

**صندوق بنیان ریت**  
**(مدار من قبل شركة السعودی الفرنسی كابیتال)**

القوائم المالیه الأولیه الموجزة (غیر مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهیه فی ٣٠ یونیو ٢٠٢١  
مع تقرير فحص المراجع المستقل

صندوق بنيان ريت  
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)  
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

الصفحة

فهرس

١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٢١-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

## تقرير فحص المراجع المستقل حول المعلومات المالية الأولية الموجزة

إلى / السادة مالكي الوحدات المحترمين  
صندوق بنيان ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

### مقدمة:

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق بنيان ريت ("الصندوق") المُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، والقوائم الأولية الموجزة للدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات المرفقة بالمعلومات المالية الأولية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة و الأيضاحات التفسيرية الأخرى، إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والأصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء إستنتاج عن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

### نطاق الفحص:

لقد قمنا بالفحص طبقاً للمعيار الدولي لإرتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة من اجراء استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول الى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية المراجعة. وعليه، فأننا لا نبدي رأي مراجعة.

### الاستنتاج:

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم يتم الى علمنا ما يدعو الى اعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة لا تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية المركز المالي للصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ و ادائها المالي وتدفقاتها النقدية لفترة الستة الأشهر المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والأصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم  
محاسبون ومراجعون قانونيون

عبدالله محمد العظم  
ترخيص رقم (٢٣٥)



٠٩ محرم ١٤٤٣هـ (الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢١)  
الرياض، المملكة العربية السعودية

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

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	١١٥,٩٦٨,٣٢١	٨	نقد و ما في حكمه
٧٣,٠٨٥	٧٣,٣٦٢		الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٩,٧٦٦,٢٥١	٧٧,٣١٥,٣٠٦	٩	ذمم مدينة من الايجارات، صافي
٣,٠٥٥,٦٦١	٣,٠٥٣,٤٤١	١٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠,٨٥٢,٩٨٨	١٢,٢٦٠,٥٧٤		مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥٦٢,٠٣٠	٤٤٩,٤٦٠	١١	أصول غير ملموسة
-	١٠,٠٠٠,٠٠٠		دفعة مقدمة للاستثمارات
٤,٢٠١,٢٧٨	٣,٢١٤,٦٤٣	١٢	أثاث ومعدات
١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	١,٦٩٤,٠٩٢,٠٦٢	١٣	استثمارات عقارية
			<b>إجمالي الموجودات</b>
١,٧٤١,٨١٣,٠٦٧	١,٩١٦,٤٢٧,١٦٩		
			<b>المطلوبات</b>
١٩٠,٤٢٦,٦٥٥	٣٨٥,٠٨٠,٩٦٦	١٤	قروض بنكية
٧٤,٠٠١,٤٧٩	٨٠,٣١٢,٠١٨		إيرادات ايجار غير مكتسبة
١,٣٨٢,٢١٦	٢,٠٤٧,٤٥٢	١٥	رسوم إدارية مستحقة
٤٤,٠٠٣,١٦١	٤٤,٠٦٦,٢٧٠		مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٣٠٤,٥٩٧	١,١٢٢,٦١٠		مخصص الزكاة
			<b>إجمالي المطلوبات</b>
٣١٢,١١٨,١٠٨	٥١٢,٦٢٩,٣١٦		
			<b>صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات</b>
١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩	١,٤٠٣,٧٩٧,٨٥٣		
			<b>عدد الوحدات المصدرة</b>
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		
			<b>صافي قيمة الموجودات لكل وحدة</b>
٨,٧٧٧٥	٨,٦١٨٥		
			<b>صافي القيمة العادلة للموجودات لكل وحدة</b>
١٠,٠١٥٧	٩,٩٦٨٩	١٩	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

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

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الدخل</b>
٣٥,٨٤١,٨٦٧	٦٧,٢٠٧,٣٧٩	١٦	الدخل من الاستثمارات العقارية ، صافي إيرادات أخرى
١٣٩,٤٦٩	٥٠,١١٤		أرباح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
٥٨٦,٨٢٩	٢٧٧	٩	
٣٦,٥٦٨,١٦٥	٦٧,٢٥٧,٧٧٠		<b>إجمالي الدخل</b>
			<b>المصاريف</b>
(٣,٦٢٢,٩٩٨)	(٣,٥٥٤,٩٠٢)	١٥	الرسوم الادارية
(٦٨٩,٣١٢)	(١١٧,٣٤٤)	١٠	مخصص خسائر الانتماء المتوقعة
(١,٠٤٧,٦١٠)	(٣,٦٣٧,٠٤٤)	١٤	تكاليف التمويل
(٨٦٤,٤٦٩)	(١,١٢٣,٥٠٧)		مصاريف أخرى
(٦,٢٢٤,٣٨٩)	(٨,٤٣٢,٧٩٧)		<b>اجمالي المصاريف</b>
٣٠,٣٤٣,٧٧٦	٥٨,٨٢٤,٩٧٣		<b>الدخل من العمليات خلال الفترة</b>
(١١٣,١٩٢)	(١١٢,٥٧٠)	١١	مصروف اطفاء اصول غير ملموسة
(٢,٠٧٧,٠٤٩)	(١,٥٢٥,٤٣٠)	١٢	مصروف الاستهلاك على الأثاث والمعدات
(٢٠,٩٣٢,٨٧٤)	(٢٠,٢٣٨,٩٧٤)	١٣	مصروف استهلاك الاستثمارات العقارية
١,٣٨٣,٨٥١	(٩,٥٧٠,٨٥٥)	١٣	(هبوط) / عكس خسارة الاستثمارات العقارية
٨,٦٠٤,٥١٢	٢٧,٣٧٧,١٤٤		<b>صافي الربح قبل الزكاة للفترة</b>
(١,٢٢٠,٠٦١)	(١,١٥٢,٢٩٨)		<b>الزكاة</b>
٧,٣٨٤,٤٥١	٢٦,٢٢٤,٨٤٦		<b>صافي الربح بعد الزكاة للفترة</b>
-	-		<b>الدخل الشامل الآخر</b>
٧,٣٨٤,٤٥١	٢٦,٢٢٤,٨٤٦		<b>مجموع الدخل الشامل للفترة</b>
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		<b>الأرباح لكل وحدة</b>
٠,٠٤٥٣	٠,١٦١٠		متوسط الوحدات المصدرة
			<b>الربح لكل وحدة</b>

