروف الاقتصادية في كل من المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة وبشكل أكثر تحديداً في المدن والمناطق المحددة التي نستثمر فيها كما هو موضح أعلاه
٢. تحقيق مبادرات مهمة في إطار رؤية ٢٠٣٠ تستهدف البنية التحتية





الراشد ميغا مول - المدينة المنورة

يقع الراشد ميغا مول في المدينة المنورة على طريق الملك عبد الله - الدائري الثاني - ويبعد فقط مسافة ١٠ دقائق من المسجد النبوي الشريف. ويتكون المجمع من أربعة أدوار (أرضي أول، الأرضي، الأول، الثاني) ويشتهر باحتوائه على النافورة الراقصة في البحيرة مع السفينة وذلك في الدور الأرضي الأول. كما يحتوي على العديد من الماركات العالمية الشهيرة بالإضافة إلى هايبر ماركت كارفور، وصلات الترفيه (ديجي فن، والتزلج، ومسرح الطفل، وملعب كرة قدم)، بالإضافة إلى العديد من المطاعم العالمية والمحلية التي تلبي جميع الأذواق. كما يحتوي على معارض متعددة منها: معرض بما فيها إتش اند إم، سيفورا، باريس غاليري، هوم سنتر، هوم بوكس، سنتر بويت وصلات الترفيه. كما من مميزات المجمع التجاري انه يحتوي على صالات ترفيه وماركات عالمية متنوعة وأكثر من ٣٠ مطعم عالمي ومحلي وصالة طعام واسعة ومقاهي متنوعة مخصصة لجميع الزوار.

الراشد مول - أبها

يقع الراشد مول - أبها في مدينة أبها على طريق الملك فهد، ويبعد عن مطار أبها حوالي ١٥ دقيقة. يتكون المجمع من دورين (أرضي وأول). ويحتوي على العديد من الماركات الشهيرة بالإضافة إلى هايبر ماركت، ومدينة ترفيهية وأكثر من ٢٠ مطعم متنوع. الراشد مول - أبها يعتبر أكبر مجمع تجاري في منطقة عسير كم يعتبر من اهم الوجهات الترفيه للكثير من عوائل المنطقة والذي يحتوي على معارض متعددة من أفضل الماركات العالمية، كما يوجد فيه صالة ترفيهية عائلية ضخمة والتي تعتبر من الاكبر في المنطقة. من الجدير بالذكر ان المجمع التجاري تم افتتاحه في نهاية عام ٢٠١٧م ويعتبر هو أحدث المجمعات التجارية الضخمة ولا يوجد له أي منافس في منطقة عسير.

الراشد مول - جازان

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

مجمع الراشد سترب مول - الرياض

يقع مبنى الراشد في شمال مدينة الرياض على طريق عثمان بن عفان بحي النرجس مقابل لإسكان معهد الإدارة العامة وقريب من مركز الملك فهد لمكافحة سرطان الأطفال. يتكون المبنى من سبعة معارض كبيرة مع ميزانين لكل منها، فيها صراف آلي في المواقف، وسيتم تشغيلها بواسطة مطاعم وكوفي شوب. عند تأسيس الصندوق كان المجمع التجاري جديد ولا يوجد مستأجرين ولكن خلال الفترة الماضية تم تأجير المجمع بالكامل في ٢٠١٩م.





فندق كورتيارد ماريوت - جازان (أربع نجوم)

وأحدث الشقق في المدينة المنورة وتحتوي على ٦٦ شقة متنوعة الأحجام وبأرقى التجهيزات. تتميز بموقعها القريب من المسجد النبي ومطار الأمير محمد بن عبد العزيز، على طريق الملك عبد الله بمحاذاة الراشد ميغا مول، ويوجد مدخل إلى المول الذي يحتوي على ماركات الأزياء والعطور العالمية والمطاعم المتنوعة.

كورتيارد ماريوت فندق أربعة نجوم يقع في وسط مدينة ويبعد بضع دقائق عن المطار وقريب من المجمعات التجارية وكورنيش جيزان. يتميز كورتيارد ماريوت بارتباطه بمبنى الراشد مول لسهولة خدمة التسوق والملاهي والمطاعم المتنوعة. يحتوي على ١٢٩ غرفة مزودة بأرقى الأثاث ومصممة على أعلى المستويات، ونادي صحي فيه مسبح داخلي ومركز لياقة والعديد من الخدمات المواكبة للتطورات. وكذلك يوجد قاعات اجتماعات تكفي لأكثر من ١٧٠ شخص. الفندق يلي متطلبات رجال الأعمال سواء بتصميم الغرف التي تحتوي على مكتب، أو بقاعات الاجتماعات المتنوعة، كما يقع وسط المدينة بالقرب من جميع المرافق الخدمية. يرتبط بمبنى الراشد مول مع مدخل خاص لسهولة التسوق والترفيه والمطاعم.

ماريوت ريزيدنس ان - جازان (أربع نجوم)

ماريوت ريزيدنس إن شقق فندقية أربعة نجوم تقع في وسط مدينة جازان وتبعد بضع دقائق عن مطار الملك عبد الله وقريبة من المجمعات التجارية وكورنيش جيزان. تتميز بارتباطها بمبنى الراشد مول لسهولة خدمة التسوق والملاهي والمطاعم المتنوعة. تحتوي على ٧٩ جناح مزودة بأرقى الأثاث ومصممة على أعلى المستويات، ونادي صحي فيه مسبح داخلي ومركز لياقة والعديد من الخدمات المواكبة للتطورات.

شقق ماريوت التنفيذية - المدينة المنورة (خمس نجوم)

شقق ماريوت التنفيذية (الاسم السابق الراشد ريزيدنسز) تعتبر شقق فندقية خمس نجوم تقع في المدينة المنورة. موقع الشقق وتصميمها الفندقي يلي متطلبات الشخصيات الهامة من الحجاج والزوار والمعتنمين، وبإمكانهم السكن فترات طويلة أو قصيرة. تعتبر شقق ماريوت التنفيذية من أرقى





مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة

إن التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب الفائدة ومعدلات التضخم، من شأنها أن تؤثر بشكل سلبي على أعمال وفرص الصندوق. وعلى وجه الخصوص، قد تتسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن الزيادة في التكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة للحد من الخطر يتم النظر في قيمة ومبلغ التمويل مما يقلل بشكل كبير من مخاطر سعر الفائدة.

مخاطر طبيعة الاستثمار

لن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق. وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها، وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق للحد من الخطر لن يتم أي بيع الا بعد إتباع الإجراءات الأنسب للبيع حسب ظروف السوق.

مخاطر الاستثمارات العقارية

لن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق. وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها، وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق للحد من الخطر لن يتم أي بيع الا بعد إتباع الإجراءات الأنسب للبيع حسب ظروف السوق.

كجزء من سياسة إدارة المخاطر الفعالة، اعتمد مدير الصندوق إطار عمل من أربع نقاط لضمان تحديد المخاطر بشكل مناسب وتخفيفها. مكوناتها هي كما يلي: المراجعة السنوية لكل من سجلات المخاطر والية التحكم، واستراتيجية إدارة المخاطر الخاصة بالطرف الثالث، والمراقبة المستمرة والإبلاغ عن أي عدم امتثال للوائح والتنظيمات، والرصد السنوي لتوصيات المراجعة الخارجية المعلقة. ولعلاج كل من هذه الملاحظات، اعتمد مدير الصندوق سياسات واضحة وعين موظفين معينين في الشركة للتخفيف من هذه المخاطر بشكل فعال.

