

صندوق بنیان ریت  
(صندوق استثمارةقاری متداول مقفل)  
(تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)

القوائم المالیه وتقریر المراجع المستقل

للسنة المنتهیه فی ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

الصفحة	الفهرس
٣ - ١	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات
٨ - ٧	قائمة التدفقات النقدية
٣٧ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة حاملي الوحدات في صندوق بنیان ريت

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

## الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق بنیان ريت ("الصندوق")، الذي تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وقائمة الدخل الشامل الأخر، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية بما في السياسات المحاسبية الجوهرية.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

## أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا.

ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ("الميثاق")، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

## أمر المراجعة الرئيسي

إن أمور المراجعة الرئيسية، بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وفي تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

## كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:

- حصلنا على تقارير التقييم المعدة من قبل المقيمين الخارجيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وقمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية.
- قيّمنا مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعيّنين من قبل الصندوق لتقييم العقارات الاستثمارية.
- قيّمنا استقلالية 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 بتنفيذ إجراءات للنظر في دقة المعلومات المقدمة من مدير الصندوق إلى المئتمنين الخارجيين؛
- قمنا بإشراك خبراءنا لتقييم مدى معقولية منهجية التقييم والافتراضات والتقدير الهامة المستخدمة وتقييم تأثيرها على التقييم وكذلك تقييم تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على القيم العادلة للعقارات على النحو الذي حدده المقيمون.

## الأمر الرئيسي للمراجعة

## تقييم العقارات الاستثمارية

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق مبلغ ١,٧١٥,٥ مليون ٲ. يتم قيد العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة المتراكم، إن وجدت. يتم عرض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كإفصاح.
- لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وتقديم قيم عادلة للإفصاح المطلوب، يقوم مدير الصندوق بتوظيف مقيمين 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.

تقرير المراجع المستقل إلى السادة حاملي الوحدات في صندوق بنين ريت للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (تمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة (تمة)

### كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

قمنا بمطابقة متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الواردة في الإيضاح ٢٣ حول القوائم المالية المرفقة مع تقرير المُقيمين الخارجيين؛ و لقد قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية.

### الأمر الرئيسي للمراجعة

- راجع الإيضاحين ٤ و ٥ حول القوائم المالية المرفقة للاطلاع على السياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية والأحكام المحاسبية، والإيضاحين ١٢ و ١٣ للاطلاع على الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية.

### أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م من قبل مراجع آخر والذي أبدى في تقارير مراجعته المؤرخة ١٨ مارس ٢٠٢٥ م رأياً غير معدل بشأنها.

### المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥ م

إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق، ولكنها لا تشمل القوائم المالية وتقرير مراجعتنا بشأنها، والذي من المتوقع أن يتاح لنا بعد تاريخ تقرير المراجعة هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

فيما 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 جوهرية مع القوائم المالية أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها في عملية المراجعة، أو ما إذا كانت تبدو محرفة بشكل جوهري. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري عند قراءتنا للتقرير السنوي للصندوق، فيجب علينا إبلاغ المكلفين بالحوكمة بهذا الأمر.

### مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والامتثال للأحكام المعمول بها في لوائح صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة سوق رأس المال، شروط وأحكام الصندوق، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح، بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم يعزّم مدير الصندوق تصفية الصندوق أو إيقاف عملياته أو ما لم يكن لدى الإدارة أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عمّا إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهريّة إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، كل منها على حدة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

## تقرير المراجع المستقل إلى السادة حاملي الوحدات في صندوق بنين ريت للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (تتمة)

## مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

وكجزء من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونتلزم بتزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- التعرف على مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية وتقييمها، سواء كانت بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد يثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نعدل رأينا في حال عدم كفاية تلك الإفصاحات. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نتعرف عليها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير المتخذة لإزالة التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

من الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة في مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا مالم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو ما لم نر، في ظروف نادرة للغاية، أن أمراً 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.

عن شركة الدكتور محمد العمري وشركاه



أحمد بن فهد الجمعة

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٦٢١



الرياض - المملكة العربية السعودية

التاريخ: ٢٣ رمضان ١٤٤٧هـ

الموافق: ١٢ مارس ٢٠٢٦م

صندوق بنیان ریت  
(تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)  
(جمیع المبالغ بالریال السعودی ~~بـ~~ ما لم یُذکر خلاف ذلك)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٥	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
٧٠,٣٨٣,٠٢٣	٢٩,١٤٣,٠٤٦	٦	نقد وأرصدة لدى البنوك
٣٧,٧٩٥,٦٨٣	٢٠,٣٢٨,٢٢٤	٦	ودائع مربحة
٨١,٢٢٣	١٥,٣٤٠,٠٥٥	٧	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٥,٥١٢,٦٥٢	٩٧,٠٣٩,٢٧٧	٨	دخل إيجار مستحق، صافي
١٠,٣٠٢,٥٠٩	١١,٨٠١,٢٦٢	٩	مدفوعات مقدمة وموجودات أخرى
٢,٢٥٦,٤١٩	١,١٢٦,٨٩٤	١٠	موجودات غير ملموسة، بالصافي
٢١١,٧٢٧,٠٩٣	٢١٢,٩٩٦,١٢٠	١١	ممتلكات ومعدات، صافي
١,٧٣٤,٩٠٥,١٧٨	١,٧١٥,٥٤٩,٩٧٥	١٢	عقارات استثمارية، صافي
<b>٢,١٤٢,٩٦٣,٧٨٠</b>	<b>٢,١٠٣,٣٢٤,٨٥٣</b>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
٦٣٨,٣١٧,٨٨٣	٦٣٨,١٤٤,٦٢٦	١٣	اقتراضات بنكية
٧٨,٢٣٠,٨٤٤	٨٤,٧٩٩,٤٣٠		دخل إيجار مؤجل
٦,٩٦٠,٧١٨	٣,٣٠٠,٨٨٢	١٤	أنعاب إدارة مستحقة الدفع
٥٥,٨٠٧,٦٩٩	٣٥,١٥٧,١٠٢	١٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
<b>٧٧٩,٣١٧,١٤٤</b>	<b>٧٦١,٤٠٢,٠٤٠</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>١,٣٦٣,٦٤٦,٦٣٦</b>	<b>١,٣٤١,٩٢٢,٨١٣</b>		<b>صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات</b>
<b>١٦٢,٨٨١,١٠٠</b>	<b>١٦٢,٨٨١,١٠٠</b>		<b>وحدات قيد الإصدار</b>
<b>٨,٣٧٢٠</b>	<b>٨,٢٣٨٧</b>	٢٣	<b>قيمة صافي الموجودات لكل وحدة بالريال السعودي - القيمة الدفترية</b>

صندوق بنیان ریت  
 (تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)  
 (جمیع المبالغ بالریال السعودی  $\text{ﷲ}$  ما لم یُدکر خلاف ذلك)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
			الدخل:
٢٤٨,٤٩٠,٧٩٠	٢٧٨,١٠٠,٧٨٧	١٦	الدخل من العقارات
٢,٧٣٨	١,٨١٦,٢٣٩	٧	صافي الربح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩,٣٦٢,٠٠٢	٦,٢٨٨,١٤٧		دخل آخر
٢٥٧,٨٥٥,٥٣٠	٢٨٦,٢٠٥,١٧٣		
			المصاريف:
(٨٤,٢٣٢,٨٥٤)	(٨٣,٦٦٥,٥٨٨)	١٧	مصاريف إدارة عقارات
(٦,٩٦٠,٨٠٢)	(٦,٧٨٩,٦٤٤)	١٤	أتعاب إدارة
(٤,٣٩١,١٦٠)	(٤,٥٤٣,٢٨٤)	٨	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١,٩٠٢,٢٣٧)	(١,٧٣٦,٩٩٢)	١٨	مصاريف أخرى
(١,٩٦٣,١٥٩)	(١,٢٥٩,٧١٣)	١٠	إطفاء موجودات غير ملموسة
(٧,٥٤٢,٨٥٠)	(٥,٦٩٢,١١٤)	١١	استهلاك ممتلكات ومعدات
٥,٤٤٠,٠٣٣	١,٧٥٨,٩٥٥	١١	عكس خسارة الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
(٤١,٠٧١,٨٢١)	(٤٢,٥١٦,٠٣٦)	١٢	استهلاك عقارات استثمارية
٤,٧٥٣,٢٢٠	٤,٤٨١,٧٨٢	١٢	عكس خسارة الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(١٣٧,٨٧١,٦٣٠)	(١٣٩,٩٦٢,٦٣٤)		
١١٩,٩٨٣,٩٠٠	١٤٦,٢٤٢,٥٣٩		الربح قبل تكلفة التمويل
٢,٢٤٤,١٣٠	١,٢٣٠,٧٥١		ربح على ودائع مرابحة
(٣٣,٧٩١,١٥٨)	(٤٣,٧٧٨,٦٦٦)	١٣	تكلفة التمويل
(٣١,٥٤٧,٠٢٨)	(٤٢,٥٤٧,٩١٥)		صافي تكاليف تمويل
٨٨,٤٣٦,٨٧٢	١٠٣,٦٩٤,٦٢٤		صافي الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٨٨,٤٣٦,٨٧٢	١٠٣,٦٩٤,٦٢٤		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربحية الوحدة
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات قيد الإصدار
٠,٥٤٣٠	٠,٦٣٦٦		ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

## قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١,٣٨٤,٣٤٠,١٠١	١,٣٦٣,٦٤٦,٦٣٦	صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية السنة
٨٨,٤٣٦,٨٧٢	١٠٣,٦٩٤,٦٢٤	التغيرات من العمليات التشغيلية إجمالي الدخل الشامل للسنة
(١٠٩,١٣٠,٣٣٧)	(١٢٥,٤١٨,٤٤٧)	توزيعات الدخل خلال السنة (إيضاح ٢١)
١,٣٦٣,٦٤٦,٦٣٦	١,٣٤١,٩٢٢,٨١٣	صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات في نهاية السنة
		معاملات الوحدات
		تتلخص معاملات الوحدات خلال السنة فيما يلي:
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات في بداية ونهاية السنة