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	
١,٤٤٩,٢٨٦,٩٣٠	١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية الفترة
٧,٣٨٤,٤٥١	٢٦,٢٢٤,٨٤٦	التغيرات من العمليات
٧,٣٨٤,٤٥١	٢٦,٢٢٤,٨٤٦	صافي الدخل للفترة
(٢٠,٠٠١,٧٩٩)	(٥٢,١٢١,٩٥٢)	توزيعات ارباح خلال الفترة (إيضاح ١٧)
(٢٠,٠٠١,٧٩٩)	(٥٢,١٢١,٩٥٢)	
١,٤٣٦,٦٦٩,٥٨٢	١,٤٠٣,٧٩٧,٨٥٣	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	معاملات الوحدات ملخص المعاملات في الوحدات خلال الفترة على النحو التالي:
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	عدد الوحدات بداية ونهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح	
٨,٦٠٤,٥١٢	٢٧,٣٧٧,١٤٤		<b>التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية</b>
			صافي الربح خلال الفترة قبل خصم الزكاة
			تعديلات على :
١١٣,١٩٢	١١٢,٥٧٠	١١	مصروف اطفاء اصول غير ملموسة
٢,٠٧٧,٠٤٩	١,٥٢٥,٤٣٠	١٢	مصروف استهلاك الأثاث والمعدات
٢٠,٩٣٢,٨٧٤	٢٠,٢٣٨,٩٧٤	١٣	مصاريق استهلاك الاستثمارية العقارات
(١,٣٨٣,٨٥١)	٩,٥٧٠,٨٥٥	١٣	خسائر هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
(٥٨٦,٨٣٠)	(٢٧٧)	٩	أرباح محققة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
-	١,٧٦٢	١٢	شطب الأصول الثابتة
٦٨٩,٣١٢	١١٧,٣٤٤	١٠	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١,٠٤٧,٦١٠	٣,٦٣٧,٠٤٤	١٤	تكاليف التمويل
٣١,٤٩٣,٨٦٨	٦٢,٥٨٠,٨٤٦		<b>التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيير في رأس المال العامل</b>
			<b>التغيرات في الموجودات التشغيلية:</b>
(٢,٧٧٧,٨٩٩)	(٧,٦٦٦,٣٩٩)		ذمم مدينة من الإيجارات
(١,٥١٥,٥٦٩)	(١,٤٠٧,٥٨٦)		مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
-	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)		دفعات استثمار مقدمه
-	٢,٢٢٠		مستحق من أطراف ذات علاقة
			<b>التغيرات في المطلوبات التشغيلية:</b>
٤٣٧,٨٥٠	٦,٣١٠,٥٣٩		إيرادات ايجار غير مكتسبة
١,٨٢٠,٦١٨	٦٦٥,٢٣٦		رسوم إدارية مستحقة
٦,١١٧,٦٢٦	٦٣,١٠٩		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
-	(٢,٣٣٤,٢٨٥)		الزكاة
٣٤,٥٧٦,٤٩٤	٤٨,٢١٣,٦٨٠		<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(١,٢٩٢,٩٢٥)	(٥٤٠,٥٥٧)	١٢	شراء أثاث ومعدات
(٦١٠,٠٤٦)	(١٠٦,٦٢٢,٥٦٥)	١٣	شراء استثمارية عقارات
(١٧٨,٨٠٠,٠٠٠)	-	٩	شراء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٥٨,٨٠٠,٠٠٠	-		المحصل من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢١,٩٠٢,٩٧١)	(١٠٧,١٦٣,١٢٢)		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</b>
			<b>التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية</b>
١٤٨,٨٠٠,٠٠٠	١٩٣,٥٠٠,٠٠٠	١٤	قروض بنكية
(١٤٨,٨٠٠,٦٧١)	-		مطلوب إلى أطراف ذات علاقة
-	(٢,٤٨٢,٧٣٣)	١٤	تكلفة التمويل المدفوعة
(٢٠,٠٠١,٧٩٩)	(٥٢,١٢١,٩٥٢)	١٧	توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٠,٠٠٢,٤٧٠)	١٣٨,٨٩٥,٣١٥		<b>صافي التدفقات النقدية من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية</b>
(٦,٣٢٨,٩٤٧)	٧٩,٩٤٥,٨٧٣		صافي التغيير في النقد و ما في حكمه
٣٣,٥٥٣,٠٦٠	٣٦,٠٢٢,٤٤٨		النقد و ما في حكمه في بداية الفترة
٢٧,٢٢٤,١١٣	١١٥,٩٦٨,٣٢١	٨	النقد و ما في حكمه في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

**صندوق بنیان ریت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١**

١. عام

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

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

تم ادراج صندوق بنیان ریت في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم تداول وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. ويبلغ رأس مال الصندوق ١٠٠,٨٨١,١٦٢ ريال سعودي ومدته ٩٩ سنة من تاريخ الإدراج قابلة للتجديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

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

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

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

أمين الحفظ للصندوق هي شركة البلاد المالية.

## ٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صندوق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦ المعدلة من قبل مجلس إدارة سوق رأس المال. الهيئة بتاريخ ١٢/٧/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٤/٢/٢٠٢١ م سارية اعتباراً من ١٩/٩/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢١/٥/٢٠٢١) اللائحة الجديدة ("اللائحة المعدلة") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٧/١٤٤٢ هـ (الموافق ١/٣/٢٠٢١) توضح المتطلبات التفصيلية لجميع أنواع الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

## ٣. أسس الإعداد

### ٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي ٣٤ "التقارير المالية المرحلية" الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB)، وفقاً لما أقرته المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والبيانات الصادرة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ("SOCPA").

