

صندوق بنیان ریت
(صندوق استثمار عقاري متداول خاص مقفل)
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صفحة	الفهرس
١ - ٤	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٣٨	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى السادة / حاملي الوحدات ومدير صندوق بنين ريت المحترمين

رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق بنين ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ما قمنا بمراجعته

تتألف القوائم المالية للصندوق مما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- إيضاحات حول القوائم المالية، التي تتضمن المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في تقريرنا بالتفاصيل ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية.

نعتقد أن أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا.

الاستقلال

إننا مستقلون عن الصندوق ومدير الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ("الميثاق")، المتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذا الميثاق.

منهجنا في المراجعة

نظرة عامة

تقييم العقارات الاستثمارية

الأمور الرئيسية للمراجعة

في إطار عملية تصميم مراجعتنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية. بالتحديد، أخذنا بعين الاعتبار الاجتهادات التي اتخذها مدير الصندوق، على سبيل المثال، فيما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي شملت وضع افتراضات ومراعاة الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. كما هو الحال في جميع عمليات مراجعتنا، تناولنا أيضاً مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، ويشمل ذلك من بين أمور أخرى النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر التحريفات الجوهرية الناتجة عن غش.

لقد قمنا بتصميم نطاق عملية المراجعة بهدف تنفيذ أعمال كافية تمكننا من تقديم رأي حول القوائم المالية ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل الصندوق، والعمليات والضوابط المحاسبية، وقطاع الأعمال الذي يزاول الصندوق نشاطه فيه.

تقرير المراجع المستقل إلى السادة / حاملي الوحدات ومدير صندوق بنيان ريت المحترمين (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة هي الأمور التي، وفقاً لتقديرنا المهني، كانت لها أهمية كبيرة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وتم التطرق إلى هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند إبداء رأينا حولها، لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

الأمر الرئيسي للمراجعة

تقييم العقارات الاستثمارية

قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية: حصلنا على تقارير التقييم المعدة من قبل المقيمين الخارجيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وقمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية. قمنا مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعينين من قبل الصندوق لتقييم العقارات الاستثمارية. قمنا باستقلالية المقيمين الخارجيين وقرأنا شروط ارتباطهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهما أو ربما فرضت قيوداً على نطاق عملهما. قمنا بإجراءات للتأكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق. قمنا بإشراك خبرائنا لمساعدتنا في تقييم مدى معقولية منهجية التقييم والافتراضات والتقدير المستخدمة في استخلاص التقييم، على أساس العينة. قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما هو ظاهر في الإيضاح رقم ٢٢ حول القوائم المالية المرفقة مع تقرير المقيمين الخارجيين. قمنا مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق، بالصافي مبلغ ١,٧٣٤,٩ مليون ريال سعودي.

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة المتراكم، إن وجد. يتم عرض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كإفصاح.

لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وتقديم قيم عادلة للإفصاح المطلوب، يقوم مدير الصندوق بتوظيف مقيمي عقارات خارجيين مستقلين معتمدين لتقييم العقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.

لقد اعتبرنا هذا الأمر كأمر رئيسي للمراجعة حيث أن التقييم الخارجي المستخدم لتقييم الانخفاض في القيمة والإفصاح يتطلب افتراضات وأحكام هامة، وقد يكون الأثر المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، جوهرياً على القوائم المالية.

راجع الإيضاح رقم ٤ والإيضاح رقم ٥ حول القوائم المالية المرفقة بخصوص السياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية والأحكام المحاسبية والإيضاح رقم ١٢ والإيضاح رقم ٢٢ للإفصاح ذي العلاقة عن العقارات الاستثمارية.

معلومات أخرى

إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها التي من المتوقع توفيرها لنا بعد تاريخ هذا التقرير.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى ولا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند قراءتها نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بصورة جوهريّة مع القوائم المالية أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال عملية المراجعة، أو خلافاً لذلك تتضمن تحريفات جوهريّة.

فيما لو استنتجنا، عند قراءة التقرير السنوي للصندوق، أنه يحتوي على تحريفات جوهريّة، فيجب علينا إبلاغ المكلفين بالحوكمة بهذا الأمر.

تقرير المراجع المستقل إلى السادة / حاملي الوحدات ومدير صندوق بنين ريت المحترمين (تتمة)

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ومتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مدير الصندوق ضرورياً لإعداد قوائم مالية خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم ينو مدير الصندوق تصفية الصندوق أو وقف عملياته أو عدم وجود بديل حقيقي بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. يُعد التأكيد المعقول مستوى عالياً من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عند وجوده. يمكن أن تنتج التحريفات من غش أو خطأ، وتُعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وفي إطار عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نمارس الاجتهاد المهني ونحافظ على الشك المهني خلال عملية المراجعة. كما نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة هذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف أي تحريفات جوهرية ناتجة عن الغش يعد أكبر من المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية المراجعة لغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلي لمدير الصندوق.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الصندوق في أعماله.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل إلى السادة / حاملي الوحدات ومدير صندوق بنيان ريت المحترمين (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط لعملية المراجعة ونتائج المراجعة الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي نكتشفها خلال مراجعتنا.

كما نقدم للمكلفين بالحوكمة بياناً نوضح فيه أننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية المناسبة المتعلقة بالاستقلال، ونقوم بإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وإن لزم الأمر، التصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

ومن بين الأمور التي نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة عنها، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت لها أهمية كبيرة خلال عملية مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية ولذلك هي الأمور الرئيسية للمراجعة. تم توضيح هذه الأمور في تقريرنا باستثناء ما تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العام عنه أو إذا قررنا - في حالات نادرة جداً - أن أمر ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يؤدي إلى نتائج سلبية تفوق منافع المصلحة العامة من هذا الإفصاح.

برايس وترهاوس كوبرز



وليد بن عبدالعزيز الحيدري
ترخيص رقم ٥٥٩

١٨ رمضان ١٤٤٦ هـ
(١٨ مارس ٢٠٢٥)

صندوق بنیان ریت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)
قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاحات	
			الموجودات
٥٥,٨٠١,٢٢٨	٧٠,٣٨٣,٠٢٣	٦	نقد وما يماثله
٣٠,٦٨٣,٦٧٩	٣٧,٧٩٥,٦٨٣		ودائع مربحة
٧٨,٤٨٥	٨١,٢٢٣	٧	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٤,٠٨٩,٧٨٥	٧٥,٥١٢,٦٥٢	٨	إيرادات إيجار مدينة، بالصافي
١٦,٩٢٩,١٥٤	١٠,٣٠٢,٥٠٩	٩	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٤,١١٦,١٥٣	٢,٢٥٦,٤١٩	١٠	موجودات غير ملموسة، بالصافي
٢١٣,٨٢٨,٥٢١	٢١١,٧٢٧,٠٩٣	١١	ممتلكات ومعدات، بالصافي
١,٣٥٩,٨٣٤,١٢٤	١,٧٣٤,٩٠٥,١٧٨	١٢	عقارات استثمارية، بالصافي
١,٧٤٥,٣٦١,١٢٩	٢,١٤٢,٩٦٣,٧٨٠		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٢٤٠,٤٤٢,٦٥٠	٦٣٨,٣١٧,٨٨٣	١٣	اقتراضات بنكية
٦٦,٨٨٨,٢٠٣	٧٨,٢٣٠,٨٤٤		إيرادات إيجار مؤجلة
٣,٥٤١,٢٦٩	٦,٩٦٠,٧١٨	١٤	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٥٠,١٤٨,٩٠٦	٥٥,٨٠٧,٦٩٩	١٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٦١,٠٢١,٠٢٨	٧٧٩,٣١٧,١٤٤		مجموع المطلوبات
١,٣٨٤,٣٤٠,١٠١	١,٣٦٣,٦٤٦,٦٣٦		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		وحدات مُصدرة
			قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة
٨,٤٩٩١	٨,٣٧٢٠	٢٢	بالريال السعودي - القيمة الدفترية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق بنیان ریت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)
قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاحات	
الدخل:			
٢٦٩,١٧٨,٥٢٧	٢٤٨,٤٩٠,٧٩٠	١٦	إيرادات من عقارات
٣,٣٢١	٢,٧٣٨	٧	صافي الربح على استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٨٥,٥٦٣	٩,٣٦٢,٠٠٢		إيرادات أخرى
٢٦٩,٧٦٧,٤١١	٢٥٧,٨٥٥,٥٣٠		
المصاريف:			
(٩٩,٤٠٥,٩٣٣)	(٨٤,٢٣٢,٨٥٤)	١٧	مصاريف إدارة عقارات
(٦,٩٦٨,٤٤٤)	(٦,٩٦٠,٨٠٢)	١٤	أتعاب إدارة
(٣,٨٧١,٥٠٤)	(٤,٣٩١,١٦٠)	٨	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١,٨١٦,٣٠١)	(١,٩٠٢,٢٣٧)	١٨	مصاريف أخرى
(٤,٨٠٤,٣١٢)	(٧,٥٤٢,٨٥٠)	١١	استهلاك ممتلكات ومعدات
(١,٢٧٠,٢٠٥)	(١,٩٦٣,١٥٩)	١٠	إطفاء موجودات غير ملموسة
(٣٩,٨٢٤,٢٤٨)	(٤١,٠٧١,٨٢١)	١٢	استهلاك عقارات استثمارية
١٢,٦٨٩,٢٧٨	٤,٧٥٣,٢٢٠	١٢	عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٨,٣٨٠,٥٧٤	٥,٤٤٠,٠٣٣	١١	عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
(١٣٦,٨٩١,٠٩٥)	(١٣٧,٨٧١,٦٣٠)		
١٣٢,٨٧٦,٣١٦	١١٩,٩٨٣,٩٠٠		
الربح قبل تكلفة التمويل			
٩٧١,٧١٨	٢,٢٤٤,١٣٠		ربح من ودائع المراجعة
(٢٢,٩٢٣,٨٤٩)	(٣٣,٧٩١,١٥٨)	١٣	تكلفة تمويل
(٢١,٩٥٢,١٣١)	(٣١,٥٤٧,٠٢٨)		صافي تكلفة التمويل
١١٠,٩٢٤,١٨٥	٨٨,٤٣٦,٨٧٢		صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
(٢٢,٨١٠)	-		الزكاة المحملة خلال السنة
١١٠,٩٠١,٣٧٥	٨٨,٤٣٦,٨٧٢		صافي الدخل بعد الزكاة للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١١٠,٩٠١,٣٧٥	٨٨,٤٣٦,٨٧٢		مجموع الدخل الشامل للسنة
ربحية الوحدة			
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات المصدرة
٠,٦٨٠٩	٠,٥٤٣٠		ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق بنیان ریت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١,٣٨٠,٩٤٠,٢٥٢	١,٣٨٤,٣٤٠,١٠١	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية السنة
١١٠,٩٠١,٣٧٥	٨٨,٤٣٦,٨٧٢	التغيرات من العمليات مجموع الدخل الشامل للسنة
(١٠٧,٥٠١,٥٢٦)	(١٠٩,١٣٠,٣٣٧)	توزيعات الإيرادات خلال السنة (إيضاح ٢٠)
١,٣٨٤,٣٤٠,١٠١	١,٣٦٣,٦٤٦,٦٣٦	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات في نهاية السنة
		معاملات الوحدات
		تتلخص معاملات الوحدات خلال السنة فيما يلي:
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات في بداية ونهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق بنيان ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)
قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاحات	
١١٠,٩٢٤,١٨٥	٨٨,٤٣٦,٨٧٢		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
			تعديلات لـ:
٤,٨٠٤,٣١٢	٧,٥٤٢,٨٥٠	١١	مصروف الاستهلاك على الممتلكات والمعدات
١,٢٧٠,٢٠٥	١,٩٦٣,١٥٩	١٠	مصروف إطفاء موجودات غير ملموسة
٣٩,٨٢٤,٢٤٨	٤١,٠٧١,٨٢١	١٢	مصروف استهلاك عقارات استثمارية
(١٢,٦٨٩,٢٧٨)	(٤,٧٥٣,٢٢٠)	١٢	عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٨,٣٨٠,٥٧٤)	(٥,٤٤٠,٠٣٣)	١١	عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
-	(١٦١,٠٣٢)		صافي الربح من بيع الممتلكات والمعدات
(٢٦,١٠٠,٢٠٤)	(٧,٨٧٠,٩٢٣)		صافي أرباح من استبعاد عقارات استثمارية
(٣,٣٢١)	(٢,٧٣٨)	٧	صافي الربح من استثمار بالقيمة العادلة
٣,٨٧١,٥٠٤	٤,٣٩١,١٦٠	٨	من خلال الربح أو الخسارة، بالصافي
٢٢,٩٢٣,٨٤٩	٣٣,٧٩١,١٥٨	١٣	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
١٣٦,٤٤٤,٩٢٦	١٥٨,٩٦٩,٠٧٤		تكلفة تمويل
			التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
٤٧,٥٢٧,٧٣٤	(١٥,٨١٤,٠٢٧)		تغيرات في موجودات تشغيلية
١,٤٢٦,٣٠٩	٦,٦٢٦,٦٤٥		إيرادات إيجار مدينة
			مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٢,٩٣٨,٦٢٧)	١١,٣٤٢,٦٤١		التغيرات في المطلوبات التشغيلية
(٣١,٢٥٨)	٣,٤١٩,٤٤٩		إيرادات إيجار مؤجلة
(١٤,٧٢١,٧١٠)	٥,٦٥٨,٧٩٣		أتعاب إدارة مستحقة الدفع
(٣,١١٥,٤٣٨)	-		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٦٤,٥٩١,٩٣٦	١٧٠,٢٠٢,٥٧٥		زكاة مدفوعة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٢,٨٠٠,٤٥٥)	(١٠٣,٤٢٥)	١٠	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٤,١٥٠,٤١٢)	(١٤,٥٠٨,٣٣٩)	١١	مدفوعات للاستحواذ على موجودات غير ملموسة
(١٦,٨٠٨,٢٣١)	(٤٥٥,٤٣٦,٦٣٦)	١٢	مدفوعات للاستحواذ على الممتلكات والمعدات
-	٢,٩٥٦,٦٥٣		مدفوعات للاستحواذ على عقارات استثمارية
٢١٢,٨٤٠,٣٦٨	٦٣,٦٢٩,٢٣٣		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٣٠,٦٨٣,٦٧٩)	(٧,١١٢,٠٠٤)		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
١٣٨,٣٩٧,٥٩١	(٤١٠,٥٧٤,٥١٨)		إيداع وديعة المراجعة
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
-	٨٥٠,٠٠١,٣٠٣	١٣	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٤٥,٥٠٠,٠٠٠)	(٤٥٣,٢٦٠,٠٠٠)	١٣	متحصلات من اقتراضات بنكية
(٢٢,٩٣٦,١٦٢)	(٣٢,٦٥٧,٢٢٨)	١٣	اقتراضات بنكية مسددة
(١٠٧,٥٠١,٥٢٦)	(١٠٩,١٣٠,٣٣٧)	٢٠	تكلفة تمويل مدفوعة
(٢٧٥,٩٣٧,٦٨٨)	٢٥٤,٩٥٣,٧٣٨		توزيعات أرباح مدفوعة، بالصافي
			من توزيعات أرباح غير مطالب بها
٢٧,٠٥١,٨٣٩	١٤,٥٨١,٧٩٥		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٢٨,٧٤٩,٣٨٩	٥٥,٨٠١,٢٢٨		صافي التغير في النقد وما يماثله
٥٥,٨٠١,٢٢٨	٧٠,٣٨٣,٠٢٣	٦	نقد وما يماثله في بداية السنة
			نقد وما يماثله في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١ الصندوق وأنشطته

