

صندوق بنيان ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق مقفل)
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
و تقرير فحص القوائم المالية الأولية المختصرة



العظم والسديري
محاسبون قانونيون واستشاريون
عضو كرو هوروث الدولية

صندوق بنيان ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق مقفل)
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
وتقرير فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

صفحة	الفهرس
١	تقرير فحص القوائم المالية الأولية المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الأولية المختصرة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مدققة)
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية المختصرة (غير مدققة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مدققة)
١٨-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)

تقرير فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

إلى / السادة مالكي الوحدات المحترمين
صندوق استثمار عقاري متداول
(مُدار من قِبَل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

مقدمة:

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية المختصرة المرفقة لصندوق استثمار عقاري متداول ("الصندوق") المدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") التي تضم قائمة المركز المالي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، والقوائم الأولية المختصرة للدخل الشامل والتغير في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى ("القوائم المالية الأولية المختصرة")، إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، ومسؤوليتنا هي إبداء إستنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص:

لقد قمنا بالفحص طبقاً لمعيار ارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية المختصرة من اجراء استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور المهمة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية المراجعة. وعليه، فلن نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج:

استناداً إلى فحصنا، فلم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

العظم والسديري
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٣٣٥)



٠٦ أغسطس ٢٠١٩ (الموافق ٠٥ ذو الحجة ١٤٤٠هـ)
الرياض، المملكة العربية السعودية

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

قائمة المركز المالي الأولية المختصرة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	إيضاح	
٣٢,٣٢١,٠٦٨	٢٤,٩٠٩,٥٦٥	٩	الموجودات النقد و ما في حكمه
-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٠,٧٣٦,٤٨٦	٤٢,٩٩٩,٠٦٩	١١	ذمم مدينة من الايجارات، صافي
٩,٢٦١,٦٤٩	١٢,٠٦٩,٤٥٧		مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١٠,٠٢١,٤٧٥	١٥,٠٢٦	١٣	مستحق من أطراف ذات علاقة
٥٣٠,١٨١	٨٩٤,٩٦٩		أصول غير ملموسة
٩,٠٢٢,٠٧٣	٧,٠٩٧,٢٢٧		أثاث ومعدات
١,٦٥٤,٠٣٤,٣٦٢	١,٦٣٥,٣١٣,٤١٤	١٢	استثمارات عقارية
١,٧٧٥,٩٢٧,٢٩٤	١,٧٥٣,٢٩٨,٧٢٧		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١٩٢,١٠٢,٩١١	١٨٨,٤٨١,٦٧٥	١٣	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٧٤,٠٨٣,٢٦٢	٨٠,٦٥٥,٧٣٢		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٤,١٤٧,٩٨٧	٣,٦٦٥,٢٧٥	٨,١٣	رسوم إدارية مستحقة
٢٥,٠٥٢,٩٠٣	٢٧,٤٨٧,٠١٩		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٩٥,٣٨٧,٠٦٣	٣٠٠,٢٨٩,٧٠١		إجمالي المطلوبات
١,٤٨٠,٥٤٠,٢٣١	١,٤٥٣,٠٠٩,٠٢٦		صافي الموجودات / (الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠		عدد الوحدات المصدرة
٩,٠٨٩٧	٨,٩٢٠٧		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
٩,٨١٢٠	٩,٦٦٨٦	١٧	صافي القيمة العادلة للموجودات لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