لا تتضمن هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية السنوية، لذلك يجب قراءتها بالاقتران مع البيانات المالية السنوية المدققة للصندوق كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

### ٣-٢ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

### ٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١**

٤. تأثير التغيير في السياسات المحاسبية بسبب اعتماد معايير جديدة

**معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة سارية بعد ١ يناير ٢٠٢١.**

الوصف	تاريخ التنفيذ
إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة ٢ (تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩ ، ومعايير المحاسبة الدولية ٣٩ ، والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٧ ، والمعايير الدولية للتقارير المالية ٤ والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٦)	١ يناير ٢٠٢١
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين - تأجيل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩	١ يناير ٢٠٢١

رأي مجلس إدارة الصندوق، أن هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات لن تؤثر بشكل جوهري على الصندوق لأن الصندوق ليس لديه تطبيق للمعايير المذكورة أعلاه.

لا توجد معايير أو تفسيرات أو تعديلات جديدة على المعايير الحالية سارية المفعول لأول مرة للفترة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠ والتي لها تأثير جوهري على الصندوق.

**٥. السياسات المحاسبية الهامة وسياسات إدارة المخاطر**

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

**٦. الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة**

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام بعض الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة التي قد تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال الفترة التي أعدت القوائم المالية بشأنها. يتم تقويم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشتمل على توقعات للأحداث المستقبلية والتي يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات الرئيسية بصورة مستمرة، ويتم إثبات التعديلات على التقديرات مستقبلاً.

وفيما يلي النواحي الهامة التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات والافتراضات أو التي مارست فيها الأحكام:

**مبدأ الاستمرارية**

قام مدير الصندوق بإجراء تقويم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو 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، تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية.

**انخفاض 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 الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد تزيد عن المبلغ الممكن استرداده. القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المولدة للنقد هي قيمته المستخدمة وقيمه العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. عند تقدير القيمة في الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. تستند القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع إلى أسعار السوق التي يمكن ملاحظتها أو، في حالة عدم وجود أسعار سوق يمكن ملاحظتها، الأسعار المقدرة لموجودات مماثلة أو في حالة عدم توفر أسعار تقديرية لموجودات مماثلة، عندئذٍ بناءً على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

**صندوق بنیان ریت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١**

٦. الأحكام والافتراضات والتقديرية المحاسبية الهامة (تتمة)

**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 مشابهه أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل شركة السعودية للتقييم العقاري وشركة فاليو ستار للاستشارات. هذان المثلثان مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتوصيات لجنة معايير التقييم الدولية. خلص مدير الصندوق إلى أن نماذج التقييم المستخدمة من قبل الصندوق تتفق مع مبادئ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٣. وتشمل هذه النماذج طريقة الأرض زائد التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار باستخدام افتراضات صريحة فيما يتعلق بفوائد والتزامات الملكية على مدى عمر الأصل بما في ذلك دخل الإيجار التقديري والمخرج أو القيمة النهائية. يتضمن ذلك توقع سلسلة من التدفقات النقدية التي يتم فيها تطبيق معدل خصم مناسب مشتق من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل.

**الأعمار المتبقية والإنتاجية للعقارات الاستثمارية والأثاث والمعدات**

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية لاستثماراتها العقارية وأثاثها ومعدات حساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد النظر في الاستخدام المتوقع للأصول أو الاستهلاك المادي. ستقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل رسوم 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.

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٧. 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 تصبح سارية المفعول حتى تاريخ البيانات المالية الأولية الموجزة للصندوق . ويرى مجلس الإدارة أن هذه المعايير لن يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموجزة للصندوق . يعتمد الصندوق اعتماد هذه المعايير، إن وجدت

فيما يلي بعض المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول بعد والتي لا يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية للصندوق:

<u>تاريخ التنفيذ</u>	<u>المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات</u>
١ يناير ٢٠٢٢	الرجوع إلى الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣)
١ يناير ٢٠٢٢	العقود المرهقة - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)
١ يناير ٢٠٢٢	٢٠١٨-٢٠٢٠ IFRS التحسينات السنوية على معايير
١ يناير ٢٠٢٢	الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)
١ يناير ٢٠٢٣	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
١ يناير ٢٠٢٣	المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ عقود التأمين

٨. النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	
٣٥,٩٧٢,٤٤٨	١١٥,٩٣٣,٣٢١	نقد لدى البنوك
٥٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	نقد في الصندوق
٣٦,٠٢٢,٤٤٨	١١٥,٩٦٨,٣٢١	

أجرت الإدارة مراجعة لهذه الأرصدة، كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ وبناءً على هذا التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة لمخصص خسارة مقابل القيمة الدفترية للأرصدة المصرفية.

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٩. الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير - مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	
٢,٨٩٤	٢,٨٨٦	<b>الأصول الاستثمارية المقاسة بالقيمة العادلة من الربح والخسارة</b>
		صندوق البدر للمرابحة
٧٠,٤٦٨	٧٠,١٩٩	صندوق الرياض التجاري بالريال السعودي
<b>٧٣,٣٦٢</b>	<b>٧٣,٠٨٥</b>	

فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات خلال السنة:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير - مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	
٧٣,٠٨٥	٢,٨٥٦	القيمة العادلة:
		في بداية الفترة / السنة
-	١٧٨,٨٠٠,٠٠٠	إضافات خلال الفترة / السنة
-	(١٧٩,٤٠٠,٠٠٠)	مبايع خلال الفترة / السنة
-	٦٦٩,٥٨٤	الربح المحقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة ، صافي
٢٧٧	٦٤٥	الربح غير محقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للفترة / السنة
<b>٧٣,٣٦٢</b>	<b>٧٣,٠٨٥</b>	في نهاية الفترة / السنة
		الحركة على الربح غير المحقق على الاستثمار بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة ، صافي
٦٧٤	٢٩	الرصيد في بداية السنة
٩٥١	٦٧٤	يخصم: الرصيد في نهاية العام
<b>٢٧٧</b>	<b>٦٤٥</b>	إرباح غير محقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة

خلال الفترة، قام صندوق بنيان ريت باكتتاب صفر وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨١,٤٠٣ وحدة) ووحدات مستردة (٢٠٢٠: ٨١,٤٠٣ وحدة) من صندوق الرياض التجاري بالريال السعودي

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، يمتلك صندوق بنيان ريت استثمارات ١٨٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٨٤ وحدة) في صندوق البدر للمرابحة و٣٢ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣٢ وحدة) في صندوق الرياض التجاري بالريال السعودي

تم إدارة صندوق بنيان ريت وصندوق البدر للمرابحة من قبل نفس مدير الصندوق، أي السعودي الفرنسي كابيتال.

**صندوق بنیان ریت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٠. ذمم مدينة من الإيجارات، الصافي

تتكون الذمم المدينة من الإيجارات مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير - مراجعة) ريال سعودي	
٧٥,٠٦٦,٥٣٤	٨٢,٧٣٢,٩٣٣	ذمم مدينة من الإيجارات
(٥,٣٠٠,٢٨٣)	(٥,٤١٧,٦٢٧)	ينزل: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٦٩,٧٦٦,٢٥١	٧٧,٣١٥,٣٠٦	

الحركة في مخصص الخسارة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير - مراجعة) ريال سعودي	
٣,٤٥٠,٤٠٢	٥,٣٠٠,٢٨٣	الرصيد الافتتاحي
١,٨٤٩,٨٨١	١١٧,٣٤٤	المحمل خلال الفترة / السنة
٥,٣٠٠,٢٨٣	٥,٤١٧,٦٢٧	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

كما يلي تحليل اعمار الدين لذمم الإيجارات:

	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	
	٢٥,٥٦٨,٨٥٢	٤٣,٤٨٦,٧٥٦	٣-٠ أشهر
	٣٧,٨٨٨,٤٣٠	١٩,٧٧٦,٧٥٣	٣-١٢ شهر
	١٩,٢٧٥,٦٥١	١١,٨٠٣,٠٢٥	أعلى من ٣٦٥ يوم
	٨٢,٧٣٢,٩٣٣	٧٥,٠٦٦,٥٣٤	الرصيد في نهاية السنة

١١. اصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير - مراجعة) ريال سعودي	
١,٠٩٩,٣٥٠	١,٠٩٩,٣٥٠	تكلفة
-	-	الرصيد بداية السنة
		إضافات خلال السنة
١,٠٩٩,٣٥٠	١,٠٩٩,٣٥٠	الرصيد نهاية السنة
(٣٠٩,٦٩٢)	(٥٣٧,٣٢٠)	<b>الإطفاء المتراكم</b>
(٢٢٧,٦٢٨)	(١١٢,٥٧٠)	الرصيد بداية السنة
(٥٣٧,٣٢٠)	(٦٤٩,٨٩٠)	محمل خلال السنة
٥٦٢,٠٣٠	٤٤٩,٤٦٠	الرصيد نهاية السنة
		القيمة الدفترية نهاية السنة

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٢. أاث ومعدات

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير - مراجعة)			
المجموع ريال سعودي	أعمال تحت التنفيذ ريال سعودي	أاث ومعدات ريال سعودي	تكلفة
١٢,٢٠٢,٠٠٥	٦١,٦٢٥	١٢,١٤٠,٣٨٠	الرصيد بداية الفترة
٥٤٠,٥٥٧	-	٥٤٠,٥٥٧	إضافات خلال الفترة
(١,٧٦٢)	-	(١,٧٦٢)	بيع / شطب الأصول الثابتة
١٢,٧٤٠,٨٠٠	٦١,٦٢٥	١٢,٦٧٩,١٧٥	الرصيد نهاية الفترة
<b>الاستهلاك المتراكم</b>			
(٨,٠٠٠,٧٢٧)	-	(٨,٠٠٠,٧٢٧)	الرصيد بداية الفترة
(١,٥٢٥,٤٣٠)	-	(١,٥٢٥,٤٣٠)	محمل خلال الفترة
(٩,٥٢٦,١٥٧)	-	(٩,٥٢٦,١٥٧)	الرصيد نهاية الفترة
٣,٢١٤,٦٤٣	٦١,٦٢٥	٣,١٥٣,٠١٨	القيمة الدفترية نهاية الفترة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)			
المجموع ريال سعودي	أعمال تحت التنفيذ ريال سعودي	أاث ومعدات ريال سعودي	تكلفة
٢١,١٨١,٨١١	٩,٦٦٤,٠٩٤	١١,٥١٧,٧١٧	الرصيد بداية الفترة
١,٨٢٨,٥٤٩	٦٠٥,٥٠٧	١,٢٢٣,٠٤٢	إضافات خلال الفترة
(٦٠٠,٣٧٩)	-	(٦٠٠,٣٧٩)	بيع / شطب الأصول الثابتة
(١٠,٢٠٧,٩٧٦)	(١٠,٢٠٧,٩٧٦)	-	المحول إلى مبنى ** (أيضاح ١٣)
١٢,٢٠٢,٠٠٥	٦١,٦٢٥	١٢,١٤٠,٣٨٠	الرصيد نهاية السنة
<b>الاستهلاك المتراكم</b>			
(٥,٩٨٨,٥٦٣)	-	(٥,٩٨٨,٥٦٣)	الرصيد بداية السنة
(٢,٦١٢,٥٤٣)	-	(٢,٦١٢,٥٤٣)	محمل خلال السنة
٦٠٠,٣٧٩	-	٦٠٠,٣٧٩	عكس الاستهلاك المتراكم بسبب شطب الأصول الثابتة
-	-	-	التحويل من الأاث والمعدات (أيضاح ١٣)
(٨,٠٠٠,٧٢٧)	-	(٨,٠٠٠,٧٢٧)	الرصيد نهاية السنة
٤,٢٠١,٢٧٨	٦١,٦٢٥	٤,١٣٩,٦٥٣	القيمة الدفترية نهاية السنة