مخاطر عدم وجود ضمان ربحية الاستثمار في الصندوق

عدم ضمان أن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر. ولا يمكن تقديم ضمان بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها للحد من الخطر تقيم العقارات مرتان في السنة لتوضيح ظروف السوق للقيام بالاحتياطات اللازمة لحماية قيمة العقارات.

مخاطر عدم الوفاء بالأنظمة ذات العلاقة

قد يصبح الصندوق غير مؤهل ليكون صندوق استثمار عقاري متداول بموجب التعليمات المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية على سيولة تداول وحداتهم بما قد يؤثر على قيمة استثمارهم تأثيراً سلباً. وينبغي على المستثمرين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، سوف يظل صندوق استثمار عقاري متداول أو سوف يستمر في وضعه كصندوق متداول في السوق السعودية (تداول) وذلك بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية للحد من الخطر يتابع مدير الصندوق جميع الأنظمة واللوائح مع وجود اشراف من قبل ادارة الحوكمة والالتزام التابعة للشركة على نشاط ادارة الصندوق.

مبنى سيتي ووك السكني - دبي

وهو عبارة عن مبنى متكامل في قلب منطقة سيتي ووك، مكون من ٦٩ وحدة سكنية فاخرة. تعدّ منطقة سيتي ووك وجهة عصريّة تضمّ مجموعة متنوّعة من المتاجر والمطاعم والفنادق الراقية، بالإضافة إلى مساحات خارجية ذات تصاميم رائعة. تضمّ سيتي ووك أيضاً مجموعة من المعالم الترفيهية الرائعة بالإضافة إلى صالة سينما وفعاليات تستمرّ على مدار السنة. وتتميّز منطقة سيتي ووك بشوارع مخصّصة للمشاة ومصمّمة على الطراز الأوروبي.

مجمع فلل الرفيعة - الرياض

مجمع الرفيعة السكني الكائن في مدينة الرياض مستأجر بالكامل من قبل مدينة الملك فهد الطبية، كما يتميز بموقعه الهادئ بعيداً عن الضوضاء، وتحيط به العدد من مزارع النخيل الجميلة. ويحتوي على ١٠٢ فيلا متنوعة من غرفة نوم واحدة وحتى ٤ غرف نوم كي تلبي جميع الأذواق.

كما يتميز المجمع بالتصميم الداخلي للفلل بشكل تناظري متكامل، وتنوع المرافق الخدمية على أعلى المستويات كالنادي الترفيهي المشتمل على المسبح ومركز اللياقة والمطعم وساحات الألعاب للأطفال. إضافةً إلى ذلك فكون المجمع يقع في مركز مدينة الرياض فإنه سهل الوصول إلى الأسواق والمدارس والمستشفيات.

مجمع فلل المعذر - الرياض

وهو عبارة عن مجمع سكني في مدينة الرياض في حي المعذر بالقرب من مستشفى الملك فيصل التخصصي يتكون من ٧ فلل سكنية بالإضافة إلى بعض الخدمات مثل مسبح داخلي مشترك.

أي تغييرات جوهرية حدثت خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق

أي تغييرات جوهرية حدثت خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق

(كوفيد-١٩)، تم إغلاق مراكز التسوق التابعة للصندوق مؤقتاً (باستثناء محلات السوبر ماركت والصيدليات) لمدة ٦ أسابيع تقريباً خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٠. من أجل التخفيف من تأثير ذلك، حقق مدير الممتلكات تقدماً كبيراً في خفض نفقات التشغيل للفترة المتأثرة. علاوة على ذلك، أثرت القيود العامة المتعلقة بـ (كوفيد-١٩) على النمو الاقتصادي والأعمال التجارية ومعنويات المستهلكين في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية.

مخاطر الانخفاض في قيمة العقار

تشهد قيمة العقارات تقلبات وتغيرات. وقد يؤدي التغير في مؤشرات الاقتصاد السعودي إلى انخفاض القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق مما قد يقود بدوره إلى تقلص عوائد الصندوق أو تصفية الصندوق دون نجاح في تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية. بالإضافة إلى ذلك تتعرض الاستثمارات في العقارات التجارية والسكنية للمخاطر التي تؤثر في القطاع العقاري التجاري والسكني بشكل عام بما في ذلك التغيرات الموسمية ورغبة المشتريين في شراء عقار معين والتغيرات في الظروف الاقتصادية والثقة في الأعمال التجارية للحد من الخطر تقيم أصول الصندوق الذي يجريه اثنان من الممثلين المستقلين قد يستخدم مدير الصندوق عمليات تقييم داخلية لأغراض مختلفة. منها اخذ الحيطة والحذر ومعرفة ظروف السوق جيدا لتفادي الخسارة.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

إن الأصول العقارية مؤجرة من قبل عدة مستأجرين. وبالتالي يكون الصندوق معرضاً للمخاطر بشكل كبير في حال إخلال أحد المستأجرين عن الوفاء بالتزاماته. ففي تخلف أحد المستأجرين عن سداد الدفعات المستحقة عن عقار واحد أو أكثر من الأصول العقارية، قد يحد ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو تأجيرها بشروط مرضية للحد من الخطر على مدير الصندوق التأكد من وجود عقود تأجيريه وعقود ادارة املاك مع الشركة التي تقوم بدورها بمتابعة الدفعات التأجيرية وتحصيلها بالكامل.

مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة

عندما تصبح أي من الوحدات العقارية شاغرة لفترات طويلة كنتيجة لانتهاؤ عقد التأجير دون تجديده، أو تنصّل المستأجر من إكمال عقد التأجير بشكل قانوني أو غير قانوني، أو إعلان المستأجر إفلاسه، أو إلغاء أو عدم تجديد العقد أو غير ذلك من الأسباب، فإن الصندوق قد يعاني من انخفاض في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين للحد من الخطر يجب المحافظة على نسب الاشغال عالية وتدار العقارات المتبقية من قبل مدير الاملاك المسؤول عن تأجير المتاح من الوحدات كما يتم تقديم اشعار مسبق من قبل اي من الطرفين قبل إنهاء العقد. لتمكن مدير الصندوق من إيجاد بديل.

مخاطر الشركات المشغلة أو الشركات المختصة بإدارة الأملاك

سوف يستخدم الصندوق شركة أو شركات مختصة بتشغيل وإدارة الأصول العقارية. وعليه فإن أي تقصير أو خلل في مستوى الخدمة المقدمة من المشغل أو من المتعهدين لأي سبب من الأسباب أو إخفاق المشغل في إدارة المتعهدين بالكفاءة المطلوبة سيكون من شأنه التأثير المباشر وبشكل سلبي في أداء الصندوق ووضعه المالي وبالتالي سعر الوحدة للحد من الخطر يختار الصندوق بعناية الشركات المختصة لتفادي التقصير. وستكون على أساس حصري ليعتمد على خبراتهم لتشغيل وتأجير العقارات.