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

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

إن صندوق بنیان ریت مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم تداول وحدات صندوق بنیان ریت في تداول وفقاً للقواعد والأنظمة. تبلغ مدة صندوق بنیان ریت ٩٩ سنة قابلة للتديد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

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

شركة البلاد للاستثمار هي أمين الحفظ للصندوق.

نظراً لعدم سماح القوانين للصندوق بامتلاك ممتلكات عقارية في المملكة العربية السعودية، فقد أنشأ أمين الحفظ شركات ذات غرض خاص وفروغاً للاحتفاظ بملكية العقارات لصالح الصندوق دون أي مصلحة مسيطرة في الموجودات.

الاسم	رقم السجل التجاري / رقم التعريف الموحد	التاريخ	الموقع
شركة صندوق بنیان عقاري	١٠١٠٩٠١٠٠٣ / ٧٠١٠٩٢١٧٨٦	١٥ نوفمبر ٢٠١٧	الرياض، المملكة العربية السعودية
فندق كورتيارد باي ماريوت – جازان	٧٠١٣٤٦٨٧٤٤ / ٥٩٠٠٠٢٣٤٨٤	٢٥ يونيو ٢٠١٣	جازان، المملكة العربية السعودية
شقق ريزيدنس إن باي ماريوت – جازان	٧٠١٤٤٩٨٨٠٧ / ٥٩٠٠٠٣٣٥٠٣	٢٧ نوفمبر ٢٠١٦	جازان، المملكة العربية السعودية
شركة بي إس أي إف للاستثمار (شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة صندوق بنیان العقاري)	٧٩٧٠٥١	٢٦ ديسمبر ٢٠١٧	دبي، الإمارات العربية المتحدة

٢ الجهات التنظيمية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("الوائح") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦)، والمعدلة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١).

٣ أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. تُعرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي بحسب ترتيب سيولتها.

يُرد في الإيضاح رقم ١٩ تحليل بشأن الاسترداد أو التسوية خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (متداول) وبعد أكثر من ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (غير متداول).

٣ أسس الإعداد (تتمة)

٢-٣ أسس القياس

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

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، وهو العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية المعروضة إلى أقرب ريال سعودي.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

إن السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مبينة أدناه. وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل منتظم على كافة الفترات المعروضة، ما لم يذكر غير ذلك.

نقد وما يماثله

يتكون النقد وما يماثله في قائمة المركز المالي من النقد في الصندوق والأرصدة البنكية، وجميعها متاحة للاستخدام من قبل الصندوق ما لم ينص على خلاف ذلك.

يتكون النقد وما يماثله في قائمة التدفقات النقدية من النقد في الصندوق والأرصدة البنكية وودائع المراقبة التي تبلغ فترات استحقاقها الأصلية أقل من ٩٠ يوماً.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما، والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

الإثبات المبدئي

يُسجل الصندوق أي أصل أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما يصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

عند الإثبات المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية أو المطلوبات المالية بقيمتها العادلة. وفي حالة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فتمثل قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي قيمة الإثبات المبدئي. وفي حالة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم تسجيل تكاليف المعاملة كمصاريف في قائمة الدخل الشامل.

التصنيف

يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن الفئات التالية:

- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- التكلفة المطفأة.

تستند هذه التصنيفات إلى نموذج عمل الصندوق في إدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

يقيس الصندوق الأصل المالي بالتكلفة المطفأة عندما يكون الأصل المالي ضمن نموذج عمل للاحتفاظ بالموجودات بغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تقتصر على مدفوعات لأصل الدين والفائدة فقط على مبلغ أصل الدين القائم. يتم إثبات أي إيرادات ناتجة عن هذه الموجودات المالية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

(تتمة) التصنيف

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، يعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد اختار بشكل غير قابل للإلغاء في وقت الإثبات المبدئي أن تتم المحاسبة عن استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يُصنّف الصندوق جميع المطلوبات المالية بأنها مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستثناء المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إنّ المبلغ غير المخصوم للمطلوبات المالية المبينة في قائمة المركز المالي يقارب قيمها الدفترية في تاريخ التقرير بسبب قصر المدة، باستثناء الاقتراضات من البنك، التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يتم حالياً إدراج النقد وما يمثله، وودائع المراجعة وإيرادات الإيجار المدينة والموجودات الأخرى، وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع، والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى، والاقتراضات البنكية بالتكلفة المطفأة.

إلغاء إثبات الأدوات المالية

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات أي أصل مالي (أو -إن أمكن- جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للصندوق) عندما:

- انقضاء الحق في قبض التدفقات النقدية من الأصل.
- يقوم الصندوق بتحويل حقوقه في استلام التدفقات النقدية من الموجودات أو يتحمل التزامات بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون أي تأخير ملموس تجاه أي طرف آخر في ضوء ترتيبات "القبض والدفع"؛ وإما (أ) أن يكون الصندوق قد حوّل كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالموجودات بشكل كامل أو (ب) لم يحمّل الصندوق بتحويل أو الحفاظ على كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالموجودات بشكل كامل، ولكنه قام بتحويل حق السيطرة على الموجودات.

عندما يحوّل الصندوق حقوقه لاستلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما يبرم ترتيب القبض والدفع، يُقيّم ما إذا كان وإلى أي حد قد احتفظ بالمخاطر والمزايا المرتبطة بالملكية.

إذا لم يحمّل بتحويل ولم يحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمزايا المرتبطة بالأصل ولم يحوّل سيطرته على الأصل، فإن الصندوق يستمر في إثبات الأصل المحوّل إلى مدى استمرار علاقة الصندوق به. وفي تلك الحالة، يثبت الصندوق أيضاً الالتزام المرتبط بالأصل. ويقاس الأصل المحوّل والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق.

ويقاس استمرار المشاركة التي تتخذ شكل الضمان على الأصل المحوّل بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة الصندوق بسداده، أيهما أقل.

يُلغى إثبات المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله. عندما يُستبدل التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بناءً على شروط جديدة مختلفة عن السابقة بشكلٍ جوهري أو عندما تُعدل شروط المطلوبات الحالية بشكلٍ كامل، يُعامل هذا الاستبدال أو التعديل بمثابة إلغاء إثبات للالتزام الأصلي وإثبات لالتزام جديد ويُثبت الفرق بين القيم الدفترية ذات العلاقة في الربح أو الخسارة.

مقاسة الأدوات المالية

تُجرى مقاسة للموجودات والمطلوبات المالية وتقيد بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق حالي نافذ نظاماً بمقاسة المبالغ المثبتة ويكون هناك نية لتسويتها على الأساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجوداته المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أساس استطلاع المستقبل. تستند الخسارة الائتمانية المتوقعة إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا والخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. إن الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا تُعد جزءًا من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الناتجة عن حالات التخلف عن السداد المحتملة على أداة مالية في غضون ١٢ شهرًا بعد تاريخ التقرير. ومع ذلك، عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، سيستند المخصص إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن قبضه من بيع أصل أو يتم دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين أطراف مشاركة في السوق وذلك في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض بأن عملية بيع الأصل أو تحويل الالتزام تمت إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام.
- في أكثر الأسواق نفعًا للأصل أو للالتزام، وذلك في حالة غياب السوق الرئيسية.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق يعملون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي في عين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال التوظيف الأعلى والأمثل للأصل أو من خلال بيعه لمشارك آخر في السوق والذي بدوره سيقوم بالتوظيف الأعلى والأمثل للأصل.