صندوق بنیان ریت  
(تُدیره شركة السعودی الفرندی کابیتال)  
(جمیع المبالغ بالریال السعودی ~~بـ~~ ما لم یُذکر خلاف ذلك)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مُعدلة - إيضاح ٢٧)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م إيضاح	
٨٨,٤٣٦,٨٧٢	١٠٣,٦٩٤,٦٢٤	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الربح للسنة
		تعديلات على:
١,٩٦٣,١٥٩	١,٢٥٩,٧١٣	١٠ مصروف إطفاء موجودات غير ملموسة
٧,٥٤٢,٨٥٠	٥,٦٩٢,١١٤	١١ مصروف استهلاك ممتلكات ومعدات
(٥,٤٤٠,٠٣٣)	(١,٧٥٨,٩٥٥)	١١ عكس خسارة الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
(١٦١,٠٣٢)	-	١١ صافي الربح من بيع ممتلكات ومعدات
٤١,٠٧١,٨٢١	٤٢,٥١٦,٠٣٦	١٢ مصروف استهلاك عقارات استثمارية
(٤,٧٥٣,٢٢٠)	(٤,٤٨١,٧٨٢)	١٢ عكس خسارة الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٧,٨٧٠,٩٢٣)	-	صافي الربح من استبعاد عقارات استثمارية
(٢,٧٣٨)	(١,٨١٦,٢٣٩)	٧ صافي الربح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤,٣٩١,١٦٠	٤,٥٤٣,٢٨٤	٨ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣٣,٧٩١,١٥٨	٤٣,٧٧٨,٦٦٦	١٣ تكلفة التمويل
١٥٨,٩٦٩,٠٧٤	١٩٣,٤٢٧,٤٦١	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
		التغيرات في الموجودات التشغيلية
(١٥,٨١٤,٠٢٧)	(٢٦,٠٦٩,٩٠٩)	دخل إيجار مستحق
٦,٦٢٦,٦٤٥	(١,٤٩٨,٧٥٣)	مدفوعات مقدمة وموجودات أخرى
		التغيرات في المطلوبات التشغيلية
١١,٣٤٢,٦٤١	٦,٥٦٨,٥٨٦	دخل إيجار مؤجل
٣,٤١٩,٤٤٩	(٣,٦٥٩,٨٣٦)	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٥,٦٥٨,٧٩٣	(٢٠,٦٥٠,٥٩٧)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٧٠,٢٠٢,٥٧٥	١٤٨,١١٦,٩٥٢	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٠٣,٤٢٥)	(١٣٠,١٨٨)	١٠ مدفوعات للاستحواذ على موجودات غير ملموسة
(١٤,٥٠٨,٣٣٩)	(٢٢,٦٢٧,٨٤٤)	١١ مدفوعات للاستحواذ على ممتلكات ومعدات
٢,٩٥٦,٦٥٣	١٦٤,٧٦٧	١١ متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٤٥٥,٤٣٦,٦٣٦)	(١,٤١٨,١٦٠)	١٢ مدفوعات للاستحواذ على عقارات استثمارية
٦٣,٦٢٩,٢٣٣	-	١٢ متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	(١٠٦,٥٢٠,٦٠٤)	٧ الاشتراك في استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٩٣,٠٧٨,٠١١	٧ عائدات من استرداد استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٠٣,٤٦٢,٥١٤)	(٣٧,٤٥٤,٠١٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

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

صندوق بنیان ریت  
(تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)  
(جمیع المبالغ بالریال السعودی  $\text{ﷲ}$  ما لم یُذکر خلاف ذلك)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في	إيضاح	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
(معدلة - إيضاح ٢٧)			
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٨٥٠,٠٠١,٣٠٣	-	١٣	متحصلات من اقتراضات بنكية
(٤٥٣,٢٦٠,٠٠٠)	-	١٣	اقتراضات بنكية مسددة
(٣٢,٦٥٧,٢٢٨)	(٤٣,٩٥١,٩٢٣)	١٣	تكاليف تمويل مدفوعة
(١٠٩,١٣٠,٣٣٧)	(١٢٥,٤١٨,٤٤٧)	٢١	توزيعات أرباح مدفوعة، بالصافي من توزيعات أرباح غير مطالب بها
٢٥٤,٩٥٣,٧٣٨	(١٦٩,٣٧٠,٣٧٠)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٢١,٦٩٣,٧٩٩	(٥٨,٧٠٧,٤٣٦)		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٨٦,٤٨٤,٩٠٧	١٠٨,١٧٨,٧٠٦		النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٠٨,١٧٨,٧٠٦	٤٩,٤٧١,٢٧٠	٦	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية تكمليلية:
١١,٧١١,٣٢٩	١٧,٢٦٠,٨٩١	١١	تحويل إلى عقارات استثمارية

## إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

## ١. الصندوق وأنشطته

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

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

إن صندوق بنيان ريت مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم تداول وحدات صندوق بنيان ريت في تداول وفقاً للقواعد واللوائح. تبلغ مدة صندوق بنيان ريت ٩٩ سنة قابلة للتديد بموافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

يتمثل الهدف الاستثماري الأساسي لصندوق بنيان ريت 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 يتهز 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.

ونظراً لعدم سماح القوانين للصندوق بامتلاك ممتلكات عقارات في المملكة العربية السعودية، فقد أنشأ أمين الحفظ شركة ذات غرض خاص وفروعاً للاحتفاظ بملكية العقارات لصالح الصندوق دون أي حصة مسيطرة في الموجودات.

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

## ٢. الهيئة التنظيمية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦ م)، والمعدلة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ جمادى الآخرة ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥ م).

### ٣. أساس الإعداد

#### ٣-١ بیان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالیة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالی المعتمدة في المملكة العربية السعودیة والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودیة للمراجعین والمحاسبین. يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالی حسب ترتيب السيولة. ويرد في الإیضاح ٢٠ تحليل فيما يتعلق بالاسترداد أو التسویة في غضون ١٢ شهراً بعد تاریخ التقرير (الحالی) وأكثر من ١٢ شهراً بعد تاریخ التقرير (غير الحالی).

#### ٣-٢ أساس القیاس

إن هذه القوائم المالیة معدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء الاستثمارات المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي يتم قیاسها بالقيمة العادلة.

#### ٣-٣ العملة الوظيفیة وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالیة بالریال السعودی (ﷲ) وهو أيضاً العملة الوظيفیة للصندوق. تم تقرب جميع المعلومات المالیة المعروضة إلى أقرب (ﷲ).

### ٤. السياسات المحاسبیة الجوهریة

إن السياسات المحاسبیة الجوهریة المتبعة في إعداد هذه القوائم المالیة موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة، ما لم یذكر خلاف ذلك.

#### نقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالی النقد في الصندوق والأرصدة البنکیة، وهي متاحة للاستخدام من قبل الصندوق ما لم یُنص على خلاف ذلك.

یتكون النقد وما في حكمه الظاهر في قائمة التدفقات النقدیة من النقد في الصندوق والأرصدة البنکیة وودائع المراهجة التي تبلغ فترات استحقاقها الأصلیة ثلاثة أشهر أو أقل:

#### الأدوات المالیة

إن الأداة المالیة هي عبارة عن عقد ینشأ عنه أصل مالی في منشأة ما والالتزام مالی أو أداة حقوق ملكیة في منشأة أخرى.

#### الإیثبات المبدئی

يقوم الصندوق بإیثبات الأصل المالی أو الالتزام المالی في قائمة المركز المالی الخاصة به فقط عندما یصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدیة للأداة. عند الإیثبات المبدئی، يتم قیاس الموجودات أو المطلوبات المالیة بقيمتها العادلة. في حالة الموجودات المالیة أو المطلوبات المالیة التي لیست بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن قیمتها العادلة ناقصاً تكالیف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناء أو إصدار الأصل المالی أو الالتزام المالی هي مبلغ الإیثبات المبدئی. وفي حالة الموجودات المالیة والمطلوبات المالیة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم قید تكالیف المعاملات كمصاريف في قائمة الدخل الشامل.

## ٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

## الأدوات المالية (تتمة)

## التصنيف

يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن الفئات التالية:

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

تم وضع هذه التصنيفات على أساس نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

يقوم الصندوق بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما يكون من ضمن نموذج الأعمال الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وتؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تُمثل فقط مدفوعات أصل الدين والفائدة على مبلغ أصل الدين القائم. يتم إثبات أي دخل ناتج من هذه الموجودات المالية باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

بالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، يتم تسجيل الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، فسوف يعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد اتخذ خياراً بشكل لا رجعة فيه في وقت الإثبات المبدئي لتسجيل الاستثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يقوم الصندوق بتصنيف جميع المطلوبات المالية على أنها مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستثناء المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يُقارب المبلغ غير المُخصوم للمطلوبات المالية الواردة في قائمة المركز المالي قيمتها الدفترية في تاريخ التقرير نظراً لقصر مدتها، باستثناء القروض البنكية التي تم تقييمها بالتكلفة المطفأة.

يتم حالياً تسجيل النقد وما في حكمه، وودائع المراجعة، ودخل الإيجار المستحق، والموجودات الأخرى، وأتعاب الإدارة المستحقة الدفع، والمصاريف المستحقة، والمطلوبات الأخرى، والقروض البنكية بالتكلفة المطفأة.

## إلغاء إثبات الأدوات المالية

يتم إلغاء إثبات الأصل المالي (أو، حيثما ينطبق ذلك، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المماثلة) بصورة رئيسية (أي يتم إزالته من قائمة المركز المالي للصندوق) عندما:

- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
  - قيام الصندوق بتحويل حق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحملت التزام بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير بموجب ترتيب "تمرير" وإذا ما (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع الهامة المرتبطة بالأصل، أو (ب) لم يقدّم الصندوق بالتحويل أو الإبقاء على كافة المنافع والمخاطر الهامة المرتبطة بالأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.
- عندما يقوم الصندوق بتحويل حقوقه باستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيب تمرير، فإنه يقوم بتقييم ما إذا، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية.
- عندما لا يقوم الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع الهامة المرتبطة بالأصل ولم يحوّل السيطرة على الأصل، يستمر الصندوق في إثبات الأصل المحوّل إلى حد ارتباطه المستمر به. وفي تلك الحالة/ يستمر الصندوق أيضاً بإثبات الالتزام المرتبط بالأصل. ويُقاس الأصل المحوّل والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق.
- ويُقاس الارتباط المستمر الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحوّل بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والحد الأقصى لمبلغ المقابل الذي يمكن مطالبة الصندوق بسداده، أهمهما أقل.

## الأدوات المالیة (تتمة)

## إلغاء إثبات الأدوات المالیة (تتمة)

یتیم إلغاء إثبات الالتزام المالی عندما یتیم سداد الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحیته. عندما یُسْتبدل التزام مالی حالی بآخر من نفس المُقرض بشروط مختلفة اختلافاً جوهرياً، أو عند تعديل شروط الالتزام الحالی تعديلاً كبيراً، فإن هذا التبدیل أو التعديل يُعامل كإلغاء إثبات للالتزام الأصلي وإثباتاً للالتزام جدید. یتیم إثبات الفرق في القيم الدفترية المعنية في الربح أو الخسارة.