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

قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٩

الفترة المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	إيضاح	
		الدخل:
٥٩,٥٠٩,٤٩١	١٤	الدخل من الاستثمارات العقارية
٥٢٩,٢٤٤		إيرادات أخرى
٦٠,٠٣٨,٧٣٥		إجمالي الدخل
		المصاريف:
(٣,٦٦٥,٢٧٥)	٨,١٣	الرسوم الادارية
(٦٣٥,٠٦٩)		مصاريف أخرى
(٤,٣٠٠,٣٤٤)		اجمالي المصاريف
٥٥,٧٣٨,٣٩١		الدخل من العمليات خلال الفترة
(٢,٢٨٤,٦٩٣)		مصروف الاستهلاك على الأثاث والمعدات
(١٠٥,١٠٧)		مصروف اطفاء اصول غير ملموسة
(٢١,٠٢٠,٩٩٢)		مصروف استهلاك الاستثمارات العقارية
٣٢,٣٢٧,٥٩٩		صافي الربح خلال الفترة
-		الدخل الشامل الآخر
٣٢,٣٢٧,٥٩٩		مجموع الدخل الشامل الآخر خلال الفترة
١٦٢,٨٨١,١٠٠		الأرباح لكل وحدة
٠,١٩٨٥		متوسط الوحدات المصدرة
		الربح لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية المختصرة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	
١,٤٨٠,٥٤٠,٢٣١	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية الفترة
	التغيرات من العمليات
٣٢,٣٢٧,٥٩٩	صافي الدخل للفترة
-	الدخل الشامل الأخر
٣٢,٣٢٧,٥٩٩	اجمالي الدخل الشامل
	التغيرات الناتجة عن التعاملات في الوحدة
-	اشترك الوحدات - نقدي
-	اشترك الوحدات - مقابل عيني
-	صافي التغيرات الناتجة عن التعاملات في الوحدة
-	رسوم هيكل رأس المال
(٥٩,٨٥٨,٨٠٤)	توزيعات ارباح خلال الفترة (إيضاح ١٥)
(٥٩,٨٥٨,٨٠٤)	
١,٤٥٣,٠٠٩,٠٢٦	صافي الموجودات / (الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة
	معاملات الوحدات
	ملخص المعاملات في الوحدات خلال الفترة على النحو التالي:
٣٠ يونيو ٢٠١٩ وحدات	
١٦٢,٨٨١,١٠٠	عدد الوحدات بداية الفترة
-	اشترك الوحدات - نقدي
-	اشترك الوحدات - مقابل عيني
-	صافي التغير في الوحدات
١٦٢,٨٨١,١٠٠	عدد الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيیتال)
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	إيضاح
٣٢,٣٢٧,٥٩٩	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية صافي الربح خلال الفترة
٢,٢٨٤,٦٩٣	تعديلات على : مصروف استهلاك الأثاث والمعدات
١٠٥,١٠٧	مصروف اطفاء أصول غير ملموسة
٢١,٠٢٠,٩٩٢	مصاريف استهلاك الاستثمارية العقارات
-	خسائر تدني في قيمة الاستثمارات العقارية
٥٥,٧٣٨,٣٩٠	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغي في رأس المال العامل التغيرات في الموجودات التشغيلية:
١٧,٧٣٧,٤١٧	ذم مدينة من الايجارات
(٢,٨٠٧,٨٠٨)	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١٠,٠٠٦,٤٤٩	مستحق من أطراف ذات علاقة
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦,٥٧٢,٤٧٠	التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
(٤٨٢,٧١٢)	إيرادات ايجار غير مكتسبة
٢,٤٣٤,١١٦	رسوم إدارية مستحقة
٥٩,١٩٨,٣٢٣	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(٣٩٨,٠٥٥)	التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(٤٣٢,٦٦٥)	شراء أصول غير ملموسة
(٢,٢٩٩,٠٦٦)	شراء أثاث ومعدات
(٣,١٢٩,٧٨٦)	شراء استثمارية عقارات صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
-	التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
-	الإشتراك في وحدات
(٣,٦٢١,٢٣٦)	رسوم هيكلية رأس مال مدفوعة
(٥٩,٨٥٨,٨٠٤)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٦٣,٤٨٠,٠٤٠)	توزيعات أرباح مدفوعة صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٧,٤١١,٥٠٣)	صافي التغير في النقد و ما في حكمه
٣٢,٣٢١,٠٦٨	النقد و ما في حكمه في بداية الفترة
٢٤,٩٠٩,٥٦٥	النقد و ما في حكمه في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق بنیان ریت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١. الصندوق وأنشطته

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

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

تم إدراج صندوق بنیان ریت في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم تداول وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. ويبلغ رأس مال الصندوق ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي ومدته ٩٩ سنة من تاريخ الإدراج قابلة للتجديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