مخاطر التطوير العقاري

١. التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب
٢. تجاوز التكاليف المحددة
٣. عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة
٤. القوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات
علماً بأن الصندوق لا ينوي الدخول في أي مشروع عقاري تطويري في الوقت الحالي، ولكن في حال الدخول في المشاريع التطويرية في المستقبل، سيضع الصندوق خطة واضحة منطقية تتضمن الدراسات اللازمة لتفادي أي مشاكل.

مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد

سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسدها مستأجر العقارات وبناءً عليه فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حالة لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار للحد من الخطر يجب وجود فترة إشعار مسبقة تمكن مدير الصندوق للبحث عن مستأجر البديل كما ان مدير الصندوق يقوم بتجديد عقود الإيجار بما يتماشى مع شروط السوق السائدة.

مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل

سيبرم الصندوق عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين. وقد تتضمن هذه العقود زيادات في قيمة الإيجار وقد لا تتضمن ذلك، عند حدوث أي زيادة في تكاليف التشغيل أو معدلات التضخم أو تغير أسعار صرف العملات أو زيادة أسعار العقارات مع ثبات دفعات الايجار يؤدي إلى انخفاض العائد على الايجار للحد من الخطر يجب أن تكون هذه العقود قائمة على اساس تطلعات السوق المستقبلية لتفادي أي خسائر.

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

يملك الصندوق ١٠ عقارات مؤجرة للمستأجرين العاملين في مختلف الصناعات و / أو الأفراد. هناك خطر من حدوث جائحة أو وضع مشابه قد يؤدي إلى وضع قد يكون فيه استخدام المستأجرين للممتلكات محدوداً. في مثل هذه الحالة، قد يتأثر الأداء المالي لأعمال المستأجرين وبالتالي قد لا تدفع مدفوعات الإيجار في الوقت المحدد. يخفف مدير الصندوق من هذه المخاطر من خلال ضمان حماية مصالح الصندوق عن طريق الضمانات أو غيرها من الوسائل ذات الصلة في عقود الإيجار. علاوة على ذلك، يهدف مدير الصندوق إلى الحفاظ على العلاقات التعاقدية الاستراتيجية للصندوق من خلال التعامل مع جميع المستأجرين في الوقت المناسب.



حوكمة الصندوق والإفصاحات الأخرى

حوكمة الصندوق

تماشياً مع قواعد ولوائح هيئة السوق المالية، يشرف مجلس إدارة صندوق بنیان ریت ويراقب تقدم أداء الصندوق بما يتماشى مع أحكام وشروط الصندوق. عقد مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠٢٠م ثمانية (٨) اجتماعات. خلال هذه الاجتماعات، تمت مناقشة أداء الصندوق إلى جانب أي مسائل تنظيمية أو مسائل متعلقة بالامتثال على النحو الواجب.

ملخص اجتماعات مجلس الإدارة

التاريخ	الاجتماع
٣٠ يناير ٢٠٢٠ م	الاجتماع الأول
١٥ مارس ٢٠٢٠ م	الاجتماع الثاني
٢٢ مارس ٢٠٢٠ م	الاجتماع الثالث
١٤ أبريل ٢٠٢٠ م	الاجتماع الرابع
١٤ مايو ٢٠٢٠ م	الاجتماع الخامس
٣٠ يوليو ٢٠٢٠ م	الاجتماع السادس
١ نوفمبر ٢٠٢٠ م	الاجتماع السابع
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ م	الاجتماع الثامن

١. اعتماد القوائم المالية لعام ٢٠١٩ م
٢. الموافقة على الميزانية المالية لعام ٢٠٢٠ م (مراجعة الميزانية ذات الصلة ب (كوفيد-١٩))
٣. الموافقة على التجاوزات الرأسمالية للسينما (تتعلق بشكل أساسي بتكاليف التدفئة والتهوية وتكييف الهواء)
٤. الموافقة على النفقات الرأسمالية لعام ٢٠٢٠ م (للتجديدات العامة والسينما والأعمال المتعلقة بها)
٥. الموافقة على تمويل احتياطي الأثاث والتجهيزات والمعدات
٦. المصادقة على البيانات المالية الأولية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
٧. الموافقة على توزيعات الأرباح (موافقتان في المجموع)
٨. الموافقة على الميزانية المالية لعام ٢٠٢١ م وخطة النفقات الرأسمالية

أسم وعنوان مدير الصندوق



شركة السعودي الفرنسي كابيتال
المركز الرئيسي : ص.ب ٢٣٤٥٤ الرياض ١١٤٢٦
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢٨٢ ٦٦٦٦ +
الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

أسم وعنوان أمين الحفظ



شركة البلاد للاستثمار
سمارت تاور - الطابق الأول
تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد
ص.ب. ٠٣٦
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

المحاسب القانوني



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

العظم والسديري محاسبون قانونيون واستشاريون (عضو كرو الدولية)
٢١٧٤ طريق الأمير محمد بن عبد العزيز
ص. ب. ١١ الرياض ١٠٥٠٤ - الرياض - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢١٧ ٥٠٠٠ فاكس: ٩٢ ٠٠٠ ٤٧٤١ -

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

السعودي الفرنسي كابيتال، شركة مساهمة مغلقة مملوكة للبنك السعودي الفرنسي، سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣١٢١٧
مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم (٢٧-١١١٥٣)

تفاصيل الخدمات والعمولات والأتعاب والعمولات الخاصة

لا يوجد أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها ، ولم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خلال الفترة غير ما تم ذكره لمالكي الوحدات في الشروط والأحكام كما هو موضح أدناه:

* جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك.



الرسوم الرقابية
(هيئة السوق المالية)

٧,٥٠٠



أتعاب المحاسب القانوني

١١٠,٠٠٠



رسوم إدارة الصندوق

٧,٢٧٠,٦٥٨



رسوم تسجيل (تداول)

٤٠٠,٠٠٠



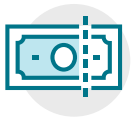
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

١٢٠,٠٠٠



رسوم الحفظ

٤٠٠,٠٠٠



رسوم الزكاة

٢,٣٠١,٧٦٠



رسوم المقيمين

٢٣٤,٠٠٠



رسوم الإدراج

٣٠٠,٠٠٠



نسبة المصروفات
والأتعاب الاجمالية

٣.٢٤ %



مصروفات أخرى

٣٠٠,٣٤١

القوائم المالية



العظيم والسيدري آل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون
عضو كبر المولية
ترخيص رقم: ١٤٨/١١/٢٢٢
صندوق بريد ١٠٥٠٤ الرياض ١١٤٤٣
المملكة العربية السعودية
تليفون : ٠١١ ٢١٧ ٥٠٠٠
فاكس : ٠١١ ٢١٧ ١٠٠٠
Email: ch@crowe.sa
www.crowe.com/sa



تقرير المراجع المستقل

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق بنين 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 بعذر، 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.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر 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 رأيا منفصلا في تلك الأمور. لقد قررنا أن الأمور الموضحة أدناه هي الأمور الرئيسية للمراجعة التي يجب تناولها في تقريرنا:

مراجعة / خبراء ضرائب / استشارات

عبدالله محمد العظيم
ترخيص رقم (٢٢٥)

مصعب عبدالرحمن آل الشيخ
ترخيص رقم (١٥٨)

سلمان بنهر السيدري
ترخيص رقم (٢٨٢)

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

الأمر 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 المبني ولاحقاً بالتكلفة ناقصاً وخسائر الهبوط في القيمة (راجع الايضاح ٥ للاطلاع على السياسات المحاسبية ذات الصلة). تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وتأثيرها على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في ايضاح 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 والتدويرات المستخدمة في استنباط القيم القابلة للاسترداد. - تم تنفيذ إجراءات للتحقق من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين من قبل مدير الصندوق.