يستخدم الصندوق أساليب تقييم تتلاءم مع الظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع زيادة استخدام المدخلات التي يمكن رصدها ذات العلاقة وتقليص استخدام المدخلات التي لا يمكن رصدها.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة أو المفصح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، على النحو المبين أدناه، استنادًا إلى أقل قدر من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني - أساليب التقييم التي يكون فيها أقل قدر من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة يمكن رصدها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث - أساليب التقييم التي لا يمكن فيها رصد أقل قدر من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يحدد الصندوق ما إذا كان قد حدث تحويلات بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أقل قدر من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

في تاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يلزم إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقًا للسياسات المحاسبية للصندوق.

كما يقارن الصندوق التغيير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام بالمصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام 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 الإيضاح رقم ٢١.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي عقارات يُحتفظ بها لزيادة رأس المال و / أو يتم تسجيل عائدات الإيجار كعقارات استثمارية. تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم حساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها. يتم استهلاك أي نفقات رأسمالية متكبدة بعد الاستحواذ على العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى عمرها الإنتاجي المقدر.

يتم فحص القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وفي حالة وجود هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، عندئذ تخفض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

ممتلكات ومعدات

يتم إثبات الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الاستحواذ، بما في ذلك أي تكاليف عائدة مباشرة إلى إيصال الموجودات إلى الموقع والوضع اللازم لها لتتمكن من العمل بالطريقة المقصودة من قبل الصندوق. يتم قياس الممتلكات والمعدات لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

تتضمن تكلفة الاستحواذ تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع الإنشاءات طويلة الأجل في حال استيفاء معايير الإثبات. وعندما يتعين استبدال الأجزاء الهامة للممتلكات والمعدات على فترات زمنية مختلفة، ينبغي على المجموعة استهلاكها بشكل منفصل بناءً على أعمارها الإنتاجية المحددة. وبالمثل، عندما يتم إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته بالقيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كبديل في حال استوفيت معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

لا يتم استهلاك الأرض. يتم احتساب استهلاك الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفتها على قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة.

يتم إلغاء إثبات بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري تم إثباته مبدئياً وذلك عند الاستبعاد (أي، في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع تدفق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الممتلكات والمعدات على أنها الفرق بين متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجودات ويتم إثباتها في الربح أو الخسارة إما ضمن إيرادات أخرى أو مصاريف أخرى.

يتم فحص القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية وتعديل بأثر مستقبلي عندما يكون ذلك ملائماً.

تشمل الممتلكات والمعدات الأراضي والمباني، والأثاث والمعدات التي تتضمن مكيفات الهواء، وأجهزة الحاسب الآلي والطابعات، والأدوات الكهربائية، والأثاث والتجهيزات، والمعدات المكتبية والكهربائية. وتعتبر الفنادق مشغولة من قبل المالك، وبالتالي تُصنّف ضمن الممتلكات والمعدات.

موجودات غير ملموسة

تشمل الموجودات غير الملموسة برمجيات حاسب آلي وتراخيص. تتم رسملة الموجودات غير الملموسة مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والانخفاض في القيمة المتراكم، إن وجد. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم إطفاء التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للموجودات غير الملموسة على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها.

العمر الإنتاجي المقدر

فيما يلي العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة:

- مباني - من ٢٠ إلى ٥٠ سنة
- أثاث ومعدات - من ٣ إلى ١٠ سنوات
- موجودات غير ملموسة - من ٥ إلى ٢٠ سنة

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يقوم الصندوق بإجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشرات لتعرض الأصل إلى انخفاض في القيمة. في حال وجود أي مؤشر، و عندما يستدعي الأمر فحص الانخفاض في القيمة للأصل سنوياً، يُقدر الصندوق القيمة القابلة للاسترداد للأصل. وتتمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد في القيمة العادلة للأصل أو لوحدة توليد النقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. ويتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، إلا إذا كان الأصل لا يحقق تدفقات نقدية واردة ومستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية للموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمتها القابلة للاسترداد، يُعتبر الأصل منخفض القيمة، ويتم تخفيضه إلى القيمة القابلة للاسترداد.

وعند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خفض التدفقات النقدية التقديرية المستقبلية إلى قيمها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية من حيث القيمة الزمنية للمال والمخاطر المتصلة بالأصل. ولتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ معاملات السوق الأخيرة في الحسبان. وفي حال عدم التمكن من تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم ملائم.

يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الأصل فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لحساب القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ آخر انخفاض في القيمة. يجب تعديل القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد، ما يؤدي بشكل أساسي إلى إلغاء خسارة الانخفاض في القيمة السابقة. ومع ذلك، لا ينبغي أن يتجاوز هذا التعديل القيمة الدفترية للأصل، مع الأخذ في الاعتبار الاستهلاك أو الإطفاء، لو لم يتم إثبات انخفاض في القيمة في الماضي.

مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

يتم إثبات المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى المثبتة مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

مخصص

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الصندوق التزام قائم (نظامي أو ضمني) من حدث سابق، ويكون من المرجح أن يتم تسوية تكاليف الالتزام وقياسها بشكل موثوق. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل الخصم الحالي قبل الضريبة الذي يعكس، حيثما يقتضي الأمر، المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كامل المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية المخصص من طرف خارجي، تُثبت الذمم المدينة على أنها موجودات عندما يكون استلام الاسترداد مؤكداً افتراضياً وتكون هناك إمكانية لقياس مبالغ الذمم المدينة.

إثبات الإيرادات

إيرادات الإيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للعقار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

إيرادات من خدمات فندقية

تشمل الإيرادات من الخدمات الفندقية الإيرادات من الغرف والأطعمة والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. يتم إثبات الإيرادات بالصافي من الخصومات والضرائب المطبقة ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم الخدمات.

يتم قياس الإيرادات بناءً على مبلغ المقابل المحدد في العقد مع العميل، ويُستثنى أي مبلغ محصل بالنيابة عن الأطراف الخارجية مثل الضرائب. يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات عندما ينقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. يتم تطبيق مبادئ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ عند إثبات الإيرادات من الخدمات الفندقية.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى

يتم تحميل أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى بمعدلات/مبالغ تكون ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام صندوق بنیان ریت. يتم احتساب أتعاب الإدارة وتُدفع بشكل ربع سنوي على شكل متأخرات.

رسوم حفظ

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يتقاضى أمين الحفظ نسبة ٠,٠٢٥٪ سنوياً من مجموع موجودات الصندوق. يتم احتساب أتعاب الحفظ من صافي قيمة موجودات الصندوق وتُدفع على أساس ربع سنوي.

معاملات صرف العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية بسعر صرف العملات الأجنبية السائد في تاريخ المعاملة. ويعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار صرف الإغلاق للعملات الأجنبية السائد في تاريخ التقرير. يتم إثبات فروق صرف العملات الأجنبية الناتجة من إعادة التحويل والأرباح والخسائر المحققة من عمليات الاستبعاد أو تسوية الموجودات والمطلوبات النقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

الزكاة

الزكاة وضريبة الدخل على مستوى الصندوق هي التزام على حاملي الوحدات، ولا يُرصد لها أي مخصص في هذه القوائم المالية.

قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة

يتم احتساب قيمة حقوق الملكية للوحدة المفصّل عنها في قائمة المركز المالي بقسمة مجموع صافي قيمة موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

توزيعات أرباح

وفقاً للوائح، يجب ألا تقل الأرباح الموزعة على حاملي الوحدات عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، باستثناء الأرباح الرأسمالية غير المحققة التي قد تنتج عن زيادة قيمة العقارات.

سيتم استثمار الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الموجودات العقارية في أدوات سوق المال حتى يتم تحديد الموجودات العقارية المناسبة للاستحواذ عليها من قبل الصندوق. إذا لم يتم تحديد فرص استثمارية جديدة خلال سنة واحدة من استلام متحصلات من بيع الأصل، سيقوم مدير الصندوق بتوزيع هذه المبالغ مع توزيعات الأرباح القادمة.

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

رأس المال

يتم تصنيف وحدات الصندوق كأدوات حقوق ملكية عندما يكون الالتزام التعاقدى للصندوق هو تسليم منشأة أخرى حصة نسبية من صافي موجوداته فقط عند التصفية. وينشأ الالتزام لأن التصفية تكون إما مؤكدة الحدوث وخارجة عن سيطرة الصندوق أو غير مؤكدة الحدوث ولكنها تكون حسب اختيار حامل الأداة. كاستثناء لتعريف الالتزام المالي، يتم تصنيف الأداة التي تتضمن مثل هذا الالتزام كأداة حقوق ملكية إذا كانت تتمتع بجميع السمات التالية:

(أ) يحق لحاملها الحصول على حصة نسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق. إن صافي موجودات الصندوق هي تلك الموجودات التي تبقى بعد اقتطاع جميع المطالبات الأخرى على موجوداته. يتم تحديد الحصة النسبية من خلال:

(١) تقسيم صافي موجودات الصندوق عند التصفية إلى وحدات بنفس القيمة.

(٢) ضرب هذا المبلغ في عدد الوحدات التي يحتفظ بها حامل الأداة المالية.

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

رأس المال (تتمة)

(ب) أن تكون الأداة في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى وليس لها أولوية على المطالبات الأخرى لموجودات الصندوق عند التصفية.

(ج) لا تحتاج إلى تحويلها إلى أداة أخرى قبل أن تكون في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى.

يجب أن يكون لكافة الأدوات المالية في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى التزام تعاقدي متماثل لكي تقوم الجهة المصدرة بإصدار حصة نسبية من صافي موجوداتها عند التصفية.

لكي يتم تصنيف الأداة كأداة حقوق ملكية، بالإضافة إلى امتلاكها جميع السمات المذكورة أعلاه، يجب ألا يكون لدى الجهة المصدرة أداة مالية أخرى أو عقد يحتوي على مجموع تدفقات نقدية يعتمد بشكل كبير على الربح أو الخسارة، أو التغير في صافي الموجودات المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي الموجودات المثبتة وغير المثبتة للمنشأة (باستثناء أي آثار لهذه الأداة أو العقد) وتأثير تقييد أو تثبيت العائد المتبقي لحاملي الأدوات بشكل كبير.

يقوم الصندوق باستمرار بتقييم تصنيف الوحدات. في حال لم تعد الوحدات تمتلك جميع السمات أو باتت لا تستوفي الشروط الموضحة ليتم تصنيفها كحقوق ملكية، يقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كمطلوبات مالية وقياسها بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف، مع إثبات أية فروقات من القيمة الدفترية السابقة في حقوق الملكية. إذا امتلكت الوحدات لاحقاً كافة السمات واستوفت الشروط الموضحة ليتم تصنيفها كحقوق ملكية، فسيعيد الصندوق تصنيفها كأدوات حقوق ملكية وقياسها بالقيمة الدفترية للمطلوبات في تاريخ إعادة التصنيف.

تتم المحاسبة عن إصدار وحدات الصندوق والاستحواذ عليها وإلغائها على شكل معاملات حقوق ملكية.

عند إصدار الوحدات، يتم إدراج المقابل المستلم في حقوق الملكية. تتم المحاسبة عن تكاليف المعاملات التي يتكبدها الصندوق عند إصدار أو الحصول على أدوات حقوق الملكية الخاصة به كخصم من حقوق الملكية إلى الحد الذي تكون فيه تكاليف إضافية عائدة مباشرة إلى معاملة حقوق الملكية والتي كان من الممكن تجنبها لولا ذلك.

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طُبِّقها الصندوق

تم تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة.

سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	١ يناير ٢٠٢٤
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - عقود الإيجار على أساس البيع وإعادة التأجير	تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة التأجير في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية محاسبة المنشأة عن البيع وإعادة التأجير بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة التأجير التي تكون فيها بعض أو كل مدفوعات الإيجار عبارة عن مدفوعات إيجار متغيرة ولا تعتمد على مؤشر أو معدل.	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ حول ترتيبات تمويل الموردين	تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وتأثيراتها على مطلوبات الشركة والتدفقات النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة. إن متطلبات الإفصاح هي استجابة مجلس معايير المحاسبة الدولي لمخاوف المستثمرين من أن بعض ترتيبات تمويل موردي الشركات غير مرئية بشكل كاف، مما يعيق تحليل المستثمرين.	١ يناير ٢٠٢٤
تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات	توضح هذه التعديلات كيفية تأثير الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات. تهدف التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.	١ يناير ٢٠٢٤

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبق مُبكرًا من قبل الصندوق

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

سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	١ يناير ٢٠٢٥
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ - عدم قابلية صرف العملات	تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للصرف إلى عملة أخرى في تاريخ القياس لغرض محدد. تكون العملة قابلة للصرف عندما تكون هناك قدرة على الحصول على العملة الأخرى (مع تأخير إداري عادي)، وتتم المعاملة من خلال آلية السوق أو الصرف التي تخلق حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ.	١ يناير ٢٠٢٥
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية	- توضيح متطلبات توقيت إثبات بعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء إثباتها، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام التحويل النقدي الإلكتروني. - توضيح وإضافة المزيد من الإرشادات لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يفي بمعيار "مدفوعات لأصل الدين والفائدة فقط". - إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات بشروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق أهداف البيئة والمجتمع والحوكمة). - إجراء تحديثات على الإفصاحات عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.	١ يناير ٢٠٢٦
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"	هو المعيار الجديد حول العرض والإفصاح في القوائم المالية مع التركيز على تحديثات قائمة الربح أو الخسارة. تتعلق المفاهيم الرئيسية الجديدة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بما يلي:	١ يناير ٢٠٢٧
- هيكل قائمة الربح أو الخسارة. الإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية لبعض مقاييس أداء الربح أو الخسارة المعروضة خارج القوائم المالية للمنشأة (أي مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة). - المبادئ المعززة للتجميع والتفصيل التي تنطبق على القوائم المالية الأولية والإفصاحات بشكل عام.		

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبق مُبكرًا من قبل الصندوق (تتمة)

سارية المفعول للفترات
السوية التي تبدأ في أو
بعد

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ "الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات"	يُعمل هذا المعيار الجديد جنباً إلى جنب مع المعايير الدولية للتقرير المالي. تُطبق الشركة التابعة المؤهلة متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي الأخرى باستثناء متطلبات الإفصاح، وتطبق بدلاً من ذلك متطلبات الإفصاح المخفضة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩. توازن متطلبات الإفصاح المخفضة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بين احتياجات المعلومات لمستخدمي القوائم المالية للشركات التابعة المؤهلة وتوفير التكاليف على معدي التقارير. ويُعد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ معياراً اختياريًا للشركات التابعة المؤهلة. تكون الشركة التابعة مؤهلة إذا:	

- لم يكن لديها مسؤولية عامة.

- لديها شركة أم نهائية أو وسيطة تعد قوائم مالية موحدة متاحة للاستخدام العام ومتوافقة مع معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ٢٨ - بيع الموجودات أو المساهمة بها بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع المشترك	لا ينطبق الإثبات الجزئي للربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع المشترك إلا على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع الموجودات أو المساهمة بالموجودات التي لا تشكل عملاً تجاريًا كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ "تجميع المنشآت". ويتم الإثبات بالكامل للربح أو الخسارة الناتجة عن بيع شركة زميلة أو مشروع مشترك أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل عملاً تجاريًا كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣.	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
---	---	-------------------------------------

٥ تقديرات وأحكام وافتراسات محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين استخدام تقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المعروضة للموجودات والمطلوبات، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ التقرير، وكذلك المبالغ المعروضة للإيرادات والمصاريف خلال سنة التقرير. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى، تتضمن توقعات بالأحداث المستقبلية التي يُعتقد أن تكون مناسبة للظروف. يقوم الصندوق بعمل تقديرات وافتراسات تتعلق بالمستقبل. قد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة، وفقاً لتعريفها، مع النتائج الفعلية المتعلقة بها.

وفيما يلي المجالات الهامة التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات والافتراسات، أو مارست فيها الأحكام:

الأحكام

مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن مدير الصندوق ليس على علم بوجود حالة من عدم التأكد الجوهرية مما يضيف الشك حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. ولذلك، يستمر إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٥. تقديرات وأحكام وافتراضات محاسبية مؤثرة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

تصنيف الاستثمارات كعقارات استثمارية أو عقارات يشغلها المالك

يصنف الصندوق استثماراته في العقارات الفندقية تحت تصنيف عقارات يشغلها المالك. يستند هذا التصنيف إلى اعتبار أن الخدمات الإضافية المقدمة إلى الفندق تساهم بشكل كبير في الإيرادات الناتجة من هذه العقارات. علاوة على ذلك، يتحمل الصندوق الثقل في التدفقات النقدية والمخاطر التشغيلية المرتبطة بالفنادق. وبالعكس، تُصنف استثمارات الصندوق في المراكز التجارية كعقارات استثمارية. ويعود ذلك إلى حقيقة أن الخدمات الإضافية المقدمة إلى مستأجري المراكز التجارية لا تشكل جزءاً جوهرياً من الإيجارات المستحقة من هذه المنشآت.

تصنيف الوحدات كحقوق ملكية أو التزام (راجع الإيضاح رقم ٤ للاطلاع على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

التقديرات

القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات

يحدد مدير الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية لعقاراته الاستثمارية والممتلكات والمعدات لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التآكل والتلف المادي. سيقوم مدير الصندوق بفحص القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل تكلفة الاستهلاك المستقبلية عندما يرى مدير الصندوق أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة. (راجع الإيضاح رقم ٤ للاطلاع على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (الخسارة الائتمانية المتوقعة)

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

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق متطلبات المحاسبة لقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان.
- اختيار النماذج والافتراضات المناسبة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.
- تحديد العدد والترجيحات النسبية للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من الخسارة الائتمانية المتوقعة.
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المُتشابهة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (راجع الإيضاح رقم ٤ للاطلاع على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

صندوق بنيان ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٦ نقد وما يمثله

يشتمل النقد وما يمثله على ما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥٥,٨٠١,٢٢٨	٧٠,٣٤٦,٥٢٣	رصيد بنكي
-	٣٦,٥٠٠	نقد في الصندوق
٥٥,٨٠١,٢٢٨	٧٠,٣٨٣,٠٢٣	

أجرى مدير الصندوق فحصاً كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩. وبناءً على هذا التقييم، فإن تأثير مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة مقابل القيمة الدفترية للنقد وما يمثله ليس جوهرياً حيث إن الأرصدة محتفظ بها لدى مؤسسات مالية ذات تصنيفات استثمارية ائتمانية، وبالتالي لم يتم إثباتها في هذه القوائم المالية.

٧ استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٣,١٢٥	٣,٣٠١	موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٥,٣٦٠	٧٧,٩٢٢	صندوق البدر للمرابحة بالريال السعودي (إيضاح ١٤)
٧٨,٤٨٥	٨١,٢٢٣	صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال السنة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٧٥,١٦٤	٧٨,٤٨٥	القيمة الدفترية:
٣,٣٢١	٢,٧٣٨	الرصيد في بداية السنة
٧٨,٤٨٥	٨١,٢٢٣	ربح غير محقق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة
		الرصيد في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، يمتلك الصندوق استثماراً بمقدار ١٨٤ وحدة (٢٠٢٣: ١٨٤ وحدة) في صندوق البدر للمرابحة بالريال السعودي و ٣٢ وحدة (٢٠٢٣: ٣٢ وحدة) في صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي.

تتم إدارة الصندوق وصندوق البدر للمرابحة بالريال السعودي من قبل نفس مدير الصندوق.

صندوق بنیان ریت
(تُدیره شركة السعودی الفرسی کابیتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٨ إيرادات إيجار مدينة، بالصافي

تتكون إيرادات الإيجار المدينة مما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٨١,٢١٣,٠١١	٩٦,٤٦٥,٧٢٦
(١٧,١٢٣,٢٢٦)	(٢٠,٩٥٣,٠٧٤)
٦٤,٠٨٩,٧٨٥	٧٥,٥١٢,٦٥٢

إيرادات إيجار مدينة
ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٤,١٦٩,٦٩٥	١٧,١٢٣,٢٢٦
٣,٨٧١,٥٠٤	٤,٣٩١,١٦٠
(٩١٧,٩٧٣)	(٥٦١,٣١٢)
١٧,١٢٣,٢٢٦	٢٠,٩٥٣,٠٧٤

الرصيد الافتتاحي
محمل خلال السنة
شطب
الرصيد الختامي

فيما يلي تحليل أعمار إجمالي الذمم المدينة من إيرادات الإيجار:

٢٧,٠٩١,٠٠٠	٢٦,١٨٧,٧٤٧
٢٤,٥٤١,٨١٩	٢٠,٠٦٤,٥٨٠
٢٩,٥٨٠,١٩٢	٥٠,٢١٣,٣٩٩
٨١,٢١٣,٠١١	٩٦,٤٦٥,٧٢٦

٠ - ٣ أشهر
٣ - ١٢ شهراً
أكثر من ٣٦٥ يوماً
الرصيد في نهاية السنة

٩ مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥,٢٢٥,٤٤٥	٣,٧٤١,٣٨٣
٦,٩٣٩,٨٠٨	٥,٨٨٩,٢٥٧
٤,٧٦٣,٩٠١	٦٧١,٨٦٩
١٦,٩٢٩,١٥٤	١٠,٣٠٢,٥٠٩

مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
دفعات مقدمة إلى الموردين
ضريبة مدخلات لضريبة القيمة المضافة

صندوق بنیان ریت
(تُدیرہ شرکتہ السعودی الفرَنسی کابیتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٠ موجودات غير ملموسة، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التكلفة
٤,٠٤٩,٧٧٠	٦,٨٥٠,٢٢٥	الرصيد في بداية السنة
٢,٨٠٠,٤٥٥	١٠٣,٤٢٥	إضافات خلال السنة
٦,٨٥٠,٢٢٥	٦,٩٥٣,٦٥٠	الرصيد في نهاية السنة
(١,٤٦٣,٨٦٧)	(٢,٧٣٤,٠٧٢)	الإطفاء المتراكم
(١,٢٧٠,٢٠٥)	(١,٩٦٣,١٥٩)	الرصيد في بداية السنة
(٢,٧٣٤,٠٧٢)	(٤,٦٩٧,٢٣١)	المحتمل خلال السنة
٤,١١٦,١٥٣	٢,٢٥٦,٤١٩	الرصيد في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

صندوق بنیان ریت
(تُدیره شركة السعودی الفرنسي كابیتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١١ ممتلكات ومعدات، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤					التكلفة
أرض	مباني	أثاث ومعدات	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع	
٢٤,٤٢٢,٧٠٢	٢٠٩,٤٩٢,٤٧٨	٢٠,٦٣٧,٣٩٩	١٩,٥٣٠,٨٦٣	٢٧٤,٠٨٣,٤٤٢	الرصيد في بداية السنة
-	٢٧٨,١٩٣	٢,٢٩٧,٣٩٠	١١,٩٣٢,٧٥٦	١٤,٥٠٨,٣٣٩	إضافات خلال السنة
-	-	(٢,٣٦٠,٨٧٣)	(٥٩٥,٧٨٠)	(٢,٩٥٦,٦٥٣)	استبعادات خلال السنة
-	-	-	(١١,٧١١,٣٢٩)	(١١,٧١١,٣٢٩)	تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ١٢)
٢٤,٤٢٢,٧٠٢	٢٠٩,٧٧٠,٦٧١	٢٠,٥٧٣,٩١٦	١٩,١٥٦,٥١٠	٢٧٣,٩٢٣,٧٩٩	الرصيد في نهاية السنة
-	(٢١,٣٣٧,٠١٦)	(١٢,٧٣١,٢٠٥)	-	(٣٤,٠٦٨,٢٢١)	الاستهلاك المتراكم
-	(٥,٧٠٦,٠٣٨)	(١,٨٣٦,٨١٢)	-	(٧,٥٤٢,٨٥٠)	الرصيد في بداية السنة
-	-	١٦١,٠٣٢	-	١٦١,٠٣٢	المحمل خلال السنة
-	(٢٧,٠٤٣,٠٥٤)	(١٤,٤٠٦,٩٨٥)	-	(٤١,٤٥٠,٠٣٩)	استبعادات خلال السنة
-	(٢٦,١٨٦,٧٠٠)	-	-	(٢٦,١٨٦,٧٠٠)	الرصيد في نهاية السنة
-	٥,٤٤٠,٠٣٣	-	-	٥,٤٤٠,٠٣٣	الانخفاض في القيمة المتراكم
-	(٢٠,٧٤٦,٦٦٧)	-	-	(٢٠,٧٤٦,٦٦٧)	الرصيد في بداية السنة
٢٤,٤٢٢,٧٠٢	١٦١,٩٨٠,٩٥٠	٦,١٦٦,٩٣١	١٩,١٥٦,٥١٠	٢١١,٧٢٧,٠٩٣	عكس قيد الانخفاض في القيمة خلال السنة
					صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

* حدث عكس قيد الانخفاض في قيمة تقييم الممتلكات نتيجة لتحسن كبير في ظروف السوق وزيادة الطلب، مما أدى إلى زيادة القيمة العادلة للممتلكات.