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

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

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، تم تحويل استثمارات عقارية بقيمة ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي إلى الصندوق في تاريخ الإدراج. تم تنفيذ المعاملات المذكورة بالاشتراك في وحدات الصندوق من قبل مالكي وحدات صندوق بنیان العقاري بقيمة ٩٧٧,٢٨٦,٦٠٠ ريال سعودي جنباً إلى جنب مع الطرح العام لوحدة مقابل مبلغ من ٦٥١,٥٢٤,٤٠٠ ريال سعودي.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") المنشورة من قبل هيئة سوق السوق المالية في ٠٣ ذو الحجة ١٤٢٧ هـ و بدأ تطبيقها في ٠٦ صفر ١٤٣٨ هـ والتعليقات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية في ١٦ شعبان ١٤٣٧ هـ والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أسس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي ٣٤ "التقارير المالية الموجزة" الصادر عن الذي تمت المصادقة عليه في المملكة العربية السعودية وغيرها من ("IASB") مجلس معايير المحاسبة الدولية ("SOCPA") والمعايير والبيانات الصادرة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. كما هو محدد في الإيضاح ١ ، بدأ الصندوق عملياته في ٣ يوليو ٢٠١٨. بناءً على ذلك ، لم يتم تقديم معلومات مقارنة لقائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة وقائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية المختصرة وقائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة.

٣-٢ أساس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة بالريال السعودي وهي العملة المتداول بها في الصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تامة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٤. تأثير التغيير في السياسات المحاسبية بسبب اعتماد معايير جديدة

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ ، اعتمد الصندوق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار. يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية لهذه المعايير الجديدة في إيضاح ٥ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة.

تم شرح تأثير تبني هذا المعيار أدناه:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار

قبل ٠١ يناير ٢٠١٩ ، يتبع الصندوق المعالجة المحاسبية التالية لعقود الإيجار:

عندما يتم تغيير تصنيف الأصول بموجب عقد إيجار تمويلي ، يتم الاعتراف بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار كذمم مدينة ويتم الإفصاح عنها كـ "صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي". يتم الاعتراف بالفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كإيرادات تمويل غير مكتسبة. يتم الاعتراف بإيرادات التأجير على مدار فترة عقد الإيجار باستخدام طريقة صافي الاستثمار ، مما يعكس معدل عائد دوري ثابت.

اعتمد الصندوق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" ، حيث يحل المعيار محل التعليمات وإلرشادات الحالية بشأن عقود الإيجار ، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار" ، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ "تحديد ما إذا كانت معاملة ما تتضمن عقد إيجار" ، والمعيار رقم ١٥ الصادر من لجنة تفسير المعايير "عقود إيجار تشغيلية - حوافز" و المعيار رقم ٢٧ الصادر أيضاً من لجنة تفسير المعايير "تقييم مادة المعاملات في الشكل القانوني لعقد الإيجار".

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦ وهو ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. ينص المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم الاعتراف بها عموماً في الوضع المالي للصندوق ، إلا إذا كانت المدة ١٢ شهراً أو أقل أو كانت قيمة عقود التأجير منخفضة. وبالتالي ، فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ "الإيجارات" في عقود التأجير التشغيلية أو المالي يتم استبعاده بالنسبة للمستأجرين. لكل عقد إيجار ، يتحمل المستأجر التزامات عقد الإيجار المتكبدة في المستقبل. في المقابل ، يتم رسملة الحق في استخدام الأصل المؤجر ، وهو ما يعادل عموماً القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف المنسوبة مباشرة والتي يتم إطفائها على مدى العمر الإنتاجي.

ومع ذلك ، فإن المعالجة المحاسبية عن المؤجرين لم تتغير إلى حد كبير عن المعالجة المحاسبية اليوم بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ وسيستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام مبدأ التصنيف نفسه كما في معيار المحاسبة الدولي ١٧ ويميزون بين نوعين من عقود الإيجار: عقود التأجير التشغيلية والتمويلية. يتطلب المعيار من المستأجرين والمؤجرين القيام بإفصاحات أكثر شمولاً من معيار المحاسبة الدولي ١٧.

يعتزم الصندوق لتبني المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ باستخدام منهجية التعديل بأثر رجعي. قرر الصندوق تطبيق المعيار على العقود التي تم تحديدها سابقاً على أنها عقد إيجار بموجب المعيارين ٤ و ١٧ الصادرين من لجنة تفسير التقارير المالية الدولية. وبالتالي ، لم يطبق الصندوق المعيار على العقود التي لم يتم تحديدها سابقاً على أنها تحتوي على عقد إيجار بموجب المعيارين ٤ و ١٧ الصادرين من لجنة تفسير التقارير المالية الدولية.