تقرير المراجع المستقل - (تمة)

صندوق بنين ريت

(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٠م

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، أو ليس هناك خيار بديل بخلاف ذلك.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

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

وكجزء من 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 نكون 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 معتمد 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 بنين ريت

(مدار من قبل شركة السعدي الفرنسي كابييتال)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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

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

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

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

العظم والسديري وآل الشيخ شركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون


عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٣٣٥)



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 31 ديسمبر 2020

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
33,553,060	36,022,448	7	نقد و ما في حكمه
			الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال
2,856	73,085	8	الربح أو الخسارة
52,236,575	69,766,251	9	ذمم مدينة من الايجارات، صافي
-	3,055,661	15	مستحق من أطراف ذات علاقة
10,461,614	10,852,988	10	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
789,658	562,030	11	أصول غير ملموسة
15,193,248	4,201,278	12	أثاث ومعدات
1,640,249,986	1,617,279,326	13	استثمارات عقارية
1,752,486,997	1,741,813,067		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
	190,426,655	14	قروض بنكية
186,160,000	-	15	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
75,654,942	74,001,479		إيرادات ايجار غير مكتسبة
1,802,380	1,382,216	15	رسوم إدارية مستحقة
37,142,626	44,003,161	16	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
2,440,119	2,304,597	19	مخصص الزكاة
303,200,067	312,118,108		إجمالي المطلوبات
1,449,286,930	1,429,694,959		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
162,881,100	162,881,100		عدد الوحدات المصدرة
8,8978	8,7775		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
10,1467	10,0157	23	صافي القيمة العادلة للموجودات لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2020

إيضاح	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي
الدخل:		
الدخل من الاستثمارات العقارية	97,975,315	122,488,301
إيرادات أخرى	373,147	359,513
أرباح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، صافي	670,229	229,830
إجمالي الدخل	99,018,691	123,077,644
المصاريف:		
الرسوم الادارية	(7,270,658)	(7,319,871)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(1,849,881)	(2,852,264)
تكاليف التمويل	(3,488,914)	
مصاريف أخرى	(1,871,841)	(2,004,806)
اجمالي المصاريف	(14,481,294)	(12,176,941)
الدخل من العمليات خلال السنة	84,537,397	110,900,703
مصروف الاستهلاك على الأثاث والمعدات	(2,612,543)	(4,078,362)
مصروف اطفاء اصول غير ملموسة	(227,628)	(203,633)
مصروف استهلاك الاستثمارات العقارية	(42,179,317)	(42,172,440)
عكس هبوط خسارة الاستثمارات العقارية	8,197,727	26,451,599
صافي الربح قبل الزكاة خلال السنة	47,715,636	90,897,867
الزكاة المحملة خلال السنة	(2,301,760)	(2,440,119)
صافي الربح بعد الزكاة خلال السنة	45,413,876	88,457,748
الدخل الشامل الآخر	-	6,559
ارباح صرف عملات		
مجموع الدخل الشامل الآخر خلال السنة	45,413,876	88,464,307
الأرباح لكل وحدة	162,881,100	162,881,100
متوسط الوحدات المصدرة		
الربح لكل وحدة	0,2788	0,5431

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2020

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	
1,480,540,231	1,449,286,930	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية السنة
		التغيرات من العمليات
88,457,748	45,413,876	صافي الدخل للسنة
6,559	-	الدخل الشامل الآخر
88,464,307	45,416,876	اجمالي الدخل الشامل
(119,717,608)	(65,005,847)	توزيعات ارباح خلال السنة (ايضاح 21)
(119,717,608)	(65,005,847)	
1,449,286,930	1,429,694,959	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة
		معاملات الوحدات
		ملخص المعاملات في الوحدات خلال السنة على النحو التالي:
31 ديسمبر 2019 وحدات	31 ديسمبر 2020 وحدات	عدد الوحدات في نهاية السنة
162,881,100	162,881,100	

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	إيضاح	
90,897,867	47,715,636		التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
			صافي الربح خلال السنة قبل الزكاة
			تعديلات على :
4,078,362	2,612,543	12	مصروف استهلاك الإثاث والمعدات
203,633	227,628	11	مصروف اطفاء اصول غير ملموسة
42,172,440	42,179,317	13	مصاريف استهلاك الاستثمارات العقارية
(26,451,599)	(8,197,727)	13	عكس هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
(229,830)	(670,229)	8	أرباح استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
2,852,264	1,849,881	9	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	3,488,914		تكاليف التمويل
113,523,137	89,205,963		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغير في رأس المال العامل
			التغيرات في الموجودات التشغيلية:
5,647,647	(19,379,557)		ذمم مدينة من الإيجارات
(254,309)	(391,374)		مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
10,021,475	(3,055,661)		مستحق من أطراف ذات علاقة
			التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
1,571,680	(1,653,463)		إيرادات إيجار غير مكتسبة
(2,345,607)	(420,164)		رسوم إدارية مستحقة
11,138,142	6,852,889		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
-	(2,437,282)	19	مصروف الزكاة
139,302,165	68,721,351		صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
			التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(398,055)	-	11	شراء أصول غير ملموسة
(10,314,592)	(1,828,549)	12	شراء اثاث ومعدات
(1,954,130)	(802,954)	13	شراء عقارات استثمارية
(65,000,000)	(178,800,000)	8	الاكتتاب في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
65,226,974	179,400,000	8	بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(12,439,803)	(2,031,503)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
-	189,210,000	14	قروض بنكية
-	(186,160,000)	15	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(5,942,240)	(2,274,479)		تكاليف التمويل المدفوعة
(119,688,130)	(64,220,981)	21	توزيعات أرباح مدفوعة صافي التوزيعات غير المطالب فيها
(125,630,370)	(64,220,460)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
1,231,992	2,469,388		صافي التغير في النقد و ما في حكمه
32,321,068	33,553,060	7	النقد و ما في حكمه في بداية السنة
33,553,060	36,022,448		النقد و ما في حكمه في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

1. الصندوق وأنشطته

صندوق بنیان ریت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مطلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. بدأ الصندوق عملياته في 3 يوليو 2018. تاريخ إدراج الصندوق في 25 يوليو 2018.

الصندوق مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") شركة مساهمة سعودية مقفلة، بموجب سجل تجاري رقم 1010231217 ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 11153-37 بتاريخ 30 يناير 2011.

تم إدراج صندوق بنیان ریت في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم تداول وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. ويبلغ رأس مال الصندوق 1.628.811.000 ريال سعودي ومدته 99 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 25٪ من أصول الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، يمكن للصندوق أيضاً الاستثمار بشكل مناسب في مشاريع التطوير العقاري، بشرط أن يستثمر الصندوق ما لا يقل عن 75٪ 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 4 رجب 1439 هـ (الموافق 21 مارس 2018م).