صندوق بنیان ریت
تُدیره شركة السعودی الفرنسي كابیتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١١ ممتلكات ومعدات، بالصافي (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					التكلفة
أرض	مباني	أثاث ومعدات	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع	
٢٤,٤٢٢,٧٠٢	٢٠٩,٤٩٢,٤٧٨	١٥,٠٦٥,٠٤٥	-	٢٤٨,٩٨٠,٢٢٥	الرصيد في بداية السنة
-	-	٥,٥٧٢,٣٥٤	١٩,٥٣٠,٨٦٣	٢٥,١٠٣,٢١٧	إضافات خلال السنة
٢٤,٤٢٢,٧٠٢	٢٠٩,٤٩٢,٤٧٨	٢٠,٦٣٧,٣٩٩	١٩,٥٣٠,٨٦٣	٢٧٤,٠٨٣,٤٤٢	الرصيد في نهاية السنة
-	(١٧,٤٥٥,٨٢٩)	(١٠,٨٥٥,٢٧٧)	-	(٢٨,٣١١,١٠٦)	الاستهلاك المتراكم
-	(٣,٨٨١,١٨٧)	(٩٢٣,١٢٥)	-	(٤,٨٠٤,٣١٢)	الرصيد في بداية السنة
-	-	(٩٥٢,٨٠٣)	-	(٩٥٢,٨٠٣)	المحمل خلال السنة
-	(٢١,٣٣٧,٠١٦)	(١٢,٧٣١,٢٠٥)	-	(٣٤,٠٦٨,٢٢١)	تعديل الاستهلاك للسنة
-	(٣٤,٥٦٧,٢٧٤)	-	-	(٣٤,٥٦٧,٢٧٤)	الرصيد في نهاية السنة
-	٨,٣٨٠,٥٧٤	-	-	٨,٣٨٠,٥٧٤	الانخفاض في القيمة المتراكم
-	(٢٦,١٨٦,٧٠٠)	-	-	(٢٦,١٨٦,٧٠٠)	الرصيد في بداية السنة
-	١٦١,٩٦٨,٧٦٢	٧,٩٠٦,١٩٤	١٩,٥٣٠,٨٦٣	٢١٣,٨٢٨,٥٢١	عكس قيد الانخفاض في القيمة خلال السنة
٢٤,٤٢٢,٧٠٢	١٦١,٩٦٨,٧٦٢	٧,٩٠٦,١٩٤	١٩,٥٣٠,٨٦٣	٢١٣,٨٢٨,٥٢١	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

تتمثل الأراضي والمباني ضمن بند الممتلكات والمعدات بالعقارات الثلاثة التالية (٢٠٢٣: ثلاثة):

- استثمار في فندق كورت يارد ماريوت، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع فنادق الأربع نجوم.
- استثمار في شقق ماريوت ريزيدنس إن، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في جازان، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الأربع نجوم.
- استثمار في ماريوت للشقق الفندقية، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في المدينة المنورة، ومصنف ضمن قطاع الشقق الفندقية من فئة الخمس نجوم.

صندوق بنيان ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٢ عقارات استثمارية، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			التكلفة
المجموع	مباني	أرض	
١,٥٦١,٩٩٢,٣٦٥	١,٢٧٧,١٢٦,٢٤٧	٢٨٤,٨٦٦,١١٨	الرصيد في بداية السنة
٤٥٥,٤٣٦,٦٣٦	٣٤٠,٥٤٣,٠٢٨	١١٤,٨٩٣,٦٠٨	إضافات خلال السنة
(٦٢,٨٠١,٨١٦)	(٦٢,٨٠١,٨١٦)	-	استيعادات خلال السنة
١١,٧١١,٣٢٩	١١,٧١١,٣٢٩	-	تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح ١١)
١,٩٦٦,٣٣٨,٥١٤	١,٥٦٦,٥٧٨,٧٨٨	٣٩٩,٧٥٩,٧٢٦	الرصيد في نهاية السنة
الاستهلاك المتراكم			
(١٩٢,٩٢٣,٢٣٩)	(١٩٢,٩٢٣,٢٣٩)	-	الرصيد في بداية السنة
(٤١,٠٧١,٨٢١)	(٤١,٠٧١,٨٢١)	-	المحمل للسنة
٧,٠٤٣,٥٠٦	٧,٠٤٣,٥٠٦	-	استيعادات خلال السنة
(٢٢٦,٩٥١,٥٥٤)	(٢٢٦,٩٥١,٥٥٤)	-	الرصيد في نهاية السنة
الانخفاض في القيمة المتراكم			
(٩,٢٣٥,٠٠٢)	(٩,٢٣٥,٠٠٢)	-	الرصيد في بداية السنة
٤,٧٥٣,٢٢٠	٤,٧٥٣,٢٢٠	-	عكس قيد الانخفاض في القيمة خلال السنة
(٤,٤٨١,٧٨٢)	(٤,٤٨١,٧٨٢)	-	الرصيد في نهاية السنة
١,٧٣٤,٩٠٥,١٧٨	١,٣٣٥,١٤٥,٤٥٢	٣٩٩,٧٥٩,٧٢٦	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			التكلفة
المجموع	مباني	أرض	
١,٧٥٢,٣٩٠,٦١٢	١,٤٦٧,٥٢٤,٤٩٤	٢٨٤,٨٦٦,١١٨	الرصيد في بداية السنة
١٦,٨٠٨,٢٣١	١٦,٨٠٨,٢٣١	-	إضافات خلال السنة
(٢٠٧,٢٠٦,٤٧٨)	(٢٠٧,٢٠٦,٤٧٨)	-	استيعادات خلال السنة
١,٥٦١,٩٩٢,٣٦٥	١,٢٧٧,١٢٦,٢٤٧	٢٨٤,٨٦٦,١١٨	الرصيد في نهاية السنة
الاستهلاك المتراكم			
(١٧٣,٥٦٥,٣٠٥)	(١٧٣,٥٦٥,٣٠٥)	-	الرصيد في بداية السنة
(٣٩,٨٢٤,٢٤٨)	(٣٩,٨٢٤,٢٤٨)	-	المحمل للسنة
٢٠,٤٦٦,٣١٤	٢٠,٤٦٦,٣١٤	-	استيعادات خلال السنة
(١٩٢,٩٢٣,٢٣٩)	(١٩٢,٩٢٣,٢٣٩)	-	الرصيد في نهاية السنة
الانخفاض في القيمة المتراكم			
(٢١,٩٢٤,٢٨٠)	(٢١,٩٢٤,٢٨٠)	-	الرصيد في بداية السنة
١٢,٦٨٩,٢٧٨	١٢,٦٨٩,٢٧٨	-	عكس قيد الانخفاض في القيمة خلال السنة
(٩,٢٣٥,٠٠٢)	(٩,٢٣٥,٠٠٢)	-	الرصيد في نهاية السنة
١,٣٥٩,٨٣٤,١٢٤	١,٠٧٤,٩٦٨,٠٠٦	٢٨٤,٨٦٦,١١٨	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

١٢ عقارات استثمارية، بالصافي (تتمة)

تمثل العقارات الاستثمارية العقارات التالية:

- استثمار في الراشد ميغا مول، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في المدينة المنورة، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
- استثمار في الراشد مول - أبها، وهو عقار مستأجر استحوذ عليه الصندوق بموجب اتفاقية حق انتفاع مدتها ٢٠ سنة، يقع في أبها ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية. يحق للصندوق شراء هذا العقار بالكامل خلال ٥ سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية حق الانتفاع مقابل ١١٠ مليون ريال سعودي. قام الصندوق بممارسة هذا الحق خلال ٢٠٢٣. وسيتم سداد المبلغ عند نقل صك الملكية، وهو قيد الإجراء حالياً، وبناءً عليه لم يُعرض الأصل والالتزام في هذه القوائم المالية. ويستوفي حق الاستخدام بموجب اتفاقية حق الانتفاع تعريف العقار الاستثماري، ولذلك يتم تصنيفه كعقار استثماري.
- استثمار في الراشد مول - جازان، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع الاستثمار في جازان، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
- استثمار في الراشد مول سترب، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المراكز التجارية.
- استثمار في مبنى سيتي ووك السكني، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في دبي، ومصنف ضمن القطاع السكني. وقد تم استبعاد هذا العقار بشكل كامل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.
- استثمار في مجمع فلل الرفيعة، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
- استثمار في مجمع فلل المعذر، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق، يقع في الرياض ومصنف ضمن القطاع السكني.
- مكتب برج الصحافة، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق في أبريل ٢٠٢١، ويقع في حي الصحافة في شارع العليا في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المكاتب.
- مكتب برج الغدير، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق في يناير ٢٠٢٢، ويقع في حي الغدير على طريق السيل الكبير في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المكاتب.
- مركز ١٩٩١، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق في مايو ٢٠٢٤، يقع في حي حطين في الرياض، وسيستخدم لأغراض تجارية.
- برج العليا، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق في أغسطس ٢٠٢٤، ويقع في حي الصحافة في شارع العليا في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المكاتب.

صندوق بنيان ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٣ اقتراضات بنكية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٣٨٥,٧٦٠,٠٠٠	٢٤٠,٢٦٠,٠٠٠	اقتراضات
-	٨٥٠,٠٠١,٣٠٣	الرصيد في بداية السنة
(١٤٥,٥٠٠,٠٠٠)	(٤٥٣,٢٦٠,٠٠٠)	إضافة خلال السنة
٢٤٠,٢٦٠,٠٠٠	٦٣٧,٠٠١,٣٠٣	مدفوع خلال السنة
		الرصيد في نهاية السنة
١٩٤,٩٦٣	١٨٢,٦٥٠	تكلفة تمويل مستحقة
٢٢,٩٢٣,٨٤٩	٣٣,٧٩١,١٥٨	الرصيد في بداية السنة
(٢٢,٩٣٦,١٦٢)	(٣٢,٦٥٧,٢٢٨)	المحمل للسنة
١٨٢,٦٥٠	١,٣١٦,٥٨٠	مدفوع خلال السنة
٢٤٠,٤٤٢,٦٥٠	٦٣٨,٣١٧,٨٨٣	صافي القيمة الدفترية

تمثل الاقتراضات من البنك تمويل إسلامي تم الحصول عليه من بنوك محلية. حصل الصندوق على تمويل بالسعر السائد بين البنوك السعودية (سايبور) زائد الهامش المتفق عليه. يتم دفع هامش الربح / العمولة البنكية على أساس شهري / ربع سنوي ويكون المبلغ الأساسي مستحق الدفع من أبريل ٢٠٢٥ إلى مارس ٢٠٣١.