خلال الفترة ، أجرى الصندوق تقييماً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ وقرر أن تأثير الفرق مقارنةً بعقود الإيجار المأخوذة بعين الاعتبار بتطبيق معيار المحاسبة الدولي ١٧ والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٤ ليس جوهرياً في البيانات المالية المرحلية الموجزة للصندوق ككل ، حيث أن الصندوق هو المؤجر.

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

استنادًا إلى اعتماد معايير جديدة تم ذكرها في الملاحظة ٤ ، تنطبق السياسات المحاسبية التالية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩ لاستبدال ، تعديل أو إضافة إلى السياسات المحاسبية المقابلة المنصوص عليها في البيانات المالية لعام ٢٠١٨ .

حق استخدام أصول / التزامات عقود الإيجار

عند الاعتراف المبدئي في بداية العقد ، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد يعتبر عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. ويكون العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد يحمل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل مبلغ متفق عليه من قبل أطراف العقد. إذا كانت معظم الفوائد تتدفق إلى الشركة فيمكن القول ان الشركة تملك السيطرة على الأصل ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الأصول.

حق استخدام الأصول

تطبق الشركة نموذج التكلفة ، ويتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة ؛
(أ) ناقصًا أي إهلاك متراكم وأي خسائر انخفاض متراكمة في القيمة
(ب) معدلة لأي إعادة قياس لالتزامات عقود الإيجار عند تغيير أو تعديل عقود الإيجار.

التزامات عقد التأجير

عند الاعتراف المبدئي ، تكون التزامات عقود الإيجار هي القيمة الحالية لجميع المدفوعات المتبقية للمؤجر.
بعد تاريخ البدء ، تقيس الشركة التزامات الإيجار عن طريق:
١. زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار.
٢. تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المقدمة و
٣. إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل على عقود الإيجار.

٦. الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة

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

مبدأ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير لصندوق علم بأي حالات عدم تاكد جوهرية قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
٦. الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية العامة - تمة

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير أو بشكل أكثر تكراراً لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل.

يتم العتراف بخسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مدرة للنقد المبلغ القابل للاسترداد. القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة الأعلى في الاستخدام وقيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع. عند تقدير القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. تستند القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع إلى أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، في حالة عدم وجود أسعار سوق يمكن ملاحظتها، فإن الأسعار المقدرة للأصول المتشابهة أو إذا لم تتوفر أسعار مقدرة للأصول المماثلة، فإن ذلك يعتمد على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشتمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

العمر المتبقي والمفيد للاستثمارات العقارية والأثاث والمعدات

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والعمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والأثاث والمعدات اللازمة لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد النظر في الاستخدام المتوقع للأصول أو التآكل المادي. ستقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية حيث تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

خسارة الائتمان المتوقعة

يعد قياس بدل خسارة الائتمان المتوقع للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة مجالاً يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات مهمة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية وسلوك الائتمان.

لقياس خسائر الائتمان المتوقعة مثل:

- تحديد معايير الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج والافتراضات المناسبة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة؛
- تحديد العدد والوزن النسبي للسيناريوهات التطلعية لكل نوع من أنواع المنتجات / الأسواق و خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بها؛ و
- إنشاء مجموعة من الأصول المالية المماثلة لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تتمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٧. المعايير الصادرة ولكن ليست فعالة حتى الآن

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة التي لم تدخل بعد حيز التنفيذ ولم يتم اعتمادها مسبقاً

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

٨. أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم الحفظ ورسوم هيكل رأس المال

- أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق ، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق رسوم إدارة تبلغ ٠,٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق. يتم احتساب الرسوم يومياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات ويتم دفعها على أساس سنوي. كما يسترد مدير الصندوق من الصندوق أي مصاريف أخرى يتم تكبدها نيابة عن الصندوق مثل التدقيق والرسوم القانونية وتعويض مجلس الإدارة والتكاليف المماثلة الأخرى

- رسوم الحفظ

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق ، يتقاضى أمين الحفظ ٠,٢٥٪ سنوياً من صافي أصول الصندوق.

- رسوم هيكل رأس مال

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق للفترة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، يفرض مدير الصندوق على الصندوق رسوم هيكل رأس المال لمرة واحدة بمعدل ١,٥٪ على مبالغ الاشتراك التي يتم جمعها خلال الطرح العام الأولي أو أي حقوق ملكية لاحقة يتم جمعها عن طريق إصدار الحقوق أو المساهمات العينية. خلال الفترة السابقة، بلغت هذه الرسوم ٢٢,٩٢٤,٧٦٢ مليون ريال.