خلال السنة، تم تحديث الشروط والأحكام في 09 ذو القعدة 1441 هـ (الموافق 30 يونيو 2020) و 11 ربيع الأول 1442 (الموافق 28 أكتوبر 2020).

أمين الحفظ للصندوق هي شركة البلاد للاستثمار.

2. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لائحة 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.

3. أسس الإعداد

3-1 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.

3-2 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.

3-3 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 31 ديسمبر 2020

4. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية، مطابقة للسياسات والإفصاحات التي تم تطبيقها على القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

النقد وما 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 الأولى

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

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

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 الأولى للمحاسبة عن استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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

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

التوقف عن إثبات الأدوات المالية

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

انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو

قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء مدته

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تئمة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

4. السياسات المحاسبية الهامة - تئمة

الأدوات المالية - تئمة

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 وتسييد المطلوبات في أن واحد.

الهبوط في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق، على أساس مستقبلي، بإجراء تقييم 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 12 شهراً أو مدى العمر. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً الحصة من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن حالات التعثر بشأن أداة مالية ما والمحتملة خلال الـ 12 شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية. لكن عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان المتوقعة منذ نشوؤها يتم تحديد المخصص على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بالفراض 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 بالفراض 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 تقييم 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 تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
 - المستوى الثالث: طرق تقييم 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 تقييم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

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

يقارن الصندوق أيضاً التغير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغير 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 (22).

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تئمة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

4. السياسات المحاسبية الهامة - تئمة

العقارات الاستثمارية

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها لتئمة رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر تئني في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى عمرها الإنتاجي المقدر وفقاً لسياسة الاستهلاك في المكان الخاص بالصندوق. يتم استهلاك أي نفقات رأسمالية منكبدة 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 رسلة 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 ومعدات

يشمل الأثاث والمعدات مكيفات الهواء وأجهزة الكمبيوتر والطابعات والأدوات الكهربائية والأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية والكهربائية. يتم رسلة 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 20 إلى 50 سنة
- الأصول غير الملموسة من 5 إلى 20 سنة
- أثاث ومعدات من 3 إلى 10 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 - تنمة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
4 - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

المخصصات

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

الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الإيجار

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

الإيرادات من الخدمات الفندقية

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

يتم قياس الإيرادات بناءً على المقابل المحدد في عقد مع العميل وتستثنى المبلغ المحصل نيابة عن طرف ثالث. يعترف الصندوق بالإيرادات عندما ينقل التحكم في منتج أو خدمة إلى العميل. يتم تطبيق المبادئ الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 15 باستخدام الخطوات الخمس التالية:

- الخطوة 1: 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 2: يحدد الصندوق جميع السلع أو الخدمات الموعودة في العقد ويحدد ما إذا كان يجب حساب كل سلع أو خدمة موعودة كالتزام أداء منفصل.
- الخطوة 3: يحدد الصندوق سعر المعاملة، وهو مقدار الاعتبار الذي يتوقع الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل.
- الخطوة 4: يتم تخصيص سعر المعاملة في أي ترتيب لكل التزام أداء منفصل بناءً على سعر البيع المستقل النسبي للسلعة أو الخدمة المقدمة للعميل.
- الخطوة 5: تتحقق الإيرادات عند نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل. يقوم الصندوق بتحويل سلع 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 0.025٪ سنوياً من صافي أصول الصندوق. يتم احتساب الرسوم على أساس صافي قيمة أصول الصندوق وتدفع على أساس ربع سنوي.

ترجمة العملات الأجنبية

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

4. السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الزكاة

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

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئيًا بالقيمة العادلة. يتم لاحقًا 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 90% 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.

5. الأحكام والاقتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة

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

النطاق الهام التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات أو الاقتراضات 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 للنقد 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 المخصصة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تكملة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

5. الأحكام والافتراضات والتفديرات المحاسبية الهامة (تكملة)

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الهبوط في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرجة 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 الممثلان 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 13. 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 الافتراضات 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 23).

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.

6 - 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 التنفيذ، حتى تاريخ القوائم المالية للصندوق. في رأي مجلس الإدارة، لن يكون لهذه المعايير أي تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق. يعترف الصندوق اعتماد هذه المعايير، إن وجدت.

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	
33,493,060	35,972,448	نقد لدى البنوك
60,000	50,000	نقد في الصندوق
33,553,060	36,022,448	

قامت الإدارة بمراجعة هذه الأرصدة، كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبناءً على هذا التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة لمخصص خسارة مقابل القيمة الدفترية للأرصدة لدى البنوك.

8. الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	
2,856	2,886	الأصول الاستثمارية المقاسة بالقيمة العادلة من الربح والخسارة
-	70,199	صندوق البدر للمرابحة
2,856	73,085	الرياض

فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات خلال السنة:

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	
-	2,856	الرصيد في بداية السنة
65,000,000	178,800,000	إضافات خلال السنة
(65,226,974)	(179,400,000)	مباع خلال السنة
229,801	669,584	الربح المحقق من الاستثمار بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، صافي
29	645	الربح الغير محقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة
2,856	73,085	في نهاية السنة
		الحركة في الربح غير المحقق على الاستثمار بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، صافي
	29	الرصيد في بداية السنة
29	674	يخصم: الرصيد في نهاية العام
29	645	أرباح 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 31 ديسمبر 2020

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

خلال العام ، اشترك صندوق بنیان ریت في 81.403 وحدة (2019: صفر) واسترد 81.371 وحدة (2019: صفر) من صندوق الرياض التجاري بالريال السعودي.
كما في 31 ديسمبر 2020 ، بلغ حجم استثمارات صندوق بنیان ریت 184 وحدة (31 ديسمبر 2019: 184 وحدة) في صندوق بدر للمرابحة و 32 وحدة (31 ديسمبر 2019: صفر) في صندوق الرياض التجاري بالريال السعودي.

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

9. ذمم مدينة من الإيجارات، الصافي

تتكون الذمم المدينة من الإيجارات مما يلي:

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	ذمم مدينة من الإيجارات يخصم: مخصص الخسائر الأتتمانية المتوقعة
55,686,977	75,066,534	
(3,450,402)	(5,300,283)	
52,236,575	69,766,251	

الحركة في مخصص الخسارة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	الرصيد الافتتاحي
598,138	3,450,402	
2,852,264	1,849,881	المحمل خلال السنة
3,450,402	5,300,283	الرصيد في نهاية السنة

كمائلي تحليل اعمار لذمم المدينة من الإيجارات:

30,676,147	43,486,756	0-3 اشهر
17,321,119	19,776,753	3-12 شهر
7,689,711	11,803,025	أعلى من 365 يوم
55,676,977	75,066,534	الرصيد في نهاية السنة

10. مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	تأمين مقدم
1,066,325	1,034,740	مدفوعات مقدمة واصول أخرى
3,457,014	3,572,853	دفعات مقدمة للموردين
55,105,872	5,144,540	ضريبة القيمة المضافة مدينة
832,403	1,100,855	
10,461,614	10,852,988	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