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

- الراشد مول - جازان
- فندق كورت يارد ماريوت - جازان
- فندق ريزيدنس إن ماريوت - جازان
- الراشد ميغا مول - المدينة المنورة
- شقق ماريوت الفندقية - المدينة المنورة
- مجمع فلل الرفيعة - الرياض
- برج الصحافة - الرياض
- برج الغدير - الرياض
- برج العليا - الرياض

١٤ معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة

تعتبر الأطراف ذوي علاقة إذا كان لدى أحد الأطراف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. عند النظر في كل علاقة محتملة مع الأطراف ذوي العلاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس الشكل النظامي فقط.

تشمل الأطراف ذوي العلاقة مدير الصندوق، والبنك السعودي الفرنسي ("البنك" وشريك لمدير الصندوق)، وشركة بنيان السعودية (بصفته مدير العقارات للاستثمارية والممتلكات والمعدات)، ومجلس إدارة الصندوق والشركات الشقيقة لمدير الصندوق. يُدار الصندوق من قبل مدير الصندوق وحاملي وحدات الصندوق بما في ذلك شركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده (كونها حاملة وحدات جوهريّة).

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

صندوق بنیان ریت
تُدیره شركة السعودی الفرنسي کابیتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٤ معاملات وأرصدة مع أطراف ذوي علاقة (تتمة)

فيما يلي المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذوي العلاقة خلال السنوات:

طرف ذو علاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملات		الأرصدة	
		إيرادات / (مصاريف)	للسنة المنتهية في	ذمم مدينة / (ذمم دائنة)	كما في
		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة السعودی الفرنسي کابیتال (مدير الصندوق)	أتعاب إدارة الموجودات (راجع الإيضاح "أ" أدناه)	(٦,٩٦٠,٨٠٢)	(٦,٩٦٨,٤٤٤)	(٦,٩٦٠,٧١٨)	(٣,٥٤١,٢٦٩)
البنك السعودی الفرنسي	نقد وما يماثله	-	-	٤٣,٢٣٤,٥٣٠	٢٢,٠٣٦,٨٦٤
مجلس الإدارة	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	(١٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	-	(٣٥٥,٠٠٠)
صندوق البدر للمرابحة (يديره مدير الصندوق) شركة بنیان السعودی (مدير العقارات وإحدى الشركات التابعة لحاملي الوحدات الرئيسيين "شركة عبد الرحمن سعد الراشد وأولاده")	الاستثمارات (راجع الإيضاح "ب" أدناه) ربح غير محقق من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أتعاب إدارة العقارات	١٧٦	١٥٣	-	-
	مصاريف تشغيل العقارات	(٧٠,٥٠٢,١٥٣)	(٧٨,٩٨٤,٨٨١)	(٤,١٨٣,٠٥٠)	(١,٥١٦,٥٢٤)

(أ) وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، فإن الصندوق ملزم بدفع أتعاب إدارة لمدير الصندوق بنسبة ٠,٥٪ بالإضافة إلى الضرائب السارية من صافي قيمة موجودات الصندوق. تُستحق الأتعاب على أساس ربع سنوي.

(ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، يمتلك الصندوق استثماراً بمقدار ١٨٤ (٢٠٢٣: ١٨٤ وحدة) في صندوق البدر للمرابحة. تتم إدارة الصندوق وصندوق البدر للمرابحة بالريال السعودي من قبل شركة السعودی الفرنسي کابیتال.

صندوق بنيان ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٥ مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢٤,٨٨٩,٥٣٨	٢٩,٩٤٥,٤٨٠	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
٨,١١٧,١٨٠	٧,٠٥٠,٩٤١	مصاريف صيانة مستحقة الدفع
٥,٧١٢,٢٩٣	٥,٧١٤,٦٦٩	دفعات مقدمة من العملاء
١,٥١٦,٥٢٤	٤,١٨٣,٠٥٠	مصاريف تشغيل العقارات (إيضاح ١٤)
١٠١,٩٧٥	١,٨٦٢,٣٧٣	أتعاب إدارة العقارات (إيضاح ١٤)
٢,٨٤٣,٨١٢	١,٨٥٨,٣١٥	مخرجات ضريبة القيمة المضافة
٣٠١,٢٨٣	٢٦٨,١٥٢	أتعاب تقييم العقارات
١٠٣,٧٥١	٩٣,٧٥١	رسوم حفظ
٨٤,٠٠٠	٢٥,١٩٧	أتعاب مراجعة
٣٥٥,٠٠٠	-	أتعاب مجلس الإدارة واللجان
٦,١٢٣,٥٥٠	٤,٨٠٥,٧٧١	ذمم دائنة أخرى
٥٠,١٤٨,٩٠٦	٥٥,٨٠٧,٦٩٩	

١٦ إيرادات من العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٩١,٤١٤,٩١٨	١٩١,٤٠١,٨٩٦	إيرادات من العقارات الاستثمارية
١٢,٧٣١,٩١٩	١٥,٥٥٤,٥٨٦	إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية باستثناء الفنادق
٢٦,١٠٠,٢٠٤	٧,٨٧٠,٩٢٣	إيرادات أخرى - خدمات إضافية
		أرباح رأسمالية من استبعاد عقارات استثمارية
٣١,٠١٤,٦٣٥	٢٧,٨٢٠,١٩٧	الإيرادات من عمليات الفنادق (الممتلكات والمعدات)
٦,٩٣٤,٢٩١	٥,١٨٠,٤٤٦	إيرادات الغرف
٩٨٢,٥٦٠	٦٦٢,٧٤٢	إيرادات المطاعم والمشروبات
		أخرى
٢٦٩,١٧٨,٥٢٧	٢٤٨,٤٩٠,٧٩٠	صافي الدخل من الممتلكات العقارية

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

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية (التي سيتم استلامها) في نهاية السنة بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٦٧,٥٦٨,٧٦٢	٣١٢,٢٠٥,٤١٤	أقل من سنة واحدة
١٠٦,٨٨٢,٥٨٠	٨٠١,٢١٥,٥٣١	أكثر من سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٢٨٠,١١٤,٥٧٠	٤٤٢,٤٣٩,١٩٥	أكثر من خمس سنوات
٥٥٤,٥٦٥,٩١٢	١,٥٥٥,٨٦٠,١٤٠	

صندوق بنيان ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٧ مصاريف إدارة العقارات

فيما يلي التحليل الخاص بمصاريف إدارة العقارات التي تم تحميلها من قبل مدير العقارات:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥,٠٠٩,٦١٧	٣٣,٩٧٤,٩٠٦	تكاليف موظفين
٦٢,٩١٧,٥٤٧	١٥,٤٠٠,٠٩٣	مصاريف مرافق
١٠,٤١٥,٣٠٥	١٠,٤٣٦,٣٨٥	أتعاب إدارة العقارات
٤,٢٠٢,٩٨٩	٦,٣٢٠,١٢٨	مصاريف تصليح وصيانة
١٠,٠٠٥,٧٤٧	٣,٢٩٤,٣١٦	عمولة مبيعات
٣,٧٩١,٥٨٠	٣,٠١٧,٤٨٢	مصرف تأمين
٣,٠٦٣,١٤٨	١١,٧٨٩,٥٤٤	أخرى
٩٩,٤٠٥,٩٣٣	٨٤,٢٣٢,٨٥٤	

١٨ مصاريف أخرى

فيما يلي تحليل المصاريف الأخرى:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٣٨٨,٥١٩	٤١٦,٠٩٥	رسوم حفظ
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب تسجيل
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	رسوم الإدراج
٢٣٤,٠٠٠	٣٢٠,٨٢٣	أتعاب تقييم العقارات
١٤٧,٠٠٠	١٥١,٠٠٠	أتعاب مراجعة
٢٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة واللجان (إيضاح ١٤)
١٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	رسوم نشر
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	أتعاب تنظيمية
٧١,٢٨٢	٢,٧٥٩	نفقات بنكية
-	٤٣٥	أتعاب قانونية
٥٣,٠٠٠	١٩٣,٦٢٥	أخرى
١,٨١٦,٣٠١	١,٩٠٢,٢٣٧	

١٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إدارة المخاطر

يُعتبر مدير الصندوق مسؤولاً بشكل أساسي عن تحديد المخاطر والسيطرة عليها. إن أنشطة الصندوق تعرّضه لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية مثل: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر سعر العملة للتدفقات النقدية ومخاطر الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يهدف برنامج إدارة المخاطر الشامل للصندوق إلى تعظيم العوائد بما يتناسب مع مستوى المخاطر التي يتعرض لها الصندوق وتقليل الآثار السلبية المحتملة على أدائه المالي. يتم إعداد مراقبة المخاطر والتحكم فيها بشكل أساسي لئتم تنفيذها على أساس الحدود المحددة في الشروط والأحكام واللوائح. بالإضافة إلى ذلك، يقوم قسم الالتزام في شركة السعودي الفرنسي كابيتال بمراقبة التعرضات مقارنة بإرشادات الاستثمار المحددة في الشروط والأحكام واللوائح.

١٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان، وهي المخاطر الناتجة عن احتمال تسبب أحد أطراف الأدوات المالية في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم الوفاء بالتزاماته. يواجه الصندوق هذه المخاطر عندما يُخلّ المستأجرون بالتزاماتهم. وفي حال عدم سداد المستأجر للمدفوعات المستحقة عن موجودات عقار أو أكثر، فقد يحدّ ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو تأجيره بشروط مرضية، مما يؤدي إلى انخفاض إيرادات الإيجار من العقارات.

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على النقد وما يماثله ودائع المراجعة والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وإيرادات الإيجار المدينة. يتم استلام التدفقات النقدية من المستأجرين وفقاً لعقود الإيجار، ويتم إثبات أي حالات تخلف عن السداد متوقعة في القوائم المالية وفقاً لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية هو قيمتها الدفترية. يعتبر مدير الصندوق أن تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأصول المالية للصندوق غير جوهري، ما لم يتم الإفصاح عن خلاف ذلك في هذه القوائم المالية.

يعرض الجدول أدناه الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥٥,٨٠١,٢٢٨	٧٠,٣٤٦,٥٢٣	أرصدة بنكية
٣٠,٦٨٣,٦٧٩	٣٧,٧٩٥,٦٨٣	ودائع مرابحة*
٧٨,٤٨٥	٨١,٢٢٣	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٤,٠٨٩,٧٨٥	٧٥,٥١٢,٦٥٢	إيرادات إيجار مدينة، بالصافي
١٥٠,٦٥٣,١٧٧	١٨٣,٧٣٦,٠٨١	

* تحمل هذه الودائع نسبة ربح تتراوح بين ٣,٨٪ و ٣,٩٪ وستستحق في يناير ٢٠٢٥.

مخاطر التركيز

يقوم الصندوق منذ تاريخ إنشائه وخلال فترة تشغيله بالاستحواذ على الموجودات العقارية التي يتم تأجيرها أحياناً لمستأجر واحد وفقاً لطبيعة الأصل. وتكون هذه الموجودات العقارية إما مجهزة أو مُعاد تأهيلها من قبل المستأجر بطريقة تخدم مصالحه. لذلك، في حال قرر المستأجر عدم تجديد أو إنهاء عقد الإيجار، فقد يواجه مدير الصندوق صعوبة في إعادة تأجير العقار لمستأجر جديد يرغب في استئجار الأصل العقاري بالكامل، أو قد يُطلب منه إجراء تعديلات على العقار.

واستناداً إلى استراتيجية الصندوق، فإن معظم محفظة الصندوق تقع داخل المملكة العربية السعودية، وبالتالي تتأثر بالظروف والدورات الاقتصادية التي تؤثر على المنطقة بشكل عام، والتي يمكن أن تؤثر على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة. يتم استهداف المناطق / المدن ذات الخصائص الاستثمارية الإيجابية والنمو في الأنشطة التجارية والتدفق الاستثماري الإيجابي ونمو العرض والطلب، والبنية التحتية الجيدة بعد إجراء دراسة جدوى شاملة لهذه الموجودات العقارية داخلياً إما من قبل مدير الصندوق أو عن طريق استخدام مستشار خارجي لإجراء الدراسات اللازمة. يستخدم مدير الصندوق اثنين على الأقل من المقيمين المستقلين، ليتم اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تأثير التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية، ومخاطر أسعار الأسهم، ومخاطر سعر الفائدة، على الدخل أو التدفقات النقدية للصندوق. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق يتمثل في إدارة ومراقبة التعرضات لمخاطر السوق ضمن مستويات مقبولة مع رفع العائد.

١٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر التقلب في قيمة الأداة المالية بسبب التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق هي الريال السعودي، مع بعض المعاملات بالدرهم الإماراتي، والتي تتعلق بشكل رئيسي بالعقارات الاستثمارية الموجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة. ولدى الدرهم الإماراتي سعر صرف ثابت إلى الريال السعودي. وبالتالي، لا يتعرض الصندوق لأي مخاطر عملة جوهريّة.

مخاطر سعر العمولة الخاصة

مخاطر سعر العمولة الخاصة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار العمولة الخاصة في السوق. يتعرض الصندوق لمخاطر سعر العمولة الخاصة على موجوداته التي تحمل عمولة خاصة. لا يحتسب الصندوق أي موجودات مالية بالقيمة العادلة تحمل عمولات خاصة ذات سعر ثابت، وبالتالي فإن التغير في أسعار العمولة الخاصة في تاريخ التقرير لن يكون له أي تأثير على القوائم المالية. يتعرض الصندوق لمخاطر سعر العمولة الخاصة للتدفقات النقدية على الاقتراضات ذات السعر المتغير. سيؤدي التغير بمقدار مئة نقطة أساس في سعر العمولة مع الحفاظ على ثبات جميع العوامل الأخرى إلى زيادة/نقص في مصروف العمولة الخاصة بمبلغ ٤,٧١٧,٨٢٠ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٣,٤٢١,٨٥٠ ريال سعودي).

مخاطر تقييم العقارات

لن تكون التقييمات التي يجريها مُقيِّمان مستقلان سوى تقدير لقيمة العقار، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيعه بناءً على مفاوضات بين البائع والمشتري. يعتمد التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار إلى حد كبير على الظروف الاقتصادية وغيرها من الظروف الخارجة عن سيطرة الصندوق. في حال قيام الصندوق بتصفية موجوداته، قد تكون القيمة المحققة أكبر أو أقل من القيمة المقدّرة لتلك الموجودات. في فترات التقلبات الاقتصادية، حيث تتزايد حالات عدم التأكد الملحوظ بشأن تقديرات القيمة ونقل المعاملات المقارنة التي يمكن قياس القيمة بناءً عليها، قد يزداد الفرق بين القيمة المقدرة لأصل عقاري والقيمة النهائية لذلك الأصل. علاوة على ذلك، فإن حالات عدم التأكد النسبية بشأن التدفقات النقدية في سوق متعثرة قد تؤثر سلباً على موثوقية تقديرات قيمة العقارات والمفاوضات بين البائع والمشتري، وبالتالي على العائدات النهائية لحاملي الوحدات. يستعين مدير الصندوق بمقيِّمين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين (تقييم)، ويأخذ متوسط هذه التقييمات للتوصل إلى تقدير معقول للقيمة العادلة لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات في القوائم المالية.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في احتمال عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل في وقت استحقاقها، أو لا يمكنه القيام بذلك إلا بشروط غير مجدية جوهرياً.

باعتبارها فئة موجودات، تُعتبر الموجودات العقارية غير سائلة نسبياً، وبالتالي، قد يصعب أو يستحيل على الصندوق بيع أصل عقاري معين بسعر محدد في أي وقت. تتكون موجودات الصندوق من موجودات عقارية. قد يصعب على الصندوق بيع موجوداته العقارية (خاصةً في فترات ركود السوق، وتحديدًا تلك الموجودات المصنفة كموجودات عقارية كبيرة)، وقد يكون السعر المقترح أقل بكثير، خاصةً إذا اضطر الصندوق إلى استبعاد أي من موجوداته خلال فترة قصيرة.

يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خلال ضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي ارتباطات عند نشوئها، سواءً باستخدام الرصيد النقدي المتاح، أو تصفية محفظة الاستثمار، أو الحصول على قروض من قصيرة إلى متوسطة الأجل من مدير الصندوق و/أو البنوك. ويحافظ الصندوق على سيولة كافية من حيث السيولة النقدية مع أدنى مستويات الرافعة المالية. ويتمتع الصندوق بتسهيلات متعددة يمكن استخدامها لسحب القروض وسداد ديونه.

صندوق بنيان ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

يقدم الجدول المعروض أدناه تحليلاً للموجودات والمطلوبات، مصنفة حسب الجداول الزمنية المتوقعة للاسترداد أو التسوية. بالإضافة إلى ذلك، تتوافق تواريخ الاستحقاق المدرجة مع آجال الاستحقاق التعاقدية لهذه الموجودات والمطلوبات.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
المجموع	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة	
٧٠,٣٨٣,٠٢٣	-	٧٠,٣٨٣,٠٢٣	نقد وما يماثل
٣٧,٧٩٥,٦٨٣	-	٣٧,٧٩٥,٦٨٣	ودائع مربحة
٨١,٢٢٣	-	٨١,٢٢٣	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة
٧٥,٥١٢,٦٥٢	-	٧٥,٥١٢,٦٥٢	من خلال الربح أو الخسارة
١٠,٣٠٢,٥٠٩	١٠,٣٠٢,٥٠٩	-	إيرادات إيجار مدينة، بالصافي
٢,٢٥٦,٤١٩	٢,٢٥٦,٤١٩	-	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢١١,٧٢٧,٠٩٣	٢١١,٧٢٧,٠٩٣	-	موجودات غير ملموسة، بالصافي
١,٧٣٤,٩٠٥,١٧٨	١,٧٣٤,٩٠٥,١٧٨	-	ممتلكات ومعدات، بالصافي
٢,١٤٢,٩٦٣,٧٨٠	١,٩٥٩,١٩١,١٩٩	١٨٣,٧٧٢,٥٨١	عقارات استثمارية، بالصافي
			مجموع الموجودات
٦٣٨,٣١٧,٨٨٣	٦٣٧,٠٠١,٣٠٣	١,٣١٦,٥٨٠	اقتراضات بنكية
٧٨,٢٣٠,٨٤٤	-	٧٨,٢٣٠,٨٤٤	إيرادات إيجار مؤجلة
٦,٩٦٠,٧١٨	-	٦,٩٦٠,٧١٨	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٥٥,٨٠٧,٦٩٩	-	٥٥,٨٠٧,٦٩٩	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٧٧٩,٣١٧,١٤٤	٦٣٧,٠٠١,٣٠٣	١٤٢,٣١٥,٨٤١	مجموع المطلوبات
١,٣٦٣,٦٤٦,٦٣٦	١,٣٢٢,١٨٩,٨٩٦	٤١,٤٥٦,٧٤٠	حقوق الملكية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
المجموع	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة	
٥٥,٨٠١,٢٢٨	-	٥٥,٨٠١,٢٢٨	نقد وما يماثل
٣٠,٦٨٣,٦٧٩	-	٣٠,٦٨٣,٦٧٩	ودائع مربحة
٧٨,٤٨٥	-	٧٨,٤٨٥	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة
٦٤,٠٨٩,٧٨٥	-	٦٤,٠٨٩,٧٨٥	من خلال الربح أو الخسارة
١٦,٩٢٩,١٥٤	١٦,٩٢٩,١٥٤	-	إيرادات إيجار مدينة، بالصافي
٤,١١٦,١٥٣	٤,١١٦,١٥٣	-	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢١٣,٨٢٨,٥٢١	٢١٣,٨٢٨,٥٢١	-	موجودات غير ملموسة، بالصافي
١,٣٥٩,٨٣٤,١٢٤	١,٣٥٩,٨٣٤,١٢٤	-	ممتلكات ومعدات، بالصافي
١,٧٤٥,٣٦١,١٢٩	١,٥٩٤,٧٠٧,٩٥٢	١٥٠,٦٥٣,١٧٧	عقارات استثمارية، بالصافي
			مجموع الموجودات
٢٤٠,٤٤٢,٦٥٠	٢٤٠,٢٦٠,٠٠٠	١٨٢,٦٥٠	اقتراضات بنكية
٦٦,٨٨٨,٢٠٣	-	٦٦,٨٨٨,٢٠٣	إيرادات إيجار مؤجلة
٣,٥٤١,٢٦٩	-	٣,٥٤١,٢٦٩	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٥٠,١٤٨,٩٠٦	-	٥٠,١٤٨,٩٠٦	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٦١,٠٢١,٠٢٨	٢٤٠,٢٦٠,٠٠٠	١٢٠,٧٦١,٠٢٨	مجموع المطلوبات
١,٣٨٤,٣٤٠,١٠١	١,٣٥٤,٤٤٧,٩٥٢	٢٩,٨٩٢,١٤٩	حقوق الملكية

١٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر التشغيل

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة التي قد تنتج عن أسباب متنوعة مرتبطة بعمليات الصندوق والتقنيات المستخدمة والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء على مستوى الصندوق أو على مستوى مقدم الخدمات للصندوق وعوامل خارجية أخرى بخلاف مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر العملة ومخاطر السوق مثل تلك التي تنتج عن المتطلبات النظامية والتنظيمية.

إن هدف الصندوق هو إدارة مخاطر التشغيل لتحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي قد تلحق بسمعتها مع تحقيق أهدافها الاستثمارية من تحقيق العوائد من حاملي الوحدات.

٢٠ توزيعات أرباح

وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق، ورَّع الصندوق توزيعات أرباح عن الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٢٣ حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ بمبلغ ٠,٣٣ ريال سعودي للوحدة، أي ما يعادل ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٠,٣٣ ريال سعودي للوحدة، أي ما يعادل ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي).

علاوة على ذلك، ورَّع الصندوق توزيعات أرباح عن الفترة من ١ مايو ٢٠٢٤ حتى ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ بمبلغ ٠,٣٤ ريال سعودي للوحدة، أي ما يعادل ٥٥,٣٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٠,٣٣ ريال سعودي للوحدة، أي ما يعادل ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي).

٢١ القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

تبلغ القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات ٢,٧٤٥,٣ مليار ريال سعودي (٢٠٢٣: ٢,٢٥٢,٩ مليار ريال سعودي) مدرجة في المستوى ٣. يبلغ الاستثمار في الصناديق الاستثمارية المشتركة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ٨١,٢٢٣ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٧٨,٤٨٥ ريال سعودي) ويدرج في المستوى ١. يرى الصندوق أن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية تساوي تقريباً قيمتها الدفترية.

٢٢ تأثير قيمة حقوق الملكية إذا كانت العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات مدرجة بالقيمة العادلة

اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات (استثمارات الفنادق) في هذه القوائم المالية. ووفقاً للمادة ٣٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يُقَمِّم مدير الصندوق موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين مُعَدَّين من قِبل مُقَيِّمين مستقلين. وعليه، يُفصح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض إعلامية فقط، ولم تُسَجَّل في دفاتر الصندوق إلا في حالة الانخفاض في القيمة.