٩. النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	
٣٢,٢٩١,٥٦٨	٢٤,٨٧٩,٥٦٥	نقد لدى البنوك
٢٩,٥٠٠	٣٠,٠٠٠	نقد في الصندوق
٣٢,٣٢١,٠٦٨	٢٤,٩٠٩,٥٦٥	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تامة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٠. الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	
-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	الأصول الاستثمارية المقاسة بالقيمة العادلة من الربح والخسارة صندوق البدر للمرابحة
فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات خلال الفترة:		
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	
-	-	القيمة العادلة:
-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	في بداية الفترة
-	-	إضافات خلال الفترة
-	-	مباع خلال الفترة
-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	في نهاية الفترة
-	-	التغير في القيمة العادلة:
-	-	التغير في القيمة العادلة خلال الفترة
-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الاستثمارات في نهاية الفترة

اشترك الصندوق ب ١,٩٥١,٦٦٤ وحدة من صندوق البدر للمرابحة بقيمة ١٥,٣٧٢ ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بقيمة عادلة بلغت ٣٠ مليون ريال سعودي.

صندوق بنيان ريت و صندوق البدر للمرابحة مداران من قبل مدير صندوق واحد السعودي الفرنسي كابيتال.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تامة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١١. ذمم مدينة من الايجارات، الصافي

تتكون الذمم المدينة من الايجارات مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	
٦١,٠٦٧,٥٨٩	٤٣,٣٣٠,١٧٢	ذمم مدينة من الايجارات
(٣٣١,١٠٣)	(٣٣١,١٠٣)	ينزل: مخصص الخسارة
٦٠,٧٣٦,٤٨٦	٤٢,٩٩٩,٠٦٩	

الحركة في مخصص الخسارة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	
-	٣٣١,١٠٣	الرصيد الافتتاحي
٣٣١,١٠٣	-	المحمل خلال العام
٣٣١,١٠٣	٣٣١,١٠٣	الرصيد في نهاية الفترة

١٢. الاستثمارات العقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في العشر عقارات التالية:

- يقع مشروع استثمار الراشد ميغا مول، وهو عقار حر يمتلكه الصندوق، في المدينة المنورة ومصنف في القطاع التجاري.
- يقع الراشد مول - أبها للاستثمار، وهو عقار مستأجر استحوذ عليه الصندوق بموجب اتفاقية انتفاع لمدة ٢٠ عامًا، في أبها ومصنف في القطاع التجاري. يحق للصندوق شراء هذا العقار مباشرة خلال ٥ سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية الانتفاع مقابل ١١٠ مليون ريال سعودي.
- يقع الراشد مول - جازان، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، في جازان ومصنف في القطاع التجاري.
- يقع استثمار الرشيد مول مول، وهو عقار مملوك حيازة من قبل الصندوق، في الرياض ومصنف في القطاع التجاري.
- يقع فندق كورتيارد ماريوت للاستثمار، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، في جازان ومصنف في قطاع الفنادق أربع نجوم.
- يقع فندق إن باي ماريوت السكني في جازان، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، في مدينة جازان ويصنف على أنه فندق من فئة أربع نجوم.
- يقع استثمار الراشد ريزيدنس في جازان، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، ويصنف في قطاع الفنادق ذات الخمس نجوم.
- يقع استثمار سيتي ووك السكني في دبي، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، ويصنف على أنه في القطاع السكني.
- يقع مجمع فلل الرفيعة للاستثمار في مدينة الرياض، وهو عقار التملك الحر الذي حصل عليه الصندوق، ويصنف ضمن القطاع السكني.
- يقع مجمع فلل المعذر للاستثمار في الرياض، وهو عقار مملوك حيازة من قبل الصندوق، ويصنف في القطاع السكني.