## مقاصدة الأدوات المالیة

تتم مقاصدة الموجودات المالیة والمطلوبات المالیة ویتیم عرض صافي المبلغ في قائمة المركز المالی عند وجود حق حالی واجب النفاذ نظاماً في مقاصدة المبالغ المثبته ويكون هناك نية لتسويتها على أساس صافي، لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

## الانخفاض في قيمة الموجودات المالیة

یقوم الصندوق على أساس تطلي بتقييم الخسارة الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجوداته المالیة المدرجة بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وتستند الخسارة الائتمانية المتوقعة على الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً والخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. إن الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً هي الجزء من الخسارة الائتمانية المتوقعة الناتجة عن أحداث تعثر في السداد على أداة مالیة والتي تكون محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاریخ التقرير. إلا أنه وعندما تظهر زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، فإن تسجيل المخصص یستند إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

## قیاس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سیتیم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القیاس. یستند قیاس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
- أو في حال عدم وجود السوق الرئيسية، في أكثر الأسواق منفعة للأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي یستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق یتصرفون بما یحقق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

ویأخذ قیاس القيمة العادلة للأصل غير المالی في الاعتبار قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل في أعلى وأفضل استخدام له أو من خلال بیعه إلى مشارك آخر في السوق یستخدم الأصل في أعلى وأفضل استخدام له.

یستخدم الصندوق تقنيات تقييم مناسبة في الظروف التي تتوفر لها بيانات كافية لقیاس القيمة العادلة، بما یحقق أقصى استخدام للمدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وأدنى استخدام للمدخلات غير القابلة للملاحظة.

وتُصنّف كافة الموجودات والمطلوبات، التي تُقاس قيمتها العادلة أو یُفصَح عنها في القوائم المالیة، ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. وفيما يلي بیان بذلك على أساس مدخلات المستوى الأدنى والهامّة لقیاس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول - الأسعار المُدرّجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة.
- المستوى الثاني - تقنيات التقييم التي یمكن فيها ملاحظة أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقیاس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى الثالث - تقنيات التقييم التي لا یمكن فيها ملاحظة أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقیاس القيمة العادلة.

**قیاس القیم العادلة (تتمة)**

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي تُثبت في القوائم المالیة على أساس متكرر، يقوم الصندوق بتحديد ما إذا حدثت الانتقالات بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى مدخلات مُهم لقیاس القیمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

في تاریخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي تحتاج لإعادة قیاسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للشركة.

يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيير في القیمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

لغرض افصاحات القیمة العادلة، حدد الصندوق فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام، ومستوى التسلسل الهرمي للقیمة العادلة، كما هو موضح أعلاه. ترد الإفصاحات المتعلقة بالقیمة العادلة للأدوات المالیة التي يتم قیاسها بالقیمة العادلة أو التي يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاح ٢٢.

**عقارات استثمارية**

يتم تسجيل العقارات الاستثمارية، وهي العقارات التي تُحتفظ بها بهدف زيادة رأس المال و/أو تحقيق عوائد إيجارية، كعقارات استثمارية. يتم قيد العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة لانخفاض القیمة، إن وجدت. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القیمة المتبقية للعقارات الاستثمارية على مدى عمرها الإنتاجي المقدر. ويتم استهلاك مصروفات رأسمالية متكبدة بعد الاستحواذ على العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى عمرها الإنتاجي المُقَدَّر.

تتم مراجعة القیم الدفترية للعقارات الاستثمارية للتأكد من انخفاض القیمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القیمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذا المؤشر وحيث تتجاوز القیمة الدفترية المبلغ المقدر القابل للاسترداد، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تكون قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقیمة استخدامها أيهما أعلى.

**ممتلكات ومعدات**

يتم إثبات الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الاستحواذ، بما في ذلك أي تكاليف تُعزى مباشرة إلى إيصال الموجودات إلى الموقع والحالة اللازمة لكي تكون قادرة على العمل بالطريقة التي يقصدها الصندوق. يتم قیاس الممتلكات والمعدات لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القیمة، إن وجدت.

تشمل تكلفة الاستحواذ تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشروع البناء طويلة الأجل في حال استيفاء ضوابط الإثبات. عندما يتعين استبدال أجزاء مهمة من الممتلكات والمعدات على فترات زمنية، فإن المجموعة تستهلكها كل منها على حدة بناءً على أعمارها الإنتاجية المحددة. وبالمثل، عند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القیمة الدفترية للممتلكات والمعدات كبديل إذا تم استيفاء معايير الإثبات. ويتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

لا يتم استهلاك الأراضي. يتم حساب استهلاك الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفتها، بعد خصم قيمتها المتبقية، على مدى أعمارها الإنتاجية المقدر.

يتم إلغاء إثبات أحد بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء مهم مثبت مبدئياً وذلك عند الاستبعاد (أي عند انتقال السيطرة إلى الجهة المستلمة)، أو عند عدم وجود منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من استخدامها أو استبعادها. يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الممتلكات والمعدات على أنها الفرق بين متحصلات الاستبعاد والقیمة الدفترية للموجودات ويتم إثباتها في الربح أو الخسارة إما ضمن الدخل الآخر أو المصاريف الأخرى.

تتم مراجعة القیم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالیة ويتم تعديلها بأثر مستقبلي عند الاقتضاء.

## ٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

## ممتلكات ومعدات (تتمة)

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

## موجودات غير ملموسة

تتضمن الموجودات غير الملموسة برامج الكمبيوتر والتراخيص. تتم رسملة الموجودات غير الملموسة مبدئياً 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 عمرها الإنتاجي المقدر.

## العمر الإنتاجي المقدر

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

• مباني	– ٢٠ إلى ٥٠ سنة
• أثاث ومعدات	– ٣ إلى ١٠ سنوات
• موجودات غير ملموسة	– ٥ إلى ٢٠ سنة

## الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالیة

يقوم الصندوق في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل على احتمال حدوث انخفاض في قيمة أصل ما. وفي حالة وجود هذا المؤشر أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار الانخفاض في القيمة السنوي للأصل، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ القابل للاسترداد للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة توليد النقد، أيهما أعلى، ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة، ما لم يكن الأصل لا ينتج تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة من مجموعات موجودات أخرى. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد القيمة الممكن استردادها، يُعتبر الأصل منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييم السوق الحالي للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بذلك الأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حال عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب.

لا يتم إثبات عكس خسارة انخفاض قيمة الأصل إلا إذا طرأ تغيير على التقديرات المستخدمة لحساب القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ آخر انخفاض في القيمة. يجب تعديل القيمة الدفترية للأصل لتصل إلى قيمته القابلة للاسترداد، مما يلغي فعلياً خسارة انخفاض القيمة السابقة. ومع ذلك، يجب ألا تتجاوز هذا التعديل القيمة الدفترية التي كان سيكون عليها الأصل، مع الأخذ في الاعتبار الاستهلاك أو الإطفاء، لو لم يتم إثبات انخفاض القيمة في السابق.

## مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

يتم إثبات المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

## مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون على الصندوق التزام حالي (قانوني أو ضمني)، ناشئ عن حدث سابق وتكون تكاليف تسوية الالتزام محتملة ويمكن قياسها بشكل موثوق. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل متداول يعكس، عند الاقتضاء، المخاطر الخاصة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تسجل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

عندما يتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية مخصص ما من طرف ثالث، يتم إثبات مبلغ الاسترداد كأصل إذا كان من شبه المؤكد استلام مبلغ الاسترداد ويمكن قياس المبلغ المستحق.

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

إثبات الإيرادات

دخل الإيجار

یتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلی للعقار على أساس 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. یتم إثبات الإيرادات بالصافي من الخصومات والضرائب المطبقة ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم الخدمات.

یتم قياس الإيرادات على أساس المقابل المحدد في العقد مع العميل ولا تشمل المبالغ المحصلة بالنيابة عن الأطراف الخارجية مثل الضرائب. ويثبت الصندوق الإيرادات عندما يقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى عميل. یتم تطبيق مبادئ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ عند إثبات الإيرادات من الخدمات الفندقية.

أتعاب إدارة ومصاريف أخرى

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

رسوم حفظ

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يتقاضى أمين الحفظ نسبة ٠,٢٥٪ سنوياً من إجمالي موجودات الصندوق. یتم احتساب رسوم الحفظ من صافي قيمة موجودات الصندوق، وتُدفع على أساس ربع سنوي.

معاملات صرف العملات الأجنبية

یتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية بسعر صرف العملات الأجنبية السائدة في تاريخ إجراء المعاملة. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة إلى الريال السعودی بسعر صرف الإغلاق للعملات الأجنبية السائدة في تاريخ التقرير. یتم 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 الأخر.

الزكاة

تعتبر الزكاة وضريبة الدخل على مستوى الصندوق التزاماً على حاملي الوحدات ولا یتم إدراجها في هذه القوائم المالیة.

قيمة صافي الموجودات لكل وحدة

یتم حساب قيمة صافي الموجودات لكل وحدة المفصح عنها في قائمة المركز المالي بقسمة إجمالي صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات قيد الإصدار في نهاية السنة.

صرف 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.

سیتم استثمار الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الموجودات العقارية في أدوات سوق المال حتى یتم تحديد الموجودات العقارية المناسبة للاستحواذ عليها من قبل الصندوق. إذا لم یتم تحديد فرص استثمارية جديدة خلال سنة واحدة من استلام العائدات من بيع أحد الموجودات، فسوف يقوم مدير الصندوق بتوزيع هذه المبالغ مع الأرباح القادمة.

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

## ٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

## رأس المال

یتم تصنیف وحدات الصندوق كأدوات حقوق ملكية عندما یكون الالتزام التعاقدی للصندوق هو تسلیم منشأة أخرى حصة نسبية من صافي موجوداته فقط عند التصفية. وینشأ الالتزام لأن التصفية تكون إما مؤكدة الحدوث وخارجة عن سيطرة الصندوق أو غير مؤكدة الحدوث ولكنها تكون حسب اختيار حامل الأداة. كاستثناء لتعریف الالتزام المالی، یتم تصنیف الأداة التي تتضمن مثل هذا الالتزام كأداة حقوق ملكية إذا كانت تتمتع بجمیع السمات التالية:

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

(٢) تقسیم صافي موجودات الصندوق عند التصفية إلى وحدات بنفس القيمة.

(٣) ضرب هذا المبلغ في عدد الوحدات التي یحتفظ بها حامل الأداة المالیة.

(ب) أن تكون الأداة في فئة الأدوات التابعة لجمیع 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 لجمیع فئات الأدوات الأخرى.

یجب أن یكون لكافة الأدوات المالیة في فئة الأدوات التابعة لجمیع فئات الأدوات الأخرى التزام تعاقدی متماثل لكي تقوم الجهة المصدرة بإصدار حصة نسبية من صافي موجوداتها عند التصفية.

لكي یتم تصنیف الأداة كأداة حقوق ملكية، بالإضافة إلى امتلاكها جمیع السمات المذكورة أعلاه، یجب ألا یكون لدى الجهة المصدرة أداة مالیة أخرى أو عقد یتحوي على مجموع تدفقات نقدية یعتمد بشكل كبير على الريح 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) وتأثیر تقييد أو تثبیت العائد المتبقي لحاملي الأدوات بشكل كبير.

یقوم الصندوق باستمرار بتقييم تصنیف الوحدات. إذا لم تعد الوحدات تتمتع بجمیع الخصائص أو تستوفي جمیع الشروط المحددة لتصنیفها كأسهم، فسیقوم الصندوق بإعادة تصنیفها كمطلوبات مالیة وقياسها بالقيمة العادلة في تاریخ إعادة التصنیف، مع إثبات أي فروق عن القيمة الدفترية السابقة في حقوق الملكية. إذا استوفت الوحدات لاحقاً جمیع الخصائص وشروط التصنیف كأسهم، فسیقوم الصندوق بإعادة تصنیفها كأدوات حقوق ملكية وقياسها بالقيمة الدفترية للمطلوبات في تاریخ إعادة التصنیف.

تتم المحاسبة عن إصدار وحدات الصندوق والاستحواذ عليها وإلغائها كمعاملات صافي موجودات ویتم اعتبارها لمطلوبات مالیة.

*المعايير الجديدة وتفسيراتها وتعديلاتها المعتمدة من قبل الصندوق*

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية ("IASB") معايير المحاسبة التالية، والتعديلات التي كانت سارية المفعول من الفترات في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ م. خلص مدير الصندوق إلى أن التعديلات ليس لها أي تأثير على القوائم المالیة للصندوق.

المعايير والتفسيرات والتعديلات	الوصف	سارية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢١ - عدم قابلية الصرف	قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢١ لإضافة متطلبات للمساعدة في تحديد قابلية مبادلة عملة بعملة أخرى، وتحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند عدم قابلية الصرف. وحدد التعديل إطاراً يمكن من خلاله تحديد سعر الصرف الفوري في تاریخ القياس باستخدام سعر صرف يمكن ملاحظته دون تعديل أو طريقة تقدير أخرى.	١ يناير ٢٠٢٥ م

## ٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

المعايير الجديدة وتفسيراتها وتعديلاتها التي لم تسري بعد ولم يتم اعتمادها مبكراً من قبل الصندوق

فيما يلي قائمة بالمعايير والتفسيرات الصادرة التي يتوقع الصندوق بشكل معقول أن تُطبّق في المستقبل. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. لا يُتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير، باستثناء المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨، أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

سارية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	المعايير والتفسيرات والتعديلات
١ يناير ٢٠٢٦	<p>وهذه التعديلات:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>توضح متطلبات توقيت الإثبات والغاء الإثبات لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال نظام التحويل النقدي الإلكتروني؛</li> <li>توضح وتضيف إرشادات إضافية لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط؛</li> <li>تضيف إفصاحات جديدة لأدوات معينة بشروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الميزات المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والمجتمعية والحوكمة)؛ و</li> <li>تجري تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات الأسهم المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.</li> </ul>	<p>تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية</p>
١ يناير ٢٠٢٦	<p>تقتصر التحسينات السنوية على التغييرات التي توضح صياغة معيار المحاسبة أو تصحح العواقب غير المقصودة الطفيفة نسبياً أو الإغفالات أو التضارب بين متطلبات معايير المحاسبة. وتعلق التعديلات بالمعايير التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ - اعتماد المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة؛</li> <li>المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المصاحبة بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧؛</li> <li>المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأدوات المالية؛</li> <li>المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ القوائم المالية الموحدة؛ و</li> <li>المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧ قائمة التدفقات النقدية.</li> </ul>	<p>التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - المجلد ١١</p>

## ٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

المعايير الجديدة وتفسيراتها وتعديلاتها التي لم تسري بعد ولم يتم اعتمادها مبكراً من قبل الصندوق (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات	الوصف	ساري المفعول للسنوات التي تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ توجهاً بشأن البنود الواردة في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة إلى خمس فئات: التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات غير المستمرة. كما يُعرّف مجموعة متفرعة من التدابير المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة على أنها "مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة". يجب أن تُوصف الإجماليات والمجاميع الفرعية والبنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية والبنود المفصّل عنها في الإيضاحات بطريقة تمثل خصائص البند. ويتطلب ذلك تصنيف فروقات صرف العملات الأجنبية في نفس فئة الإيرادات والمصاريف من البنود التي نتج عنها فروقات صرف العملات الأجنبية.	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات	يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ متطلبات الإفصاح المسموح للشركة التابعة المؤهلة بتطبيقها بدلاً من متطلبات الإفصاح في المعايير المحاسبية الأخرى للمعايير الدولية للتقرير المالي.	١ يناير ٢٠٢٧
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ القوائم المالية الموحدة والمعيار الدولي للمحاسبة ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:	ينطبق الإثبات الجزئي للربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر ومنشأة الزميلة أو مشروع المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع الموجودات أو المساهمة بها والتي لا تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للمعيار رقم ٣ "تجميع الأعمال" ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن البيع أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣.	تم تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى

## ٥. التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية المهمة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين استخدام التقديرات والافتراضات الهامة التي تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والالتزامات المحتملة كما في تاريخ التقرير، وعلى المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال سنة التقرير. يتم تقييم التقديرات والأحكام باستمرار وهي تستند إلى التجارب السابقة وعوامل أخرى تتضمن توقعات بالأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف. يقوم الصندوق بإجراء تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. إن التقديرات المحاسبية الناتجة، حسب تعريفها، قد تختلف عن النتائج الفعلية المتعلقة بها.

فيما يلي المجالات الهامة التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات أو الافتراضات أو الأحكام:

**الأحكام****الاستمرارية**

قام مدير الصندوق بتقييم إمكانية استمرار الصندوق في عملياته وفق مبدأ الاستمرارية، وهي على ثقة بأن لدى الصندوق موارد للاستمرار في أعماله في المستقبل المنظور. كما أن مدير الصندوق ليس على دراية بأية حالات عدم تأكد جوهري قد يثير شكاً جوهرياً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. لذلك، يستمر إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

**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 الدخل الناتج من هذه العقارات. علاوة على ذلك، يتحمل الصندوق التقلب في التدفقات النقدية والمخاطر التشغيلية المرتبطة بالفنادق. وبالعكس، تُصنف استثمارات الصندوق في المراكز التجارية كعقارات استثمارية.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

#### ٥. التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية المهمة (تتمة)

##### الأحكام (تتمة)

تصنيف الاستثمارات كعقارات استثمارية أو عقارات يشغلها المالك (تتمة)

ويعود ذلك إلى حقيقة أن الخدمات الإضافية المقدمة إلى مستأجري المراكز التجارية لا تشكل جزءاً جوهرياً من الإيجارات المستحقة من هذه المنشآت.

تصنيف الوحدات كصافي موجودات مقابل المطلوبات (راجع الإيضاح ٤ للاطلاع على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

##### التقديرات

##### القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات

يحدد مدير الصندوق القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة لعقاراته الاستثمارية وممتلكاته ومعداته لأغراض احتساب الاستهلاك. وتتحدد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع للأصل أو البلى والتآكل المادي. ويقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، ويتم تعديل مصروف الاستهلاك المستقبلي عندما يعتقد مدير الصندوق بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة. (راجع إيضاح ٤ للاطلاع على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

##### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (الخسارة الائتمانية المتوقعة)

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

كما يتطلب تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة عدداً من الأحكام الهامة، مثل:

- تحديد ضوابط الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج والافتراضات المناسبة لقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة؛
- تحديد عدد السيناريوهات المستقبلية ووزنها النسبي لكل نوع من المنتجات/الأسواق والخسارة الائتمانية المتوقعة المرتبطة بها؛ و
- تحديد مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (راجع الإيضاح ٤ للاطلاع على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

#### ٦. نقد وما في حكمه

كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٥	
٧٠,٣٤٦,٥٢٣	٢٩,١١٦,٥٤٦	رصيد بنكي
٣٦,٥٠٠	٢٦,٥٠٠	نقد في الصندوق
٧٠,٣٨٣,٠٢٣	٢٩,١٤٣,٠٤٦	نقد وأرصدة لدى البنوك
٣٧,٧٩٥,٦٨٣	٢٠,٣٢٨,٢٢٤	ودائع مرابحة*
١٠٨,١٧٨,٧٠٦	٤٩,٤٧١,٢٧٠	نقد وما في حكمه

\* تحمل هذه الودائع أرباحاً تتراوح من ٣,٦٤٪ (٢٠٢٤ م: ٣,٨٪ إلى ٣,٩٪) ومن المقرر أن تستحق بحلول ١ فبراير ٢٠٢٦ م (٢٠٢٤ م: ٥ يناير ٢٠٢٥ م). أجرى مدير الصندوق مراجعة حسبما يقتضيه المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ وبناءً على هذا التقييم، تم تحديد تأثير الخسارة الائتمانية المتوقعة. يعتبر المخصص مقابل القيمة الدفترية للنقد وما في حكمه ضئيلاً حيث يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية (A-) وبالتالي لم يتم إثبات أي خسائر ائتمانية متوقعة في هذه القوائم المالية.

صندوق بنیان ریت  
(تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)  
(جمیع المبالغ بالریال السعودی ~~بـ~~ ما لم یُدکر خلاف ذلك)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

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 ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٣,٣٠١	١٥,٢٦٠,٠٩١	موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٧,٩٢٢	٧٩,٩٦٤	صندوق البدر للمرابحة بالریال السعودی (إيضاح ١٤)
٨١,٢٢٣	١٥,٣٤٠,٠٥٥	صندوق الرياض للمتاجرة بالریال السعودی

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال السنة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٧٨,٤٨٥	٨١,٢٢٣	القيمة الدفترية
-	١٠٦,٥٢٠,٦٠٤	الرصيد في بداية السنة
-	(٩٣,٠٧٨,٠١١)	إضافات خلال السنة
٢,٧٣٨	١,٨١٦,٢٣٩	الاستبعاد خلال السنة
٨١,٢٢٣	١٥,٣٤٠,٠٥٥	صافي الربح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		الرصيد في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، يمتلك الصندوق استثماراً بمقدار ٨٠٦,٥٩٣ وحدة (٢٠٢٤ م: ١٨٤ وحدة) في صندوق البدر للمرابحة بالریال السعودی و ٣٢ وحدة (٢٠٢٤ م: ٣٢ وحدة) في صندوق الرياض للمتاجرة بالریال السعودی.

٨. دخل إيجار مستحق، صافي

يتكون دخل الإيجار المستحق مما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٩٦,٤٦٥,٧٢٦	١٢٢,٢٨٢,٩٥٠	دخل إيجار مستحق
(٢٠,٩٥٣,٠٧٤)	(٢٥,٢٤٣,٦٧٣)	يُخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٧٥,٥١٢,٦٥٢	٩٧,٠٣٩,٢٧٧	

إن حركة مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٧,١٢٣,٢٢٦	٢٠,٩٥٣,٠٧٤	الرصيد الافتتاحي
٤,٣٩١,١٦٠	٤,٥٤٣,٢٨٤	المحمل خلال السنة
(٥٦١,٣١٢)	(٢٥٢,٦٨٥)	شطب
٢٠,٩٥٣,٠٧٤	٢٥,٢٤٣,٦٧٣	الرصيد الختامي

صندوق بنیان ریت  
(تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)  
(جمیع المبالغ بالریال السعودی ~~بـ~~ ما لم یُدکر خلاف ذلك)

ایضاحات حول القوائم المالیه (تتمة)  
للسنة المنتهیه فی ۳۱ ديسمبر ۲۰۲۵ م

۸. دخل إيجار مستحق، صافي

فيما يلي تحليل أعمار ذمم دخل الإيجار المدينة:

كما في ۳۱ ديسمبر م ۲۰۲۴	كما في ۳۱ ديسمبر م ۲۰۲۵	
۲۶,۱۸۷,۷۴۷	۵۰,۲۴۹,۳۹۱	۰ - ۳ شهراً
۲۰,۰۶۴,۵۸۰	۲۷,۹۶۴,۶۰۱	۳ - ۱۲ شهراً
۵۰,۲۱۳,۳۹۹	۴۴,۰۶۸,۹۵۸	أكثر من ۳۶۵ يوماً
۹۶,۴۶۵,۷۲۶	۱۲۲,۲۸۲,۹۵۰	الرصيد في نهاية السنة

۹. مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

كما في ۳۱ ديسمبر م ۲۰۲۴	كما في ۳۱ ديسمبر م ۲۰۲۵	
۵,۸۸۹,۲۵۷	۸,۶۰۸,۲۴۸	دفعات مقدمة لموردين
۳,۷۴۱,۳۸۳	۳,۱۵۹,۷۰۵	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
۶۷۱,۸۶۹	۳۳,۳۰۹	ضريبة مدخلات لضريبة القيمة المضافة
۱۰,۳۰۲,۵۰۹	۱۱,۸۰۱,۲۶۲	

۱۰. موجودات غير ملموسة، صافي

كما في ۳۱ ديسمبر م ۲۰۲۴	كما في ۳۱ ديسمبر م ۲۰۲۵	
۶,۸۵۰,۲۲۵	۶,۹۵۳,۶۵۰	التكلفة:
۱۰۳,۴۲۵	۱۳۰,۱۸۸	الرصيد في بداية السنة
		إضافات خلال السنة
۶,۹۵۳,۶۵۰	۷,۰۸۳,۸۳۸	الرصيد في نهاية السنة
(۲,۷۳۴,۰۷۲)	(۴,۶۹۷,۲۳۱)	الإطفاء المتراكم:
(۱,۹۶۳,۱۵۹)	(۱,۲۵۹,۷۱۳)	الرصيد في بداية السنة
		المحمل خلال السنة
(۴,۶۹۷,۲۳۱)	(۵,۹۵۶,۹۴۴)	الرصيد في نهاية السنة
۲,۲۵۶,۴۱۹	۱,۱۲۶,۸۹۴	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م					
الإجمالي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	أثاث ومعدات	مباني	أراضي	
					<b>التكلفة:</b>
٢٧٣,٩٢٣,٧٩٩	١٩,١٥٦,٥١٠	٢٠,٥٧٣,٩١٦	٢٠٩,٧٧٠,٦٧١	٢٤,٤٢٢,٧٠٢	الرصيد في بداية السنة
٢٢,٦٢٧,٨٤٤	٢١,٩٧٥,٩٩٣	٥٥١,٠٣١	١٠٠,٨٢٠	-	إضافات خلال السنة
(١٦٤,٧٦٧)	(١٦٤,٧٦٧)	-	-	-	الاستبعاد خلال السنة
(١٧,٢٦٠,٨٩١)	(١٧,٢٦٠,٨٩١)	-	-	-	تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ١٢)
٢٧٩,١٢٥,٩٨٥	٢٣,٧٠٦,٨٤٥	٢١,١٢٤,٩٤٧	٢٠٩,٨٧١,٤٩١	٢٤,٤٢٢,٧٠٢	الرصيد في نهاية السنة
					<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
(٤١,٤٥٠,٠٣٩)	-	(١٤,٤٠٦,٩٨٥)	(٢٧,٠٤٣,٠٥٤)	-	الرصيد في بداية السنة
(٥,٦٩٢,١١٤)	-	(١,٩٠٧,١٥٣)	(٣,٧٨٤,٩٦١)	-	المحمل خلال السنة
(٤٧,١٤٢,١٥٣)	-	(١٦,٣١٤,١٣٨)	(٣٠,٨٢٨,٠١٥)	-	الرصيد في نهاية السنة
					<b>الانخفاض في القيمة المتراكم:</b>
(٢٠,٧٤٦,٦٦٧)	-	-	(٢٠,٧٤٦,٦٦٧)	-	الرصيد في بداية السنة
١,٧٥٨,٩٥٥	-	-	١,٧٥٨,٩٥٥	-	عكس الانخفاض في القيمة خلال السنة*
(١٨,٩٨٧,٧١٢)	-	-	(١٨,٩٨٧,٧١٢)	-	
٢١٢,٩٩٦,١٢٠	٢٣,٧٠٦,٨٤٥	٤,٨١٠,٨٠٩	١٦٠,٠٥٥,٧٦٤	٢٤,٤٢٢,٧٠٢	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

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

تتمثل الأراضي والمبنى ضمن بند الممتلكات والمعدات بالعقارات الثلاثة التالية (٢٤ م: 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 فنادق الخمسة نجوم.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٢. عقارات استثمارية، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
الإجمالي	مباني	أراضي
التكلفة:		
١,٩٦٦,٣٣٨,٥١٤	١,٥٦٦,٥٧٨,٧٨٨	٣٩٩,٧٥٩,٧٢٦
١,٤١٨,١٦٠	١,٤١٨,١٦٠	-
١٧,٢٦٠,٨٩١	١٧,٢٦٠,٨٩١	-
١,٩٨٥,٠١٧,٥٦٥	١,٥٨٥,٢٥٧,٨٣٩	٣٩٩,٧٥٩,٧٢٦
الاستهلاك المتراكم:		
(٢٢٦,٩٥١,٥٥٤)	(٢٢٦,٩٥١,٥٥٤)	-
(٤٢,٥١٦,٠٣٦)	(٤٢,٥١٦,٠٣٦)	-
(٢٦٩,٤٦٧,٥٩٠)	(٢٦٩,٤٦٧,٥٩٠)	-
الانخفاض في القيمة المتراكم:		
(٤,٤٨١,٧٨٢)	(٤,٤٨١,٧٨٢)	-
٤,٤٨١,٧٨٢	٤,٤٨١,٧٨٢	-
-	-	-
١,٧١٥,٥٤٩,٩٧٥	١,٣١٥,٧٩٠,٢٤٩	٣٩٩,٧٥٩,٧٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		
الإجمالي	مباني	أراضي
التكلفة:		
١,٥٦١,٩٩٢,٣٦٥	١,٢٧٧,١٢٦,٢٤٧	٢٨٤,٨٦٦,١١٨
٤٥٥,٤٣٦,٦٣٦	٣٤٠,٥٤٣,٠٢٨	١١٤,٨٩٣,٦٠٨
(٦٢,٨٠١,٨١٦)	(٦٢,٨٠١,٨١٦)	-
١١,٧١١,٣٢٩	١١,٧١١,٣٢٩	-
١,٩٦٦,٣٣٨,٥١٤	١,٥٦٦,٥٧٨,٧٨٨	٣٩٩,٧٥٩,٧٢٦
الاستهلاك المتراكم:		
(١٩٢,٩٢٣,٢٣٩)	(١٩٢,٩٢٣,٢٣٩)	-
(٤١,٠٧١,٨٢١)	(٤١,٠٧١,٨٢١)	-
٧,٠٤٣,٥٠٦	٧,٠٤٣,٥٠٦	-
(٢٢٦,٩٥١,٥٥٤)	(٢٢٦,٩٥١,٥٥٤)	-
الانخفاض في القيمة المتراكم:		
(٩,٢٣٥,٠٠٢)	(٩,٢٣٥,٠٠٢)	-
٤,٧٥٣,٢٢٠	٤,٧٥٣,٢٢٠	-
(٤,٤٨١,٧٨٢)	(٤,٤٨١,٧٨٢)	-
١,٧٣٤,٩٠٥,١٧٨	١,٣٣٥,١٤٥,٤٥٢	٣٩٩,٧٥٩,٧٢٦

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

## ١٢. عقارات استثمارية، صافي (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 ٲ. قام الصندوق بممارسة هذا الحق خلال ٢٠٢٣ م. وسيتم سداد المبلغ عند نقل صك الملكية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، كان نقل السند جارياً وبالتالي لم يتم تسجيل الموجودات والمطلوبات 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 م.
- 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 م، 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 م، 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 م، يقع في حي حطين في الرياض، وسيستخدم لأغراض تجارية.
- برج العليا، وهو عقار للتملك الحر استحوذ عليه الصندوق في أغسطس ٢٠٢٤ م، ويقع في حي الصحافة في شارع العليا في الرياض، ومصنف ضمن قطاع المكاتب.

صندوق بنیان ریت  
(تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)  
(جمیع المبالغ بالریال السعودی ~~بـ~~ ما لم یُدکر خلاف ذلك)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٣. اقتراضات بنكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
		الاقتراضات
٢٤٠,٢٦٠,٠٠٠	٦٣٧,٠٠١,٣٠٣	الرصيد في بداية السنة
٨٥٠,٠٠١,٣٠٣	-	إضافة خلال السنة
(٤٥٣,٢٦٠,٠٠٠)	-	المدفوع خلال السنة
٦٣٧,٠٠١,٣٠٣	٦٣٧,٠٠١,٣٠٣	الرصيد في نهاية السنة
		تكاليف تمويل مستحقة
١٨٢,٦٥٠	١,٣١٦,٥٨٠	الرصيد في بداية السنة
٣٣,٧٩١,١٥٨	٤٣,٧٧٨,٦٦٦	المحمل للسنة
(٣٢,٦٥٧,٢٢٨)	(٤٣,٩٥١,٩٢٣)	المدفوع خلال السنة
١,٣١٦,٥٨٠	١,١٤٣,٣٢٣	
٦٣٨,٣١٧,٨٨٣	٦٣٨,١٤٤,٦٢٦	صافي القيمة الدفترية:

تمثل الاقتراضات من البنك تمويل إسلامي تم الحصول عليه من بنوك محلية. حصل الصندوق على تمويل بالسعر السائد بين البنوك السعودية (ساببور) زائد هامش المتفق عليه. يتم دفع هامش الربح / العمولة البنكية على أساس شهري / ربع سنوي ويكون المبلغ الأساسي مستحق الدفع من أبريل ٢٠٢٧ إلى مارس ٢٠٣١. تحمل هذه الاقتراضات أرباحاً تتراوح بين ٦,٨٪ إلى ٦,٨٥٪ (٢٠٢٤ م: ٦,٣٪ إلى ٧,٠٩٪). ويخضع الصندوق لتعهدات مالية مرتبطة باقتراضاته، والتي تتم مراقبتها بشكل مستمر. كما في تاريخ التقرير، كان الصندوق ملتزماً بجميع تعهدات ديونه.

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. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الأطراف ذات علاقة في حال كان لدى أحد الأطراف القدرة على التحكم بالطرف الأخر أو يمارس عليه تأثير جوهري في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. عند النظر في كل علاقة محتملة بين الأطراف ذات العلاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس فقط إلى الشكل القانوني.

تشمل الأطراف ذوي العلاقة مدير الصندوق، والبنك السعودي الفرنسي ("البنك" وشريك لمدير الصندوق)، وشركة بنیان السعودية (بصفتها 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 جوهرياً).

في سياق أنشطته العادية، يتعامل الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة.

فيما يلي المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذوي العلاقة خلال السنوات:

## ١٤. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

الأرصدة		مبلغ المعاملات		طبيعة المعاملة	طرف ذي علاقة
ذمم مدينة / (ذمم دائنة)					
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
				أنعاب إدارة الموجودات (راجع الإيضاح "أ" أدناه)	شركة السعودی الفرنسی کابیتال (مدير الصندوق)
(٦,٩٦٠,٧١٨)	(٣,٣٠٠,٨٨٢)	(٦,٩٦٠,٨٠٢)	(٦,٧٨٩,٦٤٤)		البنك السعودی الفرنسی
٤٣,٢٣٤,٥٣٠	٢١,٧١٠,٧٠٥	-	-	نقد وما في حكمه ودائع مرابحة	
٣٧,٧٩٥,٦٨٣	٢٠,٣٢٨,٢٢٤	-	-	ودائع مرابحة تمت خلال السنة ودائع مرابحة استحققت خلال السنة	
-	-	-	٧٤٠,١٥٠,٩٧٨	ربح على ودائع مرابحة	
-	-	-	(٧٥٨,٨٤٩,١٨٧)	أنعاب مجلس الإدارة لأعضاء المجلس المستقلين	مجلس الإدارة
-	-	٢,٢٤٤,١٣٠	١,٢٣٠,٧٥١	استثمارات (راجع إيضاح ٧) صافي الربح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	صندوق البدر للمرابحة (يديره مدير الصندوق)
-	-	-	١٧٦	اشتراكات تمت خلال السنة استردادات تمت خلال السنة	
٣,٣٠١	١٥,٢٦٠,٠٩١	-	-	أنعاب إدارة عقارات مصاريف تشغيل عقارات مدفوعات مقدمة لأنعاب إدارة عقارات	شركة بنیان السعودی (مدير العقارات وإحدى الشركات التابعة لحاملي الوحدات الرئيسيین)
(٣,٧٩٦,٨٤٠)	(١,٢٦٤,٢١١)	(١٠,٤٣٦,٣٨٥)	(١٢,٤٣٦,٧٤٦)		
(٢٦,١٦٩,٩٠٢)	(٩,٢٩٨,٧٧٥)	(٧٠,٥٠٢,١٥٣)	(٧٠,١١٧,٥٢٣)		
-	٥,٠٧١,٨٢٠	-	-		

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

## ١٥. مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٣٥,٩٩٠,٩٠٣	٢٦,١٤٦,٨٤٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٥,٧١٤,٦٦٩	٥,٨٠٨,٩٢٦	دفعات مقدمة من عملاء
١,٨٥٨,٣١٥	٢,٨٣٨,٠٧٢	مخرجات ضريبة القيمة المضافة
٢٦٨,١٥٢	١١٢,٥٢٥	أنعاب تقييم العقارات
٢٥,١٩٧	١٠٠,٠٠٠	أنعاب مراجعة
٩٣,٧٥١	٦٨,٥٩٥	رسوم حفظ
٧,٠٥٠,٩٤١	-	صيانة مستحقة
٤,٨٠٥,٧٧١	٨٢,١٣٧	ذمم دائنة أخرى
٥٥,٨٠٧,٦٩٩	٣٥,١٥٧,١٠٢	

صندوق بنیان ریت  
تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)  
(جمیع المبالغ بالریال السعودی ~~رک~~ ما لم یدکر خلاف ذلك)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٦. الدخل من العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
		الدخل من العقارات الاستثمارية
١٩١,٤٠١,٨٩٦	٢٤١,٥٤٧,٧٢٤	دخل إيجار العقارات الاستثمارية باستثناء الفنادق
١٥,٥٥٤,٥٨٦	٩,٤٠٦,٥٠٨	دخل آخر - خدمات إضافية
٧,٨٧٠,٩٢٣	-	أرباح رأسمالية من استبعاد عقارات استثمارية
		إيرادات من عمليات الفنادق
٢٧,٨٢٠,١٩٧	٢٣,٧٦١,٢٣٥	إيرادات الغرف
٥,١٨٠,٤٤٦	٢,٩٤١,٩٨٣	إيرادات الأطعمة والمشروبات
٦٦٢,٧٤٢	٤٤٣,٣٣٧	أخرى
٢٤٨,٤٩٠,٧٩٠	٢٧٨,١٠٠,٧٨٧	صافي الدخل من الممتلكات العقارية

يشمل الدخل الآخر (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 ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٣١٢,٢٠٥,٤١٤	٥١,٨٢٧,٩٨٤	أقل من سنة واحدة
٨٠,١,٢١٥,٥٣١	٥٠٩,١٤١,٠٤٨	أكثر من سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٤٤٢,٤٣٩,١٩٥	٥٣٩,٥٠٠,٨٨٦	أكثر من ٥ سنوات
١,٥٥٥,٨٦٠,١٤٠	١,١٠٠,٤٦٩,٩١٨	

١٧. مصاريف إدارة العقارات

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٣٣,٩٧٤,٩٠٦	٣٤,٣٤٢,٣٤٣	تكاليف الموظفين
١٥,٤٠٠,٠٩٣	١٥,٢٤١,٦٢٥	مصاريف مرافق
١٠,٤٣٦,٣٨٥	١٢,٤٣٦,٧٤٦	أتعاب إدارة عقارات
٣,٠١٧,٤٨٢	٢,٢١٧,٠٣١	مصاريف التأمين
٣,٢٩٤,٣١٦	٥٤٣,٠٢٠	عمولة مبيعات
٦,٣٢٠,١٢٨	٦,١٢٣,١٥٩	مصاريف إصلاح وصيانة
١١,٧٨٩,٥٤٤	١٢,٧٦١,٦٦٤	التكاليف المباشرة الأخرى
٨٤,٢٣٢,٨٥٤	٨٣,٦٦٥,٥٨٨	

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٤١٦,٠٩٥	٤١٠,٠٠٠	رسوم حفظ
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	رسوم التسجيل
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	رسوم إدراج
٣٢٠,٨٢٣	٢٣٤,٠٠٠	أنعاب تقييم العقارات
١٥١,٠٠٠	١٦٥,٠٠٠	أنعاب مُراجعة
١٠٠,٠٠٠	١١٥,٣٤٢	أنعاب مجلس الإدارة واللجان (إيضاح ١٤)
١٠,٠٠٠	٢٠,٢٣٠	رسوم نشر
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	رسوم تنظيمية
٢,٧٥٩	١,١٢٩	مصاريف بنكية
٤٣٥	-	أنعاب قانونية
١٩٣,٦٢٥	٨٣,٧٩١	أخرى
١,٩٠٢,٢٣٧	١,٧٣٦,٩٩٢	

## إدارة المخاطر

یعتبر مدير الصندوق مسؤولاً بشكل أساسي عن تحديد المخاطر والسيطرة عليها. إن أنشطة الصندوق تعرضه لمجموعة متنوعة من المخاطر المالیة: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر سعر العمولة 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 المالی. يتم إعداد مراقبة المخاطر والتحكم فيها بشكل أساسي لیتم ت نفيذها على أساس الحدود المحددة في الشروط والأحكام واللوائح.

## مخاطر الائتمان

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

یتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على النقد وما في حكمه وودائع المرابحة والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ودخل الإيجار المستحق. يتم استلام التدفقات النقدية من المستأجرين وفقاً لعقود الإيجار، ويتم إثبات أي حالات تعثر في السداد متوقعة في القوائم المالیة وفقاً لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. يُعتبر الحد الأقصى لمخاطر الائتمان للموجودات المالیة هو قيمتها الدفترية. یعتبر مدير الصندوق أن تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالیة للصندوق غير جوهري، ما لم يتم الإفصاح عن خلاف ذلك في هذه القوائم المالیة.