11. أصول غير ملموسة

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	
		تكلفة
625,440	1,099,350	الرصيد بداية السنة
398,055	-	إضافات خلال السنة
75,855	-	المحول من الأثاث والمعدات (إيضاح 12)
1,099,350	1,099,350	الرصيد نهاية السنة
		الاطفاء المتراكم
(95,259)	(309,692)	الرصيد بداية السنة
(203,633)	(227,628)	محمل خلال السنة
(10,800)	-	المحول من الأثاث والمعدات (إيضاح 12)
(309,692)	(537,320)	الرصيد نهاية السنة
789,658	562,030	القيمة الدفترية نهاية السنة

12. أثاث و معدات

31 ديسمبر 2020 ريال سعودي			
المجموع	أعمال تحت التنفيذ	أثاث ومعدات	
			تكلفة
21,181,811	9,664,094	11,517,717	الرصيد بداية السنة
1,828,549	605,507	1,223,042	إضافات خلال السنة
(600,379)	-	(600,379)	شطب أصول ثابتة
(10,207,976)	(10,207,976)	-	المحول إلى مبنى** (الملاحظة 13)
12,202,005	61,625	12,140,380	الرصيد نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم
(5,988,563)	-	(5,988,563)	الرصيد بداية السنة
(2,612,543)	-	(2,612,543)	محمل خلال السنة
600,379	-	600,379	عكس الاستهلاك المتراكم بسبب شطب الأصول الثابتة
(8,000,727)	-	(8,000,727)	الرصيد نهاية السنة
4,201,287	61,625	4,139,653	القيمة الدفترية نهاية السنة

** مبلغ 10,2 مليون ريال يتعلق بإنشاء سينما في أبها مول. يتم تشغيل السينما خلال شهر ديسمبر 2020 ، وبناء 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 31 ديسمبر 2020

12. أثاث ومعدات - تنمة

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي			تكلفة
المجموع	أعمال تحت التنفيذ	أثاث ومعدات	
11,018,118	-	11,018,118	الرصيد بداية السنة
10,314,592	9,664,094	650,498	إضافات خلال السنة
(75,044)	-	(75,044)	استيعادات خلال السنة
(75,855)	-	(75,855)	المحول إلى الأصول غير الملموسة (الملاحظة 11)
21,181,811	9,664,094	11,517,717	الرصيد نهاية السنة
(1,996,045)	-	(1,996,045)	الاستهلاك المتراكم
(4,078,362)	-	(4,078,362)	الرصيد بداية السنة
75,044	-	75,044	محمل خلال السنة
10,800	-	10,800	عكس الاستهلاك المتراكم
(5,988,563)	-	(5,988,563)	المحول إلى الأصول غير الملموسة (الملاحظة 11)
15,193,248	9,664,094	5,529,154	الرصيد نهاية السنة

القيمة الدفترية نهاية السنة

13. الاستثمارات العقارية

31 ديسمبر 2020 ريال سعودي			تكلفة
المجموع	مباني	أراضي	
1,787,309,559	1,543,466,354	243,843,205	الرصيد بداية السنة
802,954	802,954	-	إضافات خلال السنة
10,207,976	10,207,976	-	بيع / شطب الأصول الثابتة
1,798,320,489	1,554,477,284	243,843,205	الرصيد نهاية السنة
(147,059,573)	(147,059,573)	-	الاستهلاك المتراكم/ والهبوط
(42,179,317)	(42,179,317)	-	الرصيد بداية السنة
8,197,727	8,197,727	-	محمل خلال السنة
(181,041,163)	(181,041,163)	-	عكس الهبوط خلال السنة
1,617,279,326	1,373,436,121	243,843,205	الرصيد نهاية السنة

القيمة الدفترية نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

13 . الاستثمارات العقارية - (تتمه)

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي			
المجموع	مباني	أراضي	تكلفة
1,785,373,094	1,541,529,889	243,843,205	الرصيد بداية السنة
1,954,130	1,954,130	-	إضافات خلال السنة
(17,665)	(17,665)	-	بيع / شطب الأصول الثابتة
1,787,309,559	1,543,446,354	243,843,205	الرصيد نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم/ والهدوط
(131,338,732)	(131,338,732)	-	الرصيد بداية السنة
(42,172,440)	(42,172,440)	-	محمل خلال السنة
26,451,599	26,451,599	-	خسارة الهدوط خلال السنة
(147,059,573)	(147,059,573)	-	الرصيد نهاية السنة
1,640,249,986	1,396,406,781	243,843,205	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 مصنّف في القطاع التجاري.

- مجمع الراشد - أبها للاستثمار ، وهو عقار مستأجر تم شراؤه من قبل الصندوق بموجب اتفاقية حق انتفاع مدتها 20 عامًا ، ويقع في أبها وهو مصنّف في القطاع التجاري. يحق للصندوق شراء هذا العقار بالكامل خلال 5 سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية حق الانتفاع مقابل 110 مليون ريال سعودي.

- علاوة على ذلك ، كان الصندوق ملزماً بسداد 148.8 مليون ريال سعودي كالتزام إيجار بموجب اتفاقية الإيجار ، والتي تم سدادها خلال العام من خلال تسهيلات تمويلية من بنك العربي الوطني (انظر إيضاح 14).

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

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

- كان الصندوق ملزماً بسداد 8.9 مليون ريال سعودي كمقابل شراء مؤجل تم دفعه خلال السنة من خلال تسهيلات تمويلية من بنك العربي الوطني (انظر إيضاح 14).

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

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

13. الاستثمارات العقارية (تتمة)

كان الصندوق ملزماً بسداد 28.4 مليون ريال سعودي كمقابل شراء مؤجل تم دفعه خلال العام من خلال تسهيلات تمويلية من بنك العربي الوطني (انظر إيضاح 14).

- 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.

14. 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 (ماييور زائد فروق الأسعار). يتم دفع هامش الربح / العمولة البنكية على أساس نصف سنوي ويكون المبلغ الأساسي مستحق الدفع كدفعة واحدة خلال شهر أبريل 2025 خلال العام ، قام الصندوق بسداد مدفوعات لشركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده ("أرتار") بمبلغ 186.1 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 3.05 مليون ريال سعودي لتسوية ضريبة القيمة المضافة التي رفعتها الهيئة العامة للزكاة والدخل (انظر إيضاح 15).

15. 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 بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية - تكملة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

15. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة-تكملة

الرصيد مدين (دائن)	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	مبالغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
					السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)
	(1,802,380)	(1,382,216)	(7,319,871)	(7,270,658)	رسوم إدارة الأصول (إيضاح "ب") المصروفات التي يدفعها الصندوق بالنقد عن مدير الصندوق
	(284,702)	-	-	-	
	-	2,220	-	2,220	مستحق من تكلفة التمويل
	25,695,721 (12,574)	29,339,893 (25,074)	- (26,221)	- (39,026)	النقد وما في حكمه رسوم توزيع الأرباح
	(30,000)	-	(105,000)	(120,000)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
	2,856	2,886	-	-	صندوق البدر للمرابحة (مديره مدير الصندوق)
	-	0	29	30	الاستثمارات (راجع الملاححة ٣٠ أدناه) أرباح غير محققة من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	(2,443,144) (7,065,081) 5,071,820	(1,346,049) (13,409,351) 5,071,820	9,370,871 42,307,779 -	7,477,044 31,453,335 -	شركة بنیان السعودية
	-	-	6,188,502	2,308,343	رسوم إدارة الممتلكات مدفوع مقدما لمورد أخرى المبالغ النقدية التي يتم تحصيلها نهاية مقابل مستحقات الإيجار القديمة
	-	-	(12,131,413)	-	المبالغ النقدية المدفوعة مقابل الإيجار القديم المستلم أخرى
	(671)	-	-	(671)	(الدفع) / الاستحواذ الأولي على عقارات استثمارية
	(186,160,000)	-	-	(186,160,000)	(الدفع) / إضافة إلى خصائص الاستثمار *
	(44,986)	-	1,954,130	802,954	الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ
	(9,664,094)	-	9,664,094	605,507	(الدفع) / إضافة إلى خصائص الاستثمار *
	-	-	-	-	مستحق مقابل تقويم منزوية القيمة المضافة (إيضاح "ج" أدناه)
	-	3,053,441	-	-	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تكملة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

15. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تكملة)

(أ) كما في 31 ديسمبر 2020 ، يمتلك صندوق بنیان ریت استثمارات تبلغ 184 وحدة (31 ديسمبر 2019: 184 وحدة) في صندوق بدر للمرابحة. تتم إدارة صندوق بنیان ریت وصندوق البدر للمرابحة من قبل نفس مدير الصندوق ، أي السعودي الفرنسي كابيتال.

(ب) وفقاً لشرط وأحكام الصندوق ، فإن الصندوق ملزم بدفع رسوم إدارية لمدير الصندوق بنسبة 0.5% بالإضافة إلى الضرائب المطبقة من صافي قيمة أصول الصندوق. يتم دفع الرسوم على أساس ربع سنوي.

(ج) خلال العام ، خضع الصندوق لتدقيق ضريبة القيمة المضافة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل للفترة / العام 2018 و 2019. طالبت الهيئة العامة للزكاة والدخل بمبلغ 3,053,441 ريال سعودي وهو ضريبة المخرجات المتعلقة بإيرادات الصندوق للفترة من يوليو إلى أكتوبر 2018 (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 3,053,441 ريال سعودي في ديسمبر 2020 وتم حجز ذمم مدينة من الصندوق من شركة ارتار والتي من المتوقع أن تسترد المبلغ من الهيئة العامة للزكاة والدخل.

16. المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019	
ريال سعودي	ريال سعودي	
2,443,813	10,984,625	ذمم دائنة تجارية وأخرى
1,346,059	2,443,144	رسوم إدارة الممتلكات
13,409,351	7,065,081	مصاريف تشغيل الممتلكات
12,526,392	5,823,910	مصروفات مستحقة
6,573,042	4,243,514	صيانة الأثاث والتجهيزات والمعدات
5,067,463	4,696,661	دفعات مقدمة من العملاء
2,040,418	945,656	أتعاب حفظ
200,548	205,781	أتعاب إدراج
-	136,507	أتعاب مراجعة
84,000	80,000	أتعاب مجلس الإدارة واللجان
-	30,000	أتعاب تقييم الممتلكات
80,000	180,000	أخرى
232,075	307,747	
44,003,161	37,142,626	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

17. الدخل من الاستثمارات العقارية

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	
170,247,970	133,403,368	الدخل من الاستثمارات العقارية
33,397,468	30,290,713	دخل من إيجار استثمارات عقارية باستثناء الفنادق
9,345,363	7,792,105	الإيرادات من الخدمات الفندقية
212,990,801	171,486,186	الدخل الآخر - الخدمات الإضافية
(90,502,500)	(73,510,871)	التكاليف التشغيلية للاستثمارات العقارية
122,488,301	97,975,315	صافي الدخل من الاستثمارات العقارية

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

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	
93,853,555	52,239,756	أقل من سنة
124,328,393	77,906,180	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
93,976,847	119,031,807	أكثر من خمس سنوات
312,158,795	249,177,743	صافي الدخل من الاستثمارات العقارية

18. مصروفات أخرى

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	
606,027	400,000	أتعاب تسجيل
430,833	400,000	أتعاب حفظ
361,000	234,000	أتعاب تقييم الممتلكات
300,000	300,000	أتعاب إدراج
110,000	110,000	أتعاب مراجعة
105,000	120,000	أتعاب مجلس الإدارة واللجان
26,446	61,995	مصروفات بنكية
5,000	-	أتعاب نشر
7,500	7,500	أتعاب تنظيمية
53,000	238,346	أخرى
2,004,806	1,871,841	

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

19. الزكاة

(أ) أساس الزكاة:

. تدفع الزكاة بنسبة 2.5٪ من الزيادة في قاعدة الزكاة التقريبية وصافي الدخل المعدل الخاص بالمالكي الوحدات

(ب) زكاة السنة / الفترة

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	
97,604,751	90,964,908	صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
2,440,119	2,304,597	التعديلات:
-	(2,837)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
2,440,119	2,301,760	مخصصات خلال السنة

(ج) حركة مخصص الزكاة

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	
-	2,440,119	الرصيد عند افتتاح السنة
2,440,119	2,304,597	مخصص السنة
-	(2,837)	عكس المخصص للسنة السابقة
-	(2,437,282)	المدفوعات خلال السنة
2,440,119	2,304,597	الرصيد في نهاية السنة

(د) حالة العائد السنوي والاشتراكات

يقوم الصندوق بتقديم العائد السنوي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ضمن الحدود الزمنية المنصوص عليها في لوائح الزكاة الصادرة من الهيئة العامة للزكاة والدخل (الهيئة العامة للزكاة والدخل).

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

20. مخاطر الإدارة

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 وبينه 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 الاقتصاد 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 يسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة ومستحق من أطراف ذات علاقة.

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	
33,553,060	36,022,448	أرصدة البنك
52,236,575	69,766,251	إيرادات إيجار مستحقة القبض
-	3,055,661	مطلوب من أطراف ذات علاقة
85,789,635	108,844,360	

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 اللازمة للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

20. الأدوات المالية ومخاطر الادارة - تنمة

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

31 ديسمبر 2020			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
36,022,448	-	36,022,448	النقد و ما في حكمة
69,766,251	-	69,766,251	ذمم مدينة من الايجارات
73,085	-	73,085	الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,617,279,326	1,617,279,326	-	الاستثمارات العقارية
4,201,278	4,201,278	-	أثاث ومعدات
562,030	562,030	-	اصول غير ملموسة
3,055,661	-	3,055,661	مستحق من أطراف ذات علاقة
1,730,960,079	1,622,042,634	108,917,445	اجمالي الموجودات
1,382,216	-	1,382,216	رسوم إدارة مستحقة
44,003,161	-	44,003,161	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
2,304,597	-	2,304,597	مخصص الزكاة
190,426,655	189,210,000	1,216,655	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
238,116,629	189,210,000	48,906,629	اجمالي المطلوبات
1,492,843,450	1,432,832,634	60,010,816	الفائض / (العجز)

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

20. الأدوات المالية و مخاطر الإدارة - تتمة

31 ديسمبر 2019			
المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة	
33,553,060	-	33,553,060	النقد و ما في حكمة
52,236,575	-	52,236,575	ذمم مدينة من الايجارات
			الاستثمارات المقاسة بالقيمة
			العادلة من خلال الربح أو
2,856	-	2,856	الخسارة
1,640,249,986	1,640,249,986	-	الاستثمارات العقارية
15,193,248	15,193,248	-	أثاث ومعدات
789,658	789,658	-	أصول غير ملموسة
1,742,025,383	1,656,232,892	85,792,491	اجمالي الموجودات
1,802,380	-	1,802,380	رسوم إدارة مستحقة
			مصروفات مستحقة ومطلوبات
37,142,626	-	37,142,626	أخرى
2,440,119	-	2,440,119	مخصص الزكاة
186,160,000	-	186,160,000	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
227,545,125	-	227,545,125	اجمالي المطلوبات
1,514,480,258	1,656,232,892	(141,752,634)	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 والعملاء 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 لحاسلي الوحدات.