١٣. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق " شركة السعودي الفرنسي كابيتال (مدير الصندوق)، البنك السعودي الفرنسي (مساهم في شركة السعودي الفرنسي كابيتال) وشركة بنیان السعودية (مدير عقار الاستثمارات العقارية) وشركة البلاد للاستثمار (الحافظ للريت) وشركة عبدالرحمن سعد الراشد و أولاده (ملكية أكبر عدد من الوحدات). يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق. فيما يلي المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة / الفترة:

٣٠ يونيو ٢٠١٩

الرصيد مدين (دائن)		مبالغ المعاملة مدين (دائن)		طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي			
(٤,١٤٧,٩٨٧)	(٣,٦٦٥,٢٧٦)	(٣,٦٦٥,٢٧٥)		أتعاب إدارة موجودات المصرفات التي يدفعها الصندوق بالنيابة عن مدير الصندوق	جهات منتسبة مدير الصندوق
-	١٥,٠٢٦	(١٥,٠٢٦)		أتعاب حفظ	شركة البلاد الاستثمارية
(٢٨٥,٣٥٨)	(٤٨٣,٦٢٢)	(١٩٨,٢٦٤)		أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
(٣٠,٠٠٠)	-	٧٥,٠٠٠		استثمارات	صندوق البدر للمرابحة (مدار من قبل مدير الصندوق)
-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠		رسوم إدارة الممتلكات مصاريف تشغيل الممتلكات	شركة بنیان السعودي
(٤,٧٣٤,٥٩٧)	(٢,٤٧٥,٢٥٦)	(٤,٦٨٦,٤٠٢)		شراء أصول غير الملموسة	
(٦,١٤٠,٩٣٦)	(٨,٣٨٥,٨٠٧)	(٢١,٦٨٢,٠٥٥)		شراء الأثاث والمعدات شراء العقارات	
-	-	٣٩٨,٠٥٥		الاستثمارية	
-	(١,٣٦٧,٥٤٨)	٢,٢٩٩,٠٦٦		مستحق من مدير العقار لجمع الإيجار	
١٠,٠٢١,٤٧٥	-	-		المبالغ النقدية التي يتم تحصيلها نيابة مقابل مستحقات الإيجار	
(٥,٩٤٢,٩١١)	(٢,٣٢١,٦٧٥)	٦,١٨٨,٥٠٢		القديمة	
-	-	(٩,٨٠٩,٧٣٨)		المبالغ النقدية المدفوعة مقابل الإيجار القديم المستلم	
(١٨٦,١٦٠,٠٠٠)	(١٨٦,١٦٠,٠٠٠)	-		اقتناء العقارات الاستثمارية	شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده
(٢,٦٨١,٤٧٩)	(٢,٠٦٦,٣٥٠)	(٦١٥,١٢٩)		(الدفع) / إضافة إلى خصائص الاستثمار *	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تامة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٣. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تامة)

احتفظ الصندوق بالنقد لدى السعودي الفرنسي كابيتال بمبلغ ١٥,٢١١,٧٤٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (معدلة):
١٤,٤٦٩,٣٤٥ ريال سعودي) تودع هذه النقدية في حساب جاري يحتفظ به لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم مدير
الصندوق (السعودي الفرنسي كابيتال)

* بالإضافة إلى الاستحواذ على العقارات الاستثمارية على النحو المحدد في شروط وأحكام العقارات، استحوز الصندوق أيضاً
على أصول وخصوم تجارية أخرى، وهي عمليات معتادة على عمليات العقارات الأساسية.

١٤. الدخل من الاستثمارات العقارية

تصنيف الدخل من الاستثمارات العقارية

للفترة المنتهية في

٣٠ يونيو ٢٠١٩

ريال سعودي

٤٨,٢٨٨,٦٧٢

١١,٢٢٠,٨١٩

٥٩,٥٠٩,٤٩١

دخل من إيجار استثمارات عقارية
الإيرادات من الخدمات الفندقية

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

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

٣١ ديسمبر (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي
٩٠,١٧١,٣٦٠	٨٤,٦٩٠,٤٨٧
١٤٧,٤٦٠,٤٨١	١٢٩,٤٥١,٥١٩
٩٦,٣٢٥,٠٨٣	٩٨,٦١٣,٩١٣
٣٣٣,٩٥٦,٩٢٤	٣١٢,٧٥٥,٩١٩

أقل من سنة
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
أكثر من خمس سنوات

١٥. توزيعات الأرباح

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، في ٢٤ أبريل ٢٠١٩، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات
عن الفترة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠١٩ بمبلغ ٠,٣٦٧٥ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٥٩,٨٥٨,٨٠٤ ريال سعودي
لحاملي وحداته.