یوضح الجدول التالي الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالی.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٠٨,١٤٢,٢٠٦	٤٩,٤٤٤,٧٧٠	نقد وما في حكمه
٨١,٢٢٣	١٥,٣٤٠,٠٥٥	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٥,٥١٢,٦٥٢	٩٧,٠٣٩,٢٧٧	دخل إيجار مستحق، صافي
١٨٣,٧٣٦,٠٨١	١٦١,٨٢٤,١٠٢	

خطر 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 معاد 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

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنجم عن تغيرات أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم وأسعار الفائدة، والتي تؤثر على دخل الصندوق أو تدفقاته النقدية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق ومراقبتها ضمن مقاييس مقبولة، مع تحسين العائد.

مخاطر العملات

إن مخاطر العملات هي المخاطر الناتجة من تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغيرات 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 كبيرة.

مخاطر سعر العملة الخاصة

إن مخاطر سعر العملة الخاصة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار العملة الخاصة في السوق. يتعرض الصندوق لمخاطر سعر العملة الخاصة على موجوداته التي تحمل عمولة خاصة. لا يقوم الصندوق باحتساب أي موجودات مالية تحمل عمولة خاصة بمعدل ثابت بالقيمة العادلة، وبالتالي فإن أي تغيير في أسعار العملة الخاصة في تاريخ إعداد التقارير لن يكون له أي تأثير على القوائم المالية. يتعرض الصندوق لمخاطر سعر العملة الخاصة للتدفقات النقدية على القروض ذات المعدل المتغير. سيؤدي التغير بمقدار مئة نقطة أساس في سعر العملة مع بقاء جميع العوامل الأخرى ثابتة إلى زيادة/نقص في مصروف العملة الخاصة بمبلغ ٤,٣٢٦,٣٨٠ ﷲ (٢٠٢٤ م: ٤,٧١٧,٨٢٠ ﷲ).

مخاطر تقييم العقار

لن تكون التقييمات التي يجريها مقيمان 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 المقدرة لتلك الموجودات. في فترات التقلبات الاقتصادية، حيث تزايد حالات عدم التأكد الملحوظ بشأن تقديرات القيمة وتقل المعاملات المقارنة التي يمكن قياس القيمة بناءً عليها، قد يزداد الفرق بين القيمة المقدرة أصل عقاري والقيمة النهائية لذلك الأصل. علاوة على ذلك، فإن حالات عدم التأكد النسبية بشأن التدفقات النقدية في سوق متعثرة يمكن تؤثر سلباً على موثوقية تقديرات قيمة العقارات والمفاوضات بين البائع والمشتري، وبالتالي على العائدات النهائية لحاملي الوحدات. يستعين مدير الصندوق باثنين من المقيمين المرخصين من قبل تقييم ويأخذ متوسط تلك التقييمات للتوصل إلى تقدير معقول للقيمة العادلة لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات في القوائم المالية.

## مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي قد تواجه الصندوق، والمتمثلة في عدم قدرته على توليد موارد نقدية كافية لسداد التزاماته بالكامل عند استحقاقها، أو قدرته على ذلك بشروط مجحفة.

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، وتحديداً تلك الموجودات المصنفة كموجودات عقارية كبيرة)، وقد يكون السعر المقترح أقل بكثير، خاصةً إذا اضطر الصندوق إلى استبعاد أي من موجوداته خلال فترة قصيرة.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال ضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي ارتباطات عند ظهورها، إما من خلال استخدام الرصيد النقدي المتاح، أو تصفية محفظة الاستثمار، أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة إلى متوسطة الأجل من مدير الصندوق و/أو البنوك. ويظل الصندوق يتمتع بسيولة كافية من منظور نقدي مع أدنى مستويات الرافعة المالية. ويتمتع الصندوق بتسهيلات متعددة يمكن استخدامها لسحب القروض وسداد ديونه.

يحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للصندوق إلى مجموعات استحقاق ذات صلة على أساس الفترة المتبقية في تاريخ التقرير حتى تواريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المفصّل عنها في الجدول هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			
الإجمالي	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة	
٧٩٠,٣٦٢,٠٠٤	٧٤٦,٩٢٤,٩٤٤	٤٣,٤٣٧,٠٦٠	اقتراضات بنكية
٨٤,٧٩٩,٤٣٠	-	٨٤,٧٩٩,٤٣٠	دخل إيجار مؤجل
٣,٣٠٠,٨٨٢	-	٣,٣٠٠,٨٨٢	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٣٥,١٥٧,١٠٢	-	٣٥,١٥٧,١٠٢	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
<u>٩١٣,٦١٩,٤١٨</u>	<u>٧٤٦,٩٢٤,٩٤٤</u>	<u>١٦٦,٦٩٤,٤٧٤</u>	إجمالي المطلوبات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
الإجمالي	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة	
٨٩٣,٦٥٩,١٤٦	٨٤٣,٨٦٠,٤١٩	٤٩,٧٩٨,٧٢٧	اقتراضات بنكية
٧٨,٢٣٠,٨٤٤	-	٧٨,٢٣٠,٨٤٤	دخل إيجار مؤجل
٦,٩٦٠,٧١٨	-	٦,٩٦٠,٧١٨	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٥٥,٨٠٧,٦٩٩	-	٥٥,٨٠٧,٦٩٩	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
<u>١,٠٣٤,٦٥٨,٤٠٧</u>	<u>٨٤٣,٨٦٠,٤١٩</u>	<u>١٩٠,٧٩٧,٩٨٨</u>	إجمالي المطلوبات

## المخاطر التشغيلية

إن 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.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة مخاطر التشغيل من أجل الموازنة بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي تلحق بسمعتها مع تحقيق هدفها الاستثماري المتمثل في تحقيق عوائد لحاملي الوحدات.

## ٢٠. تحلیل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يقدم الجدول الموضح أدناه تحلیلاً للموجودات والمطلوبات، مصنفة حسب الجداول الزمنية المتوقعة لاستردادها أو تسويتها. بالإضافة إلى ذلك، تتوافق تواريخ الاستحقاق المدرجة مع آجال الاستحقاق التعاقدية لهذه الموجودات والمطلوبات.

## كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

الإجمالي	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة	
٤٩,٤٧١,٢٧٠	-	٤٩,٤٧١,٢٧٠	نقد وما في حكمه
١٥,٣٤٠,٠٥٥	-	١٥,٣٤٠,٠٥٥	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٧,٠٣٩,٢٧٧	-	٩٧,٠٣٩,٢٧٧	دخل إيجار مستحق، صافي
١١,٨٠١,٢٦٢	-	١١,٨٠١,٢٦٢	مدفوعات مقدمة وموجودات أخرى
١,١٢٦,٨٩٤	١,١٢٦,٨٩٤	-	موجودات غير ملموسة، بالصافي
٢١٢,٩٩٦,١٢٠	٢١٢,٩٩٦,١٢٠	-	ممتلكات ومعدات، صافي
١,٧١٥,٥٤٩,٩٧٥	١,٧١٥,٥٤٩,٩٧٥	-	عقارات استثمارية، صافي
٢,١٠٣,٣٢٤,٨٥٣	١,٩٢٩,٦٧٢,٩٨٩	١٧٣,٦٥١,٨٦٤	إجمالي الموجودات
٦٣٨,١٤٤,٦٢٦	٦٣٧,٠٠١,٣٠٣	١,١٤٣,٣٢٣	اقتراضات بنكية
٨٤,٧٩٩,٤٣٠	-	٨٤,٧٩٩,٤٣٠	دخل إيجار مؤجل
٣,٣٠٠,٨٨٢	-	٣,٣٠٠,٨٨٢	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٣٥,١٥٧,١٠٢	-	٣٥,١٥٧,١٠٢	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٧٦١,٤٠٢,٠٤٠	٦٣٧,٠٠١,٣٠٣	١٢٤,٤٠٠,٧٣٧	إجمالي المطلوبات
١,٣٤١,٩٢٢,٨١٣	١,٢٩٢,٦٧١,٦٨٦	٤٩,٢٥١,١٢٧	صافي الموجودات

## كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

الإجمالي	أقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة	
١٠٨,١٧٨,٧٠٦	-	١٠٨,١٧٨,٧٠٦	نقد وما في حكمه
٨١,٢٢٣	-	٨١,٢٢٣	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٥,٥١٢,٦٥٢	٣٩,٣٠٦,٦٧٥	٣٦,٢٠٥,٩٧٧	دخل إيجار مستحق، صافي
١٠,٣٠٢,٥٠٩	-	١٠,٣٠٢,٥٠٩	مدفوعات مقدمة وموجودات أخرى
٢,٢٥٦,٤١٩	٢,٢٥٦,٤١٩	-	موجودات غير ملموسة، بالصافي
٢١١,٧٢٧,٠٩٣	٢١١,٧٢٧,٠٩٣	-	ممتلكات ومعدات، صافي
١,٧٣٤,٩٠٥,١٧٨	١,٧٣٤,٩٠٥,١٧٨	-	عقارات استثمارية، صافي
٢,١٤٢,٩٦٣,٧٨٠	١,٩٨٨,١٩٥,٣٦٥	١٥٤,٧٦٨,٤١٥	إجمالي الموجودات
٦٣٨,٣١٧,٨٨٣	٦٣٧,٠٠١,٣٠٣	١,٣١٦,٥٨٠	اقتراضات بنكية
٧٨,٢٣٠,٨٤٤	-	٧٨,٢٣٠,٨٤٤	دخل إيجار مؤجل
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	إجمالي المطلوبات
١,٣٦٣,٦٤٦,٦٣٦	١,٣٥١,١٩٤,٠٦٢	١٢,٤٥٢,٥٧٤	صافي الموجودات

## ٢١. صرف توزيعات أرباح

وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق، وزَّع الصندوق توزيعات أرباح عن الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٢٤ م حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٥ م بمبلغ ٠,٣٧ ء للوحدة، أي ما يعادل ٦٠,٢٧ مليون ء (٢٠٢٤ م: ٠,٣٣ ء للوحدة، أي ما يعادل ٥٣,٧٥ مليون ء).

علاوة على ذلك، وزَّع الصندوق توزيعات أرباح عن الفترة من ١ مايو ٢٠٢٥ م حتى ٣١ أكتوبر ٢٠٢٥ م بمبلغ ٠,٤٠ ء للوحدة، أي ما يعادل ٦٥,١٥ مليون ء (٢٠٢٤ م: ٠,٣٤ ء للوحدة، أي ما يعادل ٥٥,٣٨ مليون ء).