تُقَمِّم شركتنا باركود وأبعاد (٢٠٢٣: شركة باركود وشركة أبعاد وشركة سننشرو) العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات ("العقارات")، وهما مرخصتان من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

استخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات. تم تقييم العقارات مع الأخذ في الاعتبار عدد من العوامل، بما في ذلك منطقة ونوع العقارات، وأساليب التقييم باستخدام مدخلات هامة لا يمكن رصدها، بما في ذلك طريقة حساب الأرض زائداً التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

صندوق بنيان ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢٢ تأثير قيمة حقوق الملكية إذا كانت العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات مدرجة بالقيمة العادلة (تتمة)

فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح
٢,٠٢٥,٦٩٥,٤٤٨	٢,٥١٥,٧٣٦,٢٩٦	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية
(١,٣٥٩,٨٣٤,١٢٤)	(١,٧٣٤,٩٠٥,١٧٨)	القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
٢٢٧,٢٥٤,٣٦١	٢٢٩,٦٤٢,٣٦٣	القيمة العادلة المقدرة للممتلكات والمعدات
(٢١٣,٨٢٨,٥٢١)	(٢١١,٧٢٧,٠٩٣)	القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات
٦٧٩,٢٨٧,١٦٤	٧٩٨,٧٤٦,٣٨٨	فائض القيمة العادلة المقدرة مقارنة بالقيمة الدفترية
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	وحدات مصدرة (بالعدد)
٤,١٧٠,٤	٤,٩٠٣,٩	أثر قيمة كل وحدة من الزيادة في القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات على القيمة الدفترية

قيمة حقوق الملكية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١,٣٨٤,٣٤٠,١٠١	١,٣٦٣,٦٤٦,٦٣٦	قيمة حقوق الملكية بحسب قائمة المركز المالي
٦٧٩,٢٨٧,١٦٤	٧٩٨,٧٤٦,٣٨٨	فائض القيمة العادلة المقدرة مقارنة بالقيمة الدفترية
٢,٠٦٣,٦٢٧,٢٦٥	٢,١٦٢,٣٩٣,٠٢٤	حقوق الملكية بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات
		قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة
٨,٤٩٩١	٨,٣٧٢	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة وفقاً لقائمة المركز المالي
٤,١٧٠,٤	٤,٩٠٣,٩	أثر قيمة كل وحدة من الزيادة في القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات على القيمة الدفترية
١٢,٦٦٩٥	١٣,٢٧٥٩	قيمة حقوق الملكية للوحدة الواحدة بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات.

٢٣ التقارير القطاعية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة. فيما يلي القطاعات المفصّل عنها للصندوق:

المراكز التجارية: وتشمل وحدة العقارات الاستثمارية مثل المراكز التجارية.

سكني: ويشمل وحدات البيوت الخاصة كالشقق الفردية.

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

المكتب: يشمل ذلك تأجير المساحات المكتبية المرتبطة بمباني مكاتب الغدير والصحافة ومركز ١٩٩١ والعليا.

صندوق بنيان ريت

(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢٣ التقارير القطاعية (تتمة)

فيما يلي مجموع موجودات الصندوق والعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣، ومجموع الإيرادات والمصاريف التشغيلية، ونتائج السنوات المنتهية في ذلك التاريخ، وفقًا للقطاع التشغيلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤						
مراكز تجارية	سكني	ضيافة	المكتب	أخرى	المجموع	
١,٠١٢,٤١٩,٠٥٤	١٨٥,٤٦٦,٤٦٨	٢٠٩,٤٢٦,٩٩٤	٦٢٩,٢٠٨,٠٩٩	١٠٦,٤٤٣,١٦٥	٢,١٤٢,٩٦٣,٧٨٠	مجموع الموجودات
٩٣٢,٩٦٥,٩٠٦	١٧٦,٨٧٣,٦٠٠	-	٦٢٤,٧٧٨,٦٨١	٢٨٦,٩٩١	١,٧٣٤,٩٠٥,١٧٨	عقارات استثمارية، بالصافي
٢١,٢٩٥,١١٦	٣,٣٢٧,٤٨٩	١٨٧,١٠٤,٤٨٨	-	-	٢١١,٧٢٧,٠٩٣	ممتلكات ومعدات، بالصافي
١٧٤,٧٠١,٧٨٨	٥,٢٨٩,٠١٥	٢١,٧٤١,٦٩٥	٣٧,٠٨٥,٢٤٤	٥٤٠,٤٩٩,٤٠٢	٧٧٩,٣١٧,١٤٤	مجموع المطلوبات
١٧١,٤٩٤,٧٧٤	٣٥,٦٧٠,٥٨٨	٣٦,٣٥٤,١٤١	١٥,٦٦٠,٦١٨	٢,٢٧٥,٨٧٧	٢٦١,٤٥٥,٩٩٨	مجموع الإيرادات
١,٣٥٦,٣٣٨	-	-	-	-	١,٣٥٦,٣٣٨	إيرادات بين القطاعات
١٧٠,١٣٨,٤٣٦	٣٥,٦٧٠,٥٨٨	٣٦,٣٥٤,١٤١	١٥,٦٦٠,٦١٨	٢,٢٧٥,٨٧٧	٢٦٠,٠٩٩,٦٦٠	صافي الإيرادات من عملاء خارجيين
٨٧,٩٩٣,٦٩٨	٧,٤٧٧,٣٢٤	٢٦,٣٨٣,٦٥٥	٨,٧٨٠,٦٩٨	٤٢,٣٨٣,٧٥٢	١٧٣,٠١٩,١٢٧	مجموع المصاريف
-	-	(١,٣٥٦,٣٣٩)	-	-	(١,٣٥٦,٣٣٩)	مصاريف تشغيلية بين القطاعات
٥٦,٩٤٥,٠٦٠	١٠,١٣١,٣٠٥	٢٢,٩٢٤,٥٠١	٨٥٦,٧٥٢	٤٢,٣٨٣,٧٥٢	١٣٣,٢٤١,٣٧٠	المصاريف باستثناء الاستهلاك والانخفاض في القيمة
٣١,٠٤٨,٦٣٧	٣,٥٣١,٨٦٤	-	٦,٤٩١,٣٢٠	-	٤١,٠٧١,٨٢١	استهلاك عقارات استثمارية
-	-	٧,٥٤٢,٨٥٠	-	-	٧,٥٤٢,٨٥٠	استهلاك ممتلكات ومعدات
-	(٦,١٨٥,٨٤٥)	-	١,٤٣٢,٦٢٥	-	(٤,٧٥٣,٢٢٠)	نفقات الانخفاض في القيمة / (عكس قيد) العقارات الاستثمارية
-	-	(٥,٤٤٠,٠٣٣)	-	-	(٥,٤٤٠,٠٣٣)	نفقات الانخفاض في القيمة / (عكس قيد) الممتلكات والمعدات
٨٢,١٤٤,٧٣٨	٢٨,١٩٣,٢٦٤	١١,٣٢٦,٨٢٥	٦,٨٧٩,٩٢٠	(٤٠,١٠٧,٨٧٥)	٨٨,٤٣٦,٨٧٢	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة

صندوق بنيان ريت

(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢٣ التقارير القطاعية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣						
مراكز تجارية	سكني	ضيافة	المكتب	أخرى	المجموع	
١,٠٣٢,٣٥٨,٤٠٩	٢٦١,٤٧٩,٤٠٢	٢٠٧,٢٣٢,٨٨٠	١٨٤,٨٧٠,١٩٦	٥٩,٤٢٠,٢٤٢	١,٧٤٥,٣٦١,١٢٩	مجموع الموجودات
٩٥٢,٩٦٦,٥٣٩	٢٢٨,٧٥٢,٩٦٦	-	١٧٧,٨٢٧,٦٢٧	٢٨٦,٩٩٢	١,٣٥٩,٨٣٤,١٢٤	عقارات استثمارية، بالصافي
٢٢,٧٧٢,٦٨٣	٣,٥٥٢,٨٣٧	١٨٧,١٠٠,٢٨٦	٤٠٢,٧١٥	-	٢١٣,٨٢٨,٥٢١	ممتلكات ومعدات، بالصافي
٨٣,٣٤٧,٢٦٤	١٢,٧١٨,٠٨٤	١١,٣١٨,٣٢٨	٦,٦٠١,٨٤٥	٢٤٧,٠٣٥,٥٠٧	٣٦١,٠٢١,٠٢٨	مجموع المطلوبات
١٦٨,٨٦٣,٦١٢	٥٠,٨٧٠,٥٣٨	٣٨,٩٣١,٧٠٠	١٢,١٠٣,١٢٦	١,٦٠٣,٨٣١	٢٧٢,٣٧٢,٨٠٧	مجموع الإيرادات
١,٦٣٣,٦٧٨	-	-	-	-	١,٦٣٣,٦٧٨	إيرادات بين القطاعات
١٦٧,٢٢٩,٩٣٤	٥٠,٨٧٠,٥٣٨	٣٨,٩٣١,٧٠٠	١٢,١٠٣,١٢٦	١,٦٠٣,٨٣١	٢٧٠,٧٣٩,١٢٩	صافي الإيرادات من عملاء خارجيين
٨١,٠٦٨,٧٠٤	١٧,٣٤٦,٧٣٥	٢٥,٠٨٨,٤٤٠	٥,٤٩٥,٣٢٩	٣٢,٤٧٢,٢٢٤	١٦١,٤٧١,٤٣٢	مجموع المصاريف
-	-	(١,٦٣٣,٦٧٨)	-	-	(١,٦٣٣,٦٧٨)	مصاريف تشغيلية بين القطاعات
٥٨,٣٠٢,١٣٥	١٧,٩٢٤,٩٧٨	٢٧,٠٣١,٠٢٤	٥٤٨,٦٨٥	٣٢,٤٧٢,٢٢٤	١٣٦,٢٧٩,٠٤٦	المصاريف باستثناء الاستهلاك والانخفاض في القيمة
٣٠,٦٨١,٠٨٤	٦,٢٩٣,٢٧٢	-	٢,٨٤٩,٨٩٢	-	٣٩,٨٢٤,٢٤٨	استهلاك عقارات استثمارية
-	-	٤,٨٠٤,٣١٢	-	-	٤,٨٠٤,٣١٢	استهلاك ممتلكات ومعدات
(٧,٩١٤,٥١٥)	(٦,٨٧١,٥١٥)	-	٢,٠٩٦,٧٥٢	-	(١٢,٦٨٩,٢٧٨)	نفقات الانخفاض في القيمة / (عكس قيد) العقارات الاستثمارية
-	-	(٨,٣٨٠,٥٧٤)	-	-	(٨,٣٨٠,٥٧٤)	نفقات الانخفاض في القيمة / (عكس قيد) الممتلكات والمعدات
٨٦,١٦١,٢٣٠	٣٣,٥٢٣,٨٠٣	١٥,٤٧٦,٩٣٨	٦,٦٠٧,٧٩٦	(٣٠,٨٦٨,٣٩٢)	١١٠,٩٠١,٣٧٥	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة

٢٤ أحداث لاحقة

كما في تاریخ الموافقة على هذه القوائم المالية، لم تكن هناك أحداث لاحقة جوهريّة تتطلب الإفصاح أو التعديل في هذه القوائم المالية.

٢٥ مطلوبات محتملة وارتباطات

لم تكن هناك أي مطلوبات محتملة وارتباطات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ضد الصندوق أو مدير الصندوق والتي كان ليکون لها تأثير على القوائم المالية للصندوق.

٢٦ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم بغرض إعداد القوائم المالية للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

٢٧ الموافقة على القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية والموافقة على إصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٦ رمضان ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٦ مارس ٢٠٢٥).