١٦. القيمة العادلة للأدوات المالية

تحديد القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يستخدم الصندوق التسلسل الهرمي التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

المستوى ٣: أساليب التقييم حيث لا تستند المدخلات المعبرة وذات الأهمية على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.
تتكون الموجودات المالية الخاصة بالصندوق من الرصيد لدى البنك والاستثمارات المقنتاة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو
الخسارة، وصافي الدخل من الإيجار والمدفوعات المقدمة مسبقاً وغيرها من الأصول المستحقة من الأطراف ذو العلاقة،
بينما تتكون مطلوباته المالية من الأصول المدفوعة لأطراف ذو علاقة والإيرادات المؤجلة من الإيجار و أتعاب إدارية
مستحقة ومطلوبات أخرى.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تامة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٦. القيمة العادلة للأدوات المالية - تامة

يبين الجدول التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة. لا تشمل معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة ومن ثم فإن القيمة الدفترية تقارب بشكل معقول قيمتها العادلة:

القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

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

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ، لم تكن هناك عمليات نقل بين قياسات القيمة العادلة من المستوى ١ والمستوى ٢ ، ولم يتم إجراء عمليات نقل إلى أو خارج قياسات القيمة العادلة من المستوى ٣ .

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

عملية التقييم

عندما لا يمكن اشتقاق القيم العادلة للبنود المسجلة في المركز المالي من الأسواق النشطة، فإن قيمتها العادلة تحدد باستخدام عدد من تقنيات التقييم التي تشمل استخدام نماذج التقييم. وتؤخذ المعلومات المدخلة على هذه النماذج من الأسواق القابلة للرصد حيثما أمكن ذلك، ولكن عندما لا يكون ذلك ممكناً، فلا بد من التقدير لتحديد القيم العادلة. وتشمل التقديرات اعتبارات السيولة، نموذج المدخلات المتصلة بينود مثل مخاطر الائتمان (الخاصة والمقابلة)، والارتباط والتقلب. ويمكن أن تؤثر التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المسجلة في المركز المالي والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم اختبار النماذج لصحتها من خلال معايرة الأسعار في معاملات السوق الحالية والتي يمكن ملاحظتها في نفس البند (دون تعديل أو أعاده تهيئة) عندما تكون متاحة. ولتقويم أهمية مدخل معين في القياس، يقوم الصندوق بتحليل الحساسية أو تقنيات اختبار الإجهاد.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تمة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٦. القيمة العادلة للأدوات المالية - تمة

الاستثمارات العقارية

يتم تقويم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل مكتب أولات لإدارة للعقارات ومكتب فالويستار للاستشارات. إن هذين المقيمين المشاركين في اعداد هذه التقييمات هي جهات مرخصة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

وقد طبقت نماذج التقييم وفقا لتوصيات اللجنة الدولية لمعايير التقسيم. إن مجلس الادارة ومدير الصندوق خلصوا إلى أن نماذج التقسيم التي يستخدمها الصندوق تتماشى مع مبدئ المعيار المالي الدولي للتقرير المالي ١٣. وتشمل هذه النماذج الأرض زائد التكلفة، القيمة المتبقية، التدفق النقدي المخصوم.

باستخدام منهج وأسلوب التدفق النقدي المخصوم، تقدر القيمة العادلة للعقارات باستخدام افتراضات واضحة فيما يتعلق بفوائد وتبعات الملكية علي عمر الموجودات، بما في ذلك إيرادات الإيجار المقدرة وقيمة الخروج أو الاستبعاد. يشمل ذلك إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية المناسبة، سعر خصم مناسب، والخصم المستخدم من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الإيرادات. (إيضاح ٦).

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

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

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

فيما يلي التقييم العادل للاستثمارات العقارية من قبل المقيمين:

المتوسط	المقيم الثاني	المقيم الأول
١,٨٧٥,١١٤,٦٣٨	١,٩٣٠,٣٥٦,٨٩٦	١,٨١٩,٨٧٢,٣٨٠
١,٨٧٥,١١٤,٦٣٨	١,٩٣٠,٣٥٦,٨٩٦	١,٨١٩,٨٧٢,٣٨٠
١,٨٤٢,٩٤٩,٢٨٩	١,٨٧٩,١٩٣,٦٩٨	١,٨٠٦,٧٠٤,٨٨٠
١,٨٤٢,٩٤٩,٢٨٩	١,٨٧٩,١٩٣,٦٩٨	١,٨٠٦,٧٠٤,٨٨٠

٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)
العقارات الاستثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)
العقارات الاستثمارية

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تتمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