## ٢٢. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

تبلغ القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات ٢,٧٠٧,٥ مليار ء (٢٠٢٤ م: ٢,٧٤٥,٣ مليار ء) مدرجة في المستوى ٣. يبلغ الاستثمار في الصناديق الاستثمارية المشتركة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ١٥,٣٤٠,٠٥٥ ء (٢٠٢٤ م: ١١,٢٣٣ ء) ويدرج في المستوى ١. يعتقد الصندوق أن القيمة العادلة لجميع الموجودات المالية الأخرى والمطلوبات تساوي تقريباً قيمها الدفترية.

## ٢٣. تأثير قيمة صافي الموجودات 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، يُقِيم مدير الصندوق موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين أعدهما مُقيمان مستقلان. وبناءً على ذلك، تم الإفصاح عن القيمة العادلة المذكورة أدناه لأغراض المعلومات فقط، ولم تُدرج في دفاتر الصندوق إلا في حالة الانخفاض في القيمة.

تُقِيم شركتنا باركود وأبعاد (٢٠٢٤ م: تُقِيم شركتنا باركود وأبعاد) 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 بعين الاعتبار عدد من العوامل، بما في ذلك منطقة ونوع العقارات، وأساليب التقييم باستخدام مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك طريقة المقارنة المباشرة، وطريقة رسملة الدخل، وطريقة التدفق النقدي المخصوم.

وتشمل المدخلات الرئيسية الهامة معدلات الخصم، ومعدلات الرسملة، والتدفقات النقدية الإيجابية الداخلة المستقبلية، ومعدل الإشغال، والقيمة النهائية، تعديلات الأسعار (حيثما ينطبق ذلك). ويتراوح معدل الخصم ومعدلات الرسملة المستخدمة في التقييم من ١٠,٢٪ إلى ١٢,٢٪ و ٧,٥٪ على التوالي. ستزداد/تنقص القيمة العادلة المقدرة تبعاً لتغير هذه المتغيرات.

فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح
٢,٥١٥,٧٣٦,٢٩٦	٢,٤٧٦,٥٨٥,٧٣٥	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية
(١,٧٣٤,٩٠٥,١٧٨)	(١,٧١٥,٥٤٩,٩٧٥)	١٢ القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
٢٢٩,٦٤٢,٣٦٣	٢٣٠,٨٨٣,٣٥٩	القيمة العادلة المقدرة للممتلكات والمعدات
(١٩٢,٥٧٠,٥٨٣)	(١٨٩,٢٨٩,٢٧٥)	١١ القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات باستثناء الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ
٨١٧,٩٠٢,٨٩٨	٨٠٢,٦٢٩,٨٤٤	فائض القيمة العادلة المقدرة مقارنة بالقيمة الدفترية
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	وحدات قيد الإصدار (بالأرقام)
٥,٠٢١٥	٤,٩٢٧٧	أثر قيمة كل وحدة من الزيادة في القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات على القيمة الدفترية

صندوق بنیان ریت  
 (تُدیره شركة السعودی الفرنسی کابیتال)  
 (جمیع المبالغ بالریال السعودی ~~بـ~~ ما لم یُدکر خلاف ذلك)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٣. تأثير قيمة صافي الموجودات إذا كانت العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات مدرجة بالقيمة العادلة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	قيمة صافي الموجودات
١,٣٦٣,٦٤٦,٦٣٦	١,٣٤١,٩٢٢,٨١٣	قيمة صافي الموجودات بحسب قائمة المركز المالي
٨١٧,٩٠٢,٨٩٨	٨٠٢,٦٢٩,٨٤٤	فائض القيمة العادلة المقدرة مقارنة بالقيمة الدفترية
٢,١٨١,٥٤٩,٥٣٤	٢,١٤٤,٥٥٢,٦٥٧	صافي الموجودات بناء على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات
		قيمة صافي الموجودات لكل وحدة
٨,٣٧٢٠	٨,٢٣٨٧	صافي الموجودات لكل وحدة بحسب قائمة المركز المالي
٥,٠٢١٥	٤,٩٢٧٧	أثر قيمة كل وحدة من الزيادة في القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات على القيمة الدفترية
١٣,٣٩٣٥	١٣,١٦٦٤	قيمة صافي الموجودات لكل وحدة بناء على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات

## ٢٤. 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: يشمل وحدات البيوت الخاصة كالشقق الفردية.

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

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

فيما يلي إجمالي موجودات الصندوق والعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م و ٢٠٢٤ م، وإجمالي الإيرادات والمصاريف التشغيلية، ونتائج السنوات المنتهية في ذلك التاريخ، وفقًا للقطاع التشغيلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م						
الإجمالي	أخرى	مكتبي	ضيافة	سكني	المراكز التجارية	
٢,١٠٣,٣٢٤,٨٥٣	٥٠,٢٥٩,٣٠١	٦٥٢,٩٥١,٢٢١	٢٠٧,٣٦١,٢٧٤	١٩١,٧٠٩,١٧٤	١,٠٠١,٠٤٣,٨٨٣	إجمالي الموجودات
١,٧١٥,٥٤٩,٩٧٥	٢٤٥,٣٦٦	٦٢١,٤٤٦,٧١٦	-	١٧٣,٧٥٢,٠٥٥	٩٢٠,١٠٥,٨٣٨	عقارات استثمارية، صافي
٢١٢,٩٩٦,١٢٠	-	٤٣٨,٧٣٢	١٨٧,٦٢٧,٢٦٦	٢,٥١٧,٨٩٦	٢٢,٤١٢,٢٢٦	ممتلكات ومعدات، صافي
٧٦١,٤٠٢,٠٤٠	٤٩٨,٣١٥,٠١٥	٥١,٨١٧,٢٠٥	٢١,٩٠٧,٩٦٧	١,٩٣٣,٧٦٥	١٨٧,٤٢٨,٠٨٨	إجمالي المطلوبات
٢٨٨,٧٣٥,٢٨٥	٨,١٠٤,٣٨٦	٤٩,٢٨٦,٦٠١	٢٩,٨٣١,٥٨٧	٢٢,٣١٥,١٩٥	١٧٩,١٩٧,٥١٦	إجمالي الدخل
١,٢٩٩,٣٦١	-	-	-	-	١,٢٩٩,٣٦١	الإيرادات بين القطاعات
٢٨٧,٤٣٥,٩٢٤	٨,١٠٤,٣٨٦	٤٩,٢٨٦,٦٠١	٢٩,٨٣١,٥٨٧	٢٢,٣١٥,١٩٥	١٧٧,٨٩٨,١٥٥	صافي الدخل من عملاء خارجيين
١٨٣,٧٤١,٣٠٠	٤٧,٨٣٠,٦٥٧	١٠,٧٠٣,٠١٣	٢٤,٥٧٥,٠٠١	٩,٨٢٥,٧٤٢	٩٠,٨٠٦,٨٨٧	إجمالي المصاريف
(١,٢٩٩,٣٦١)	-	-	(١,٢٩٩,٣٦١)	-	-	مصاريف تشغيلية بين القطاعات
١٤١,٧٧٣,٨٨٧	٥٢,٢٧٨,٤٥٩	٢,٨٨٨,٤٧٨	٢٢,٣٥٠,٦٤٦	٥,٧٤٢,٤٩٠	٥٨,٥١٣,٨١٤	المصاريف باستثناء الاستهلاك والانخفاض في القيمة
٤٢,٥١٦,٠٣٦	٣٤,٠٩٤	٧,٨١٣,٧٤٧	-	٣,١٧٠,٤٤٤	٣١,٤٩٧,٧٥١	استهلاك عقارات استثمارية
٥,٦٩٢,١١٤	(١١٣)	٧٨٩	٣,٩٨٣,٣١٠	٩١٢,٨٠٨	٧٩٥,٣٢٠	استهلاك ممتلكات ومعدات
(٤,٤٨١,٧٨٢)	(٤,٤٨١,٧٨٢)	-	-	-	-	محمل/(عكس) الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(١,٧٥٨,٩٥٥)	-	-	(١,٧٥٨,٩٥٥)	-	-	عكس الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
١٠٣,٦٩٤,٦٢٤	(٣٩,٧٢٦,٢٧١)	٣٨,٥٨٣,٥٨٧	٥,٢٥٦,٥٨٦	١٢,٤٨٩,٤٥٣	٨٧,٠٩١,٢٦٩	صافي الربح/(الخسارة) للسنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

#### ٢٥. الأحداث اللاحقة

حتى تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية، لم تطرأ أي أحداث لاحقة جوهرية تستدعي الإفصاح عنها أو تعديلها، باستثناء ما يلي:

بعد تاريخ البيانات المالية، شهدت منطقة الخليج تصاعداً في التوترات الجيوسياسية، مما أدى إلى ارتفاع ملحوظ في أسعار النفط العالمية وتقلبات في الأسواق المالية الإقليمية والعالمية، فضلاً عن اضطرابات في النقل والشحن وسلاسل التوريد في المنطقة.

حتى تاريخ اعتماد البيانات المالية، لا يزال الوضع الجيوسياسي متقلباً وغير مستقر، وقد يكون لهذه التطورات تأثير محتمل على عمليات الصندوق أو تكاليف تشغيله في الفترات القادمة. تواصل الإدارة مراقبة هذه التطورات بشكل مستمر واتخاذ الإجراءات المناسبة عند الضرورة، إلا أنه لا يمكن حالياً تقدير الأثر المالي لهذه التطورات بدقة.

وقد قيّمت الإدارة هذه التطورات واعتبرتها أحداثاً لاحقة لا تستدعي تعديل البيانات المالية، نظراً لأن هذه الظروف نشأت بعد تاريخ إعداد التقارير المالية.

#### ٢٦. الالتزامات المحتملة والارتباطات

لم تكن هناك أي ارتباطات أو التزامات محتملة على الصندوق أو مدير الصندوق حتى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م قد يكون لها تأثير على القوائم المالية للصندوق.

#### ٢٧. أرقام المقارنة

في السنة السابقة، تم إعادة عرض ودائع المراجعة ذات الاستحقاقات الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل والبالغة ٣٧,٧٩٥,٦٨٣ ﷲ والتي تم عرضها سابقاً بشكل منفصل ضمن الأنشطة الاستثمارية في قائمة التدفقات النقدية وإعادة تصنيفها إلى نقد وما في حكمه في قائمة التدفقات النقدية.

#### ٢٨. آخريوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم بغرض إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م).

#### ٢٩. الموافقة على القوائم المالية

وافق مجلس إدارة الصندوق على هذه القوائم المالية واعتمد إصدارها بتاريخ ٠٩ مارس ٢٠٢٦ م (الموافق ٢٠ رمضان ١٤٤٧ هـ).