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

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٣. الاستثمارات العقارية

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير - مراجعة)

المجموع ريال سعودي	العمل الرأسمالي قيد التنفيذ ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	تكلفة
١,٧٩٨,٣٢٠,٤٨٩	-	١,٥٥٤,٤٧٧,٢٨٤	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد بداية الفترة
١٠٦,٦٢٢,٥٦٥	١٠٦,٤٦٢,٠٠٠	١٦٠,٥٦٥	-	إضافات خلال الفترة
١,٩٠٤,٩٤٣,٠٥٤	١٠٦,٤٦٢,٠٠٠	١,٥٥٤,٦٣٧,٨٤٩	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد نهاية الفترة
				<b>الاستهلاك المتراكم/ التدني</b>
(١٨١,٠٤١,١٦٣)	-	(١٧٧,٣٠٧,٩٤)	(٣,٧٣٣,٢٢٠)	الرصيد بداية الفترة
(٢٠,٢٣٨,٩٧٤)	-	(٢٠,٢٣٨,٩٧٤)	-	محمل خلال الفترة
(٩,٣٧٠,٨٥٥)	-	(٩,١٣٨,٣٥٥)	(٤٣٢,٥٠٠)	خسارة التدني خلال الفترة
(٢١٠,٨٥٠,٩٩٢)	-	(٢٠٦,٦٨٥,٢٧٢)	(٤,١٦٥,٧٢٠)	الرصيد نهاية الفترة
١,٦٩٤,٠٩٢,٠٦٢	١٠٦,٤٦٢,٠٠٠	١,٣٤٧,٩٥٢,٥٧٧	٢٣٩,٦٧٧,٤٨٥	القيمة الدفترية نهاية الفترة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)

المجموع ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	تكلفة
١,٧٨٧,٣٠٩,٥٥٩	١,٥٤٣,٤٦٦,٣٥٤	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد بداية السنة
٨٠٢,٩٥٤	٨٠٢,٩٥٤	-	إضافات خلال السنة
١٠,٢٠٧,٩٧٦	(١٠,٢٠٧,٩٧٦)	-	بيع/استبعاد أصول ثابتة
١,٧٩٨,٣٢٠,٤٨٩	١,٥٥٤,٤٧٧,٢٨٤	٢٤٣,٨٤٣,٢٠٥	الرصيد نهاية السنة
			<b>الاستهلاك المتراكم/والهبوط</b>
(١٤٧,٠٥٩,٥٧٣)	(١٤٧,٠٥٩,٥٧٣)	-	الرصيد بداية السنة
(٤٢,١٧٩,٣١٧)	(٤٢,١٧٩,٣١٧)	-	محمل خلال السنة
٨,١٩٧,٧٢٧	١١,٩٣٠,٩٤٧	(٣,٧٣٣,٢٢٠)	عكس الهبوط خلال السنة
(١٨١,٠٤١,١٦٣)	(١٧٧,٣٠٧,٩٤٣)	(٣,٧٣٣,٢٢٠)	الرصيد نهاية السنة
١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	١,٣٧٧,١٦٩,٣٤١	٢٤٠,١٠٩,٩٨٥	القيمة الدفترية نهاية السنة

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١**

**١٣ . الاستثمارات العقارية (تتمة)**

تتمثل الاستثمارات العقارية في إحدى عشر عقار هي كما يلي:

- يقع مشروع استثمار الراشد ميغا مول، وهو عقار حر يملكه الصندوق، في المدينة المنورة ومصنف في القطاع التجاري.
  - يقع الراشد مول - أبها للاستثمار، وهو عقار مستأجر استحوذ عليه الصندوق بموجب اتفاقية انتفاع لمدة ٢٠ عامًا، في أبها ومصنف في القطاع التجاري. يحق للصندوق شراء هذا العقار مباشرة خلال ٥ سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية الانتفاع مقابل ١١٠ مليون ريال سعودي.
  - يقع الراشد مول - جازان، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، في جازان ومصنف في القطاع التجاري.
  - يقع استثمار الرشيد مول، وهو عقار مملوك حيازة من قبل الصندوق، في الرياض ومصنف في القطاع التجاري.
  - يقع فندق كورتيارد ماريوت للاستثمار، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، في جازان ومصنف في قطاع الفنادق أربع نجوم.
  - يقع فندق إن باي ماريوت السكني في جازان، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، في مدينة جازان ويصنف على أنه فندق من فئة أربع نجوم.
  - يقع استثمار شقق ماريوت الفندقية في المدينة، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، ويصنف في قطاع الفنادق ذات الخمس نجوم.
  - يقع استثمار سيتي ووك السكني في دبي، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، ويصنف على أنه في القطاع السكني.
  - يقع مجمع فلل الرفيعة للاستثمار في مدينة الرياض، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، ويصنف ضمن القطاع السكني.
  - يقع مجمع فلل المعذر للاستثمار في الرياض، وهو عقار مملوك حيازة من قبل الصندوق، ويصنف في القطاع السكني.
  - خلال الفترة، استحوذ الصندوق على برج مكتبي تم تشييده حديثاً (عقار للتملك الحر) مؤجر لجهة حكومية. يقع العقار في حي الصحافة بشوارع العليا على مساحة إجمالية تبلغ ٣٣٣٠ مترًا مربعًا، بمساحة بناء إجمالية قدرها ١٦,٦٤٣,٩٦ مترًا مربعًا وإجمالي مساحة أرض تبلغ ٩٢٦٠ مترًا مربعًا. يقوم البائع حاليًا بإجراء تعديل طفيف وفقًا لاحتياجات المستأجر ومن المتوقع أن يكون العقار متاحًا للاستخدام خلال أغسطس ٢٠٢١.
- يتم الاحتفاظ بالاستثمارات العقارية باسم "صندوق بنيان 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.

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٤. الاقتراض من البنك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير - مراجعة) ريال سعودي	
--	١٨٩,٢١٠,٠٠٠	الرصيد بداية الفترة / السنة
١٨٩,٢١٠,٠٠٠	١٩٣,٥٠٠,٠٠٠	الاقتراض خلال الفترة / السنة
١٨٩,٢١٠,٠٠٠	٣٨٢,٧١٠,٠٠٠	الرصيد نهاية الفترة / السنة
<b>تكلفة الإقتراض المستحقة</b>		
--	١,٢١٦,٦٥٥	الرصيد بداية الفترة / السنة
٣,٤٨٨,٩١٤	٣,٦٣٧,٠٤٤	محمل خلال الفترة / السنة
(٢,٢٧٤,٤٧٩)	(٢,٤٨٢,٧٣٣)	تم السداد خلال الفترة / السنة
١,٢١٤,٤٣٥	٢,٣٧٠,٩٦٦	الرصيد نهاية السنة
<b>مسترد من أطراف ذات علاقة (أيضاح ١٥)</b>		
--	٢,٢٢٠	الرصيد بداية الفترة / السنة
٢,٢٢٠	٣٨,٠٠٣	محمل خلال الفترة / السنة
--	(٤٠,٢٢٣)	المسترد خلال الفترة / السنة
٢,٢٢٠	-	
١,٢١٦,٦٥٥	٢,٣٧٠,٩٦٦	القيمة الدفترية نهاية السنة
١٩٠,٤٢٦,٦٥٥	٣٨٥,٠٨٠,٩٦٦	القيمة الدفترية نهاية السنة

تمثل القروض من البنك طريقة تمويل إسلامية تم الحصول عليها من بنك محلي (ANB). حصل الصندوق على تمويل بمتوسط معدل العائد لسعر عرض الإنترنت السعودي (SIBOR) بالإضافة إلى فرق السعر. يتم دفع هامش الربح / العمولة البنكية على أساس نصف سنوي ويكون المبلغ الأساسي مستحق الدفع كدفعة دفعة واحدة خلال شهر أبريل ٢٠٢٥

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

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

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١**

١٥ . المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق " شركة السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)، البنك السعودي الفرنسي (مساهم في شركة السعودي الفرنسي كابيتال) وشركة بنيان السعودية (مدير عقار الاستثمارات العقارية)، مجلس إدارة الصناديق والشركات التابعة لمدير الصندوق والصناديق التي يديرها مدير الصندوق ومالكو وحدات الصندوق بما في ذلك شركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده (كونها مالك وحدات كبير).

يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة.

فيما يلي المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة / الفترة:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	مبالغ المعاملة		الرصيد مدين (دائن)
		للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	
السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)	رسوم إدارة الأصول (راجع الملاحظة "ب" أذناه) سداد المصاريف التي دفعها مدير الصندوق نيابة عن الصندوق	(٣,٥٥٤,٩٠٢)	(٣,٦٢٢,٩٩٨)	(٢,٠٤٧,٤٥٢)
	مستحق لتكلفة التمويل سداد تكاليف التمويل	٣٨,٠٠٣	-	-
	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	(١٠٠,٠٠٠)	(١٢٠,٠٠٠)	-
مجلس الإدارة بنك السعودي الفرنسي	النقد والنقد المعادل رسوم توزيع الأرباح	(١٦,٧١٣)	-	١٢,١٩٩,٤٦٤
صندوق البدر للمرابحة (تدار من قبل مدير الصندوق)	الاستثمارات (راجع الملاحظة "أ" أذناه)	-	-	٢,٨٩٤
	مكاسب غير محققة من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	١٩	-
شركة بنيان السعودية	رسوم إدارة الممتلكات	(٤,٧٦٣,٣٧٣)	(٢,٦٧٦,٩٠٤)	(٢,٧٦٠,٣٧٢)
	مصاريف تشغيل العقار الدفع النقدي مقابل الإيجار التقديم المستلم السلف للمورد	(٢٤,٠٠١,٩٣٤)	(١١,٤٧٩,٠٦٦)	(١٣,٣٠٥,٢١١)
	أخرون (الدفع) / الاستحواذ الأولي على العقارات الاستثمارية	(٢,٣٠٨,٣٤٣)	-	-
شركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده	إضافة إلى عقارات الاستثمار الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ الدفع مقابل الرصيد الإضافي على العقارات الاستثمارية / الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ	١٦٠,٥٦٥	٦١٠,٠٤٦	٦,١٢٦,٣٧٧
	مستحق مقابل تقييم ضريبية القيمة المضافة (راجع الملاحظة "ج" أذناه)	-	(١٠,٩٨٦,٨٩٣)	-
		-	-	٣,٠٥٣,٤٤١
		-	-	٣,٠٥٣,٤٤١

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١**

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمه)

أ. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، يمتلك صندوق بنيان ريت استثمارات تبلغ ١٨٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٨٤ وحدة) في صندوق البدر للمرابحة. تتم إدارة صندوق بنيان ريت وصندوق البدر للمرابحة من قبل نفس مدير الصندوق، أي السعودي الفرنسي كابيتال.

ب. وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، فإن الصندوق ملزم بدفع رسوم إدارية لمدير الصندوق بنسبة ٠,٥٪ بالإضافة إلى الضرائب المطبقة من صافي قيمة أصول الصندوق. يتم دفع الرسوم على أساس ربع سنوي.

ج. خلال السنة السابقة، خضع الصندوق لتدقيق ضريبة القيمة المضافة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل للفترة / العام ٢٠١٨ و ٢٠١٩. طالبت الهيئة العامة للزكاة والدخل بمبلغ ٣,٠٥٣,٤٤١ ريال سعودي وهو ضريبة المخرجات المتعلقة بإيرادات الصندوق للفترة من يوليو إلى أكتوبر ٢٠١٨ (فترة انتقالية). قامت شركة أرتار، بصفتها بائع الأصول العقارية، بالتخلي عن التزام ضريبة القيمة المضافة على المبلغ المذكور من الإيرادات إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل نيابة عن الصندوق خلال هذه الفترة الانتقالية. ومع ذلك، رأت الهيئة العامة للزكاة والدخل أنه كان يجب دفع ضريبة القيمة المضافة من قبل الجهة المسؤولة.

طلب مدير الصندوق مشورة مستقلة (التكلفة التي يتحملها مدير الصندوق) فيما يتعلق باسترداد المبلغ المدفوع إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل. بناءً على الإشعار المستلم، دفع الصندوق مبلغ ٣,٠٥٣,٤٤١ ريال سعودي في ديسمبر ٢٠٢٠ وتم حجز ذمم مدينة من الصندوق من شركة أرتار والتي من المتوقع أن تسترد المبلغ من الهيئة العامة للزكاة والدخل بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١، استلم الصندوق مبلغ ٣,٠٥ مليون ريال سعودي من أرتار.

١٦. الدخل من الاستثمارات العقارية، صافي

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو من ٢٠٢٠ ريال سعودي	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو من ٢٠٢١ ريال سعودي	
٥١,٥٢٧,٢٦٦	٩٢,٧٣٩,٧٧٣	الدخل من الاستثمارات العقارية:
١٦,٨٢٤,٠٦٩	١٤,٤٣١,٠٦٩	دخل من إيجار استثمارات عقارية باستثناء الفنادق
		الإيرادات من الخدمات الفندقية
٦٨,٣٥١,٣٣٥	١٠٧,١٧٠,٨٤٢	
(٣٢,٥٠٩,٤٦٨)	(٣٩,٩٦٣,٤٦٣)	التكاليف التشغيلية للاستثمارات العقارية
٣٥,٨٤١,٨٦٧	٦٧,٢٠٧,٣٧٩	صافي الدخل من الاستثمارات العقارية

تشمل الإيرادات من الخدمات الفندقية إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات المرتبطة الأخرى المقدمة.

فيما يلي بيان التزامات الإيجار المستقبلية (التي سيتم استلامها) في نهاية السنة / الفترة بموجب عقد الإيجار التشغيلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٥٢,٢٣٩,٧٥٦	١٠٦,٢٧٦,٧٩٣	أقل من سنة
٧٧,٩٠٦,١٠٨	١٩٦,٩٧٩,١٤٢	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
١١٩,٠٣١,٨٠٧	٨٦,٧٧٧,٤٥٢	أكثر من خمس سنوات
٢٤٩,١٧٧,٧٤٣	٣٩٠,٠٣٣,٣٨٧	صافي الدخل من الاستثمارات العقارية

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١**

١٧. توزيعات الأرباح

وافق مجلس إدارة الصندوق خلال الفترة على توزيع أرباح عن الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٢٠ حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١ (٣٠ يونيو ٢٠٢٠: من ١ نوفمبر ٢٠١٩ حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٠) بمبلغ ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة (٣٠ يونيو ٢٠٢٠: ٠,١٢٢٨ ريال سعودي للوحدة) مبلغ ٥٢,١٢ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٠: ٢٠ مليون ريال سعودي).

١٨. 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 ١: أسعار السوق المعلنة، الأسعار المعلنة الغير معدلة للأدوات المالية المماثلة المدرجة في الأسواق النشطة.
- المستوى ٢: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة للأصول والخصوم المماثلة أو أساليب التقييم الأخرى حيث تستفيد جميع المدخلات المعتمدة وذات الأهمية لتلك الأساليب على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.
- المستوى ٣: أساليب التقييم حيث لا تستند المدخلات المعتمدة وذات الأهمية على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.

تتكون الموجودات المالية الخاصة بالصندوق من الرصيد لدى البنك والاستثمارات المقتناة من خلال الربح أو الخسارة. بينما تتكون المطلوبات المالية من أتعاب إدارة الصندوق المستحقة والمبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى. أن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف كثيراً عن القيمة الدفترية المدرجة في القوائم المالية نظراً للفترة القصيرة لهذه الأدوات المالية.

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 ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)
٧٣,٣٦٢	٧٣,٣٦٢	-	-	٧٣,٣٦٢	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٣,٣٦٢	٧٣,٣٦٢	-	-	٧٣,٣٦٢	
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
٧٣,٠٨٥	٧٣,٠٨٥	-	-	٧٣,٠٨٥	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٣,٠٨٥	٧٣,٠٨٥	-	-	٧٣,٠٨٥	

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

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، لم تكن هناك عمليات نقل بين قياسات القيمة العادلة من المستوى ١ والمستوى ٢، ولم يتم إجراء عمليات نقل إلى أو خارج قياسات القيمة العادلة من المستوى ٣.

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

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

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

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

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

فيما يلي التقييم العادل للاستثمارات العقارية من قبل المقيمين:

المتوسط	المقيم الثاني	المقيم الأول	
٢,٠١٩,٨٨٨,١٧٠	٢,١٧٠,٩٠٨,٠٠٠	١,٨٦٨,٨٦٨,٣٤٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) العقارات الاستثمارية
٢,٠١٩,٨٨٨,١٧٠	٢,١٧٠,٩٠٨,٠٠٠	١,٨٦٨,٨٦٨,٣٤٠	
١,٩٢٣,٧٣٨,٦٧٠	٢,٠٥٨,١٠٨,٠٠٠	١,٧٨٩,٣٦٩,٣٤٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) العقارات الاستثمارية
١,٩٢٣,٧٣٨,٦٧٠	٢,٠٥٨,١٠٨,٠٠٠	١,٧٨٩,٣٦٩,٣٤٠	

فيما يلي تحليل العقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير-مراجعة) ريال سعودي	
١,٩٢٣,٧٣٨,٦٧٠	٢,٠١٩,٨٨٨,١٧٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦)	(١,٦٩٤,٠٩٢,٠٦٢)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
(١٠٤,٧٨٠,٨٠٦)	(١٠٥,٨٥١,٦١٣)	يطرح: القيمة الحالية لخيار الشراء في راشد مول أبها
٢٠١,٦٧٨,٥٣٥	٢١٩,٩٤٤,٤٩٥	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات المصدرة (عدد)
١,٢٣٨٢	١,٣٥٠٣	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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٩. الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير-مراجعة) ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات
١,٤٢٩,٦٩٤,٩٥٩	١,٤٠٣,٧٩٧,٨٥٣	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية
٢٠١,٦٧٨,٥٣٥	٢١٩,٩٤٤,٤٩٥	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
١,٦٣١,٣٧٣,٤٩٤	١,٦٢٣,٧٤٢,٣٤٨	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
٨,٧٧٧٥	٨,٦١٨٥	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية
١,٢٣٨٢	١,٣٥٠٣	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة
١٠,٠١٥٧	٩,٩٦٨٩	للإستثمارات العقارية

٢٠. التوزيع القطاعي

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

المراكز التجارية: وتشمل وحدة العقارات الاستثمارية مثل المجمعات التجارية .

سكني: ويشمل وحدات البيوت الخاصة كالشقق الفردية

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

فيما يلي إجمالي أصول الصندوق وممتلكاته الاستثمارية والمطلوبات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وإجمالي دخل ومصاريف التشغيل، ونتائج فترة الستة أشهر المنتهية، حسب قطاع التشغيل:

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

٣٠ يونيو ٢٠٢١

الإجمالي	أخرى	الضيافة	سكني	تجاري	إجمالي الموجودات
١,٩١٦,٤٢٧,١٦٩	٢٢٩,٨٨٨,٤٢٥	٢٤٠,٤٣٤,٧٣٣	٤١٧,٥٧٩,٤٤٦	١,٠٢٨,٥٢٤,٥٦٥	إجمالي الموجودات
١,٦٩٤,٠٩٢,٠٦٢	١٠٦,٤٦٢,٠٠٠	٢٠٦,٩٢٨,١٧٩	٤١٣,١٤٧,٦٧٠	٩٦٧,٥٥٤,٢١٣	الإستثمارات العقارية
٥١٢,٦٢٩,٣١٦	٣٩١,٢٩٦,٤٥٨	١١,٧٧٧,٨٣٨	٢٣,١٠٢,٤٨٤	٨٦,٤٥٢,٥٣٦	إجمالي المطلوبات
٦٧,٢٥٧,٧٧٠	٥٠,٣٩١	٣,٦١٢,٠٥١	٩,٦٦٩,٤٣٠	٥٣,٩٢٥,٨٩٨	إجمالي الدخل التشغيلي للفترة
٨,٤٣٢,٧٩٧	٨,٣١٥,٤٥٣	١١٧,٣٤٤	-	-	إجمالي فترة المصروفات
٢٦,٢٢٤,٨٤٦	(٩,٤٦٧,٧٥١)	٣,٩٩٨,٥٧٧	(١٠,٨٢٧,٢٣٣)	٤٢,٥٢١,٢٥٣	صافي الدخل / للفترة

**صندوق بنيان ريت**  
**(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)**  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الاجمالي	أخرى	الضيافة	سكني	تجاري	
١,٧٤١,٨١٣,٠٦٧	٢٦,٢٨٧,٦١٥	٢٠٢,٧٤٢,٩٥٦	٤٢٣,٩٧٦,٢٧٦	١,٠٨٨,٨٠٦,٢٢٠	اجمالي الموجودات
١,٦١٧,٢٧٩,٣٢٦	-	١٧٤,٦٦٧,٢٠٣	٤١٨,٠٢٠,٣٨٦	١,٠٢٤,٥٩١,٧٣٧	الاستثمارات العقارية
٣١٢,١١٨,١٠٨	١٩٥,١٧٩,٥٦٢	١٠,٠٢٦,٥٥٣	١٦,٣١٢,٦٥٣	٩٠,٥٩٩,٣٤٠	اجمالي المطلوبات

٣٠ يونيو ٢٠٢٠

الاجمالي	أخرى	الضيافة	سكني	تجاري	
٣٦,٥٦٨,١٧١	٤٠٨,٥٢٠	٤,٨٩٠,٥٠٣	١١,٨٧٨,٥٠٢	١٩,٣٩٠,٦٤٦	إجمالي الدخل التشغيلي للفترة
٦,٢٢٤,٣٨٩	٥,٥٣٥,٠٧٧	-	-	٦٨٩,٣١٢	إجمالي فترة المصروفات
١,٣٨٤,٤٥١	(٥,٤٨٢,١٤٦)	(٣,٦١١,٧١٠)	٤,٤٨٦,٨٤١	١١,٩٩١,٤٦٦	صافي الدخل / (الخسارة) للفترة

#### ٢١. آخر يوم تقويم

كان اخر يوم تقويم هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ : ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠)

#### ٢٢. تأثير فيروس كورونا

في ١١ مارس ٢٠٢٠ ، أعلنت منظمة الصحة العالمية ("WHO") تفشي فيروس كورونا ("COVID-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 ، تحسن الوضع مع تخفيف قيود الإغلاق

علاوة على ذلك، يواصل مدير الصندوق مراقبة تطور الوضع بعناية وسيتخذ الإجراءات المطلوبة. بالإضافة، سيواصل الصندوق اتباع السياسات والمشورة الحكومية، وبالتوازي مع ذلك، سيبدل قصارى جهده لمواصلة عمليات الصندوق بأفضل الطرق وأكثرها أمناً.

لا يوجد تأثير على البيانات المالية الأولية الموجزة للصندوق لفترة الأشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

#### ٢٣. الأحداث الهامة بعد تاريخ التقرير

لا توجد أحداث تعديل جوهرية لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي تتطلب إفصاحات و / أو تعديلات في البيانات المالية المرحلية الموجزة.

#### ٢٤. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٠٩ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢١).