مخاطر العملات

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. العملة الوظيفية و عملة 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.

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
 إيضاحات حول القوائم المالية - تكملة
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

21. توزيعات الأرباح

وفقاً للشروط واحكام للصندوق ، وافق مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 14 مايو 2020 على توزيع أرباح عن الفترة من 1 نوفمبر 2019 حتى 30 أبريل 2020 بمبلغ 0.1228 ريال لكل وحدة بقيمة 20 مليون ريال سعودي. علاوة على ذلك ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية بتاريخ 1 نوفمبر 2020 ، وذلك عن الفترة من 1 مايو 2020 حتى 30 نوفمبر 2020 بمبلغ 0.2763 ريال سعودي للوحدة بقيمة 45 مليون ريال سعودي.

22. القيمة العادلة للأدوات المالية

تحديد القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس، 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 1: أسعار السوق المعلنة، الأسعار المعلنة الغير معدلة للأدوات المالية المماثلة المدرجة في الأسواق النشطة.
 - المستوى 2: 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 3: 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 المكتتة 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 - تكملة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

22. القيمة العادلة للأدوات المالية - تكملة

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 تشمل معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة ومن ثم فإن القيمة الدفترية تقارب بشكل معقول قيمتها العادلة:

القيمة الدفترية	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
31 ديسمبر 2020				
ريال سعودي				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
73,085	73,085	-	-	73,085
73,085	73,085	-	-	-
31 ديسمبر 2019				
ريال سعودي				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
2,856	2,856	-	-	2,856
2,856	2,856	-	-	2,856

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

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، لم تكن هناك عمليات نقل بين قياسات القيمة العادلة من المستوى 1 والمستوى

2، ولم يتم إجراء عمليات نقل إلى أو خارج قياسات القيمة العادلة من المستوى 3.

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 - تتمة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

وفقاً للمادة 22 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 المفصّل عنها على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. لكن وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (40)، اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة وبموجبها تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. عليه، تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات ولم يتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

يتم تقويم الاستثمارات العقارية ("العقارات") من قبل أولات لإدارة العقارات وفاليو سترات للتقويم العقاري. إن بعض الأشخاص المعنيين بالتقسيم من جانب المقيم مرخص لهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). استخدم مدير الصندوق متوسط تقويمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقويم العقارات بعد الأخذ بالاعتبار عدداً من العوامل، بما في ذلك مساحة ونوع العقارات وأساليب التقسيم باستخدام مداخلات 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
31 ديسمبر 2020		
العقارات الاستثمارية		
1,923,738,670	2,058,108,000	1,789,369,340
<u>1,923,738,670</u>	<u>2,058,108,000</u>	<u>1,789,369,340</u>
31 ديسمبر 2019		
العقارات الاستثمارية		
1,941,626,650	1,997,820,000	1,885,433,300
<u>1,941,626,650</u>	<u>1,997,820,000</u>	<u>1,885,433,300</u>

فيما يلي تحليل العقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	
1,941,626,650	1,923,738,670	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(1,640,249,986)	(1,617,279,326)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
(97,955,099)	(104,780,809)	يطرح: القيمة الحالية لخيار الشراء في راشد مول أ بها
<u>203,421,565</u>	<u>201,678,535</u>	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
<u>162,881,100</u>	<u>162,881,100</u>	الوحدات المصدرة (عدد)
<u>1,2489</u>	<u>1,2382</u>	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 31 ديسمبر 2020

31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	31 ديسمبر 2020 ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات
1,449,286,930	1,429,694,959	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
203,421,565	201,678,535	
1,652,708,495	1,631,373,494	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
8,8978	8,7775	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
1,2489	1,2382	
10,1467	10,0157	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صندوق بنيان ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
 إيضاحات حول القوائم المالية - تكملة
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

24. 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 8

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 بمنتجات ماريوت.

فيما يلي إجمالي أصول الصندوق وممتلكاته الاستثمارية ومطلوباته كما في 31 ديسمبر 2020 و 2019 ، وإجمالي الدخل والمصاريف التشغيلية للصندوق ، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ ، حسب قطاع التشغيل.

31 ديسمبر 2020					
المجموع	اخرى	ضيافة	سكني	المراكز التجارية	
1,741,813,067	26,287,615	202,742,956	423,976,276	1,088,806,220	اجمالي الموجودات
1,617,279,326	-	174,667,203	418,020,386	1,024,591,737	استثمارات عقارية
312,118,108	195,179,562	10,026,553	16,312,653	90,599,340	اجمالي المطلوبات
99,018,691	670,229	6,387,369	23,699,498	68,261,595	إجمالي الدخل التشغيلي
14,481,294	12,631,413	104,388	-	1,745,493	اجمالي المصاريف
45,413,876	(14,520,161)	6,386,290	13,772,711	39,775,036	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة
31 ديسمبر 2019					
1,752,486,997	9,950,635	194,277,506	432,382,642	1,115,876,241	اجمالي الموجودات
1,640,249,986	-	172,654,325	428,045,402	1,039,550,259	استثمارات عقارية
303,200,067	189,529,773	13,869,290	11,278,099	88,522,905	اجمالي المطلوبات
123,077,644	229,830	2,897,386	32,340,224	87,610,204	إجمالي الدخل التشغيلي
12,176,941	9,324,677	7,459	-	2,844,805	اجمالي المصاريف
88,457,748	(11,599,954)	1,040,604	1,781,467	97,235,631	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تكملة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

25. 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:

31 ديسمبر 2020			
سابق الإفصاح عنه ريال سعودي	التسويات ريال سعودي	بعد التعديل ريال سعودي	
			الموجودات
9,515,958	945,656	10,461,614	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
9,515,958	945,656	10,461,614	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
36,196,299	946,327	37,142,626	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
186,160,671	(671)	186,160,000	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
222,356,970	945,656	223,302,626	
			قائمة الدخل الشامل
سابق الإفصاح عنه ريال سعودي	التسويات ريال سعودي	بعد التعديل ريال سعودي	
122,480,842	7,459	122,488,301	الدخل من العقارات الاستثمارية ، صافي
(2,844,805)	(7,459)	(2,852,264)	مخصص النيون المشترك في تحصيلها
119,636,037	-	119,636,037	

26. تأثير فيروس كورونا 19

في 11 مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية تفشي فيروس كورونا ("كوفيد-19") 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-19 ، قام مدير الصندوق بشكل استباقي بتقييم أثره على عمليات الصندوق واتخذ سلسلة من الإجراءات الاستباقية والوقائية لضمان صحة وسلامة موظفيه وتقليل التكلفة التشغيلية من الصندوق من أجل حماية مصالح مالكي الوحدات.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية - تكملة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

28. آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم هو 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019)

29. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في 15 شعبان 1442 هـ (الموافق 28 مارس 2021م).