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

فيما يلي تحليل العقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	
١,٨٤٢,٩٤٩,٢٨٩ (١,٦٥٤,٠٣٤,٣٦٢) (٩٤,٦٢٣,١٤٩)	١,٨٧٥,١١٤,٦٣٨ (١,٦٣٥,٣١٣,٤١٤) (٩٤,٦٢٣,١٤٩)	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية يطرح: القيمة الحالية لخيار الشراء في راشد مول أبها
٩٤,٢٩١,٧٧٨	١٤٥,١٧٨,٠٧٥	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
١٦٢,٨٨١,١٠٠	١٦٢,٨٨١,١٠٠	الوحدات المصدرة (عدد)
٠,٥٧٨٩	٠,٨٩١٣	قيمة الوحدة المتعلقة بالزيادة في القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة) ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات
١,٤٨٠,٥٤٠,٢٣١	١,٤٥٣,٠٠٩,٠٢٦	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٩٤,٢٩١,٧٧٨	١٤٥,١٧٨,٠٧٥	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١,٥٧٤,٨٣٢,٠٠٩	١,٥٩٨,١٨٧,١٠١	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
٩,٠٨٩٧ ٠,٥٧٨٩	٨,٩٢٠٧ ٠,٨٩١٣	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٩,٦٦٨٦	٩,٨١٢٠	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة) - تمة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٨. تعديلات على القوائم المالية الأولية المختصرة

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ، أعاد مدير الصندوق تصنيف بعض بنود ميزان المراجعة التجريبية وفقاً لبنود مختلفة للقوائم المالية (مقارنة مع ٣١ ديسمبر ٢٠١٨). تم ذلك من أجل تحقيق عرض عادل وتصنيف مناسب لكل نوع من أنواع الأصول والمطلوبات والإيرادات والمصروفات.

فيما يلي التسوية المتعلقة بتأثير إعادة تعديل على البنود المدرجة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. بالإضافة إلى ذلك ، لم يكن لأي من هذه العبارات أي تأثير على صافي الدخل للفترة المنتهية في ذلك الوقت وليس صافي قيمة الموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
سابق الكشف عنها	التعديلات	كما أعاد إفصاحه	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
			الموجودات
٣٢,٢٩٤,٠٩٩	٢٦,٩٦٩	٣٢,٣٢١,٠٦٨	النقد وما في حكمه
٦٠,٠٦٩,٩١٨	٦٦٦,٥٦٨	٦٠,٧٣٦,٤٨٦	ذمم مدينة من الأيجارات، صافي
٩,٨٣٣,٨٤٠	(٥٧٢,١٩١)	٩,٢٦١,٦٤٩	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
١٠,٠٦١,٢١٢	(٣٩,٧٣٧)	١٠,٠٢١,٤٧٥	مستحق من أطراف ذات علاقة
-	٥٣٠,١٨١	٥٣٠,١٨١	أصول غير ملموسة
-	٩,٠٢٢,٠٧٣	٩,٠٢٢,٠٧٣	أثاث ومعدات
١,٦٦٣,٥٦٢,٦١٩	(٩,٥٢٨,٢٥٧)	١,٦٥٤,٠٣٤,٣٦٢	استثمارات عقارية
١,٧٧٥,٨٢١,٦٨٨	١٠٥,٦٠٦	١,٧٧٥,٩٢٧,٢٩٤	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١٨٦,٢٠٧,١٣١	٥,٨٩٥,٧٨٠	١٩٢,١٠٢,٩١١	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٧٤,٠٧١,٦٧٣	١١,٥٨٩	٧٤,٠٨٣,٢٦٢	إيرادات ايجار غير مكتسبة
٤,١٤٧,٩٨٧	-	٤,١٤٧,٩٨٧	رسوم إدارية مستحقة
٣٠,٨٥٤,٦٦٦	(٥,٨٠١,٧٦٣)	٢٥,٠٥٢,٩٠٣	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٩٥,٢٨١,٤٥٧	١٠٥,٦٠٦	٢٩٥,٣٨٧,٠٦٣	اجمالي المطلوبات
١,٤٨٠,٥٤٠,٢٣١	-	١,٤٨٠,٥٤٠,٢٣١	صافي الموجودات / (الملكية) العائدة لحاملي الوحدات

١٩. آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨)

٢٠. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٠٦ أغسطس ٢٠١٩ (الموافق ٠٥ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ).