

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
مع تقرير المراجع المستقل

الفهرس

٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٢٦-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى حاملي الوحدات
صندوق دراية ريت
(مدار من قبل دراية المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق دراية ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة دراية المالية (مدير الصندوق)، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات الأخرى.

وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية و المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

ونحن مستقفلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية للصندوق. وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

الأمور الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
يملك صندوق دراية ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية وسكنية تقع في المملكة العربية السعودية.	فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتتمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة.	- حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛
يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	- قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تقرض قيوداً على نطاق عملهم؛

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي الوحدات
صندوق دراية ريت
(مدار من قبل دراية المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقدير الأساسية، مثل معدل الخصم ومعدل عائد التخارج ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، والمخدمة بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.
لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظرًا لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل لانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.	- تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. تم ملاحظة أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أقل من القيمة الدفترية لنفس العقارات، ونتيجة لذلك تم تسجيل الانخفاض في القيمة من قبل إدارة الصندوق.
	و
	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٤ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي. ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدى أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها. وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي الوحدات
صندوق دراية ريت
(مدار من قبل دراية المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواءً بسبب غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، مالم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو مالم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك. والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواءً بسبب غش أو خطأ، و إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. 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 في الصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة 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 نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي الوحدات
صندوق دراية ريت
(مدار من قبل دراية المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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 نقوم باكتشافها أثناء المراجعة. ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة. ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.



عن البسام وشركاؤه

إبراهيم أحمد البسام

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٣٧

التاريخ ٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ
الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٢ م

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٧	٢٤,٠٧٢,٨٤٩	٤٢,٧٢٧,٦٤٩	النقدية وشبه النقدية
٨	٥٢,٢٣١,٨٤٤	٥٤,٨٦٠,٤٧٥	إيجارات مدينة
٩	١٥,٧١٥,٢٦٨	٣,٠٤٥,٩٥٠	إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠	١,٧١٢,١١٠	١,٩١٠,٧٧١	مصرفات مدفوعة مقدمة وموجودات متداولة أخرى
	٩٣,٧٣٢,٠٧١	١٠٢,٥٤٤,٨٤٥	إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١١	١,٥٦٧,٩٢٦,٥٨٨	١,٥٨٧,٢٩٦,٠٠٨	الإستثمارات العقارية، صافي
١٢	٣٣,٠٦٥,١٠٨	٣٥,٦٤٣,٠٢٠	عقود المنفعة، صافي
	١,٦٠٠,٩٩١,٦٩٦	١,٦٢٢,٩٣٩,٠٢٨	إجمالي الموجودات غير المتداولة
	١,٦٩٤,٧٢٣,٧٦٧	١,٧٢٥,٤٨٣,٨٧٣	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
	١٦,٦٥٧,٨٤٢	١٧,٨١٠,٤٧٨	إيرادات ايجار غير مكتسبة
١٥	٣,٩١١,٠٥٥	٤,١٢٩,١٧٢	رسوم إدارة مستحقة
١٩	٥,٢٤٩,١٦٨	٥,٠٨٢,٥٧٩	مصاريف تمويل مستحقة
	٦,٧٣١,٢٨٦	٣,٦٥٨,٧٠١	المصرفات والمستحقة والمطلوبات الأخرى
١٦	٤,٠٨٤,١٤٩	٢,٢٨٧,١٩٥	مخصص الزكاة
	٣٦,٦٣٣,٥٠٠	٣٢,٩٦٨,١٢٥	إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
١٩	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	قروض طويلة الأجل
	٧٨٤,٦١٦,٣٣٤	٧٨٠,٩٥٠,٩٥٩	اجمالي المطلوبات
	٩١٠,١٠٧,٤٣٣	٩٤٤,٥٣٢,٩١٤	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	وحدات مصدرة (بالعدد)
	٨,٤٧	٨,٧٩	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١٤	٨,٤٧	٨,٩٥	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
١٢١,٣٨٧,٩٦٠	١٣٠,٢٠٠,٦٢٨	١٧	إيرادات إيجار، صافي
١١١,٨٦٦	١٦٩,٣١٨	١٣	الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢١,٤٩٩,٨٢٦	١٣٠,٣٦٩,٩٤٦		إجمالي الدخل
(٨,٣١٠,٢٩٨)	(٧,٨٦٢,٣٨٣)	١٥	رسوم إدارة الصندوق
(٢٣,٦٢٢,٧٦٩)	(٢١,٧٩١,٨٧٩)	١٩	مصاريف تمويل
(١,١٢٣,٢٥٨)	(٩٢٧,١١٠)		مصاريف مهنية واستشارية
(٣,٩٣٢,٠٥٢)	(٤,٨٨٦,٣٦٧)		أتعاب إدارة الممتلكات العقارية
(٥,٣٥٧,١٣٩)	(٢,٥٧٧,٩١٢)	١٢	اطفاءات عقود منفعة
(٧,٢٨٦,٠٠٦)	(٣,٢١٤,٧٥٢)		مصاريف أخرى
(٢٠,٣٧٩,٦٩٣)	(٢١,٧٢٦,٤٨١)	١١	مصاريف إستهلاك الإستثمارات العقارية
(٣٤,٢٧٩,٥٧٨)	٢,٣٥٧,٠٦١	١١	عكس/ (الإنخفاض) في قيمة الإستثمارات العقارية
-	(٢٢,٣٨٣,٤١٦)	٨	مصروف الخسائر الإنتمانية المتوقعة
(١٠٤,٢٩٠,٧٩٣)	(٨٣,٠١٣,٢٣٩)		اجمالي المصاريف
١٧,٢٠٩,٠٣٣	٤٧,٣٥٦,٧٠٧		صافي دخل السنة قبل الزكاة
(٢,٢٨٧,١٩٥)	(١,٧٩٦,٩٥٤)	١٦	الزكاة المحملة خلال السنة
١٤,٩٢١,٨٣٨	٤٥,٥٥٩,٧٥٣		صافي دخل السنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
١٤,٩٢١,٨٣٨	٤٥,٥٥٩,٧٥٣		إجمالي الدخل الشامل للسنة

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
	١,٠٠١,٤١٩,٤٩١	٩٤٤,٥٣٢,٩١٤
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة		
التغيرات من معاملات الوحدات:		
إصدار وحدات - بالحصول على مقابل النقد	-	-
إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني	-	-
قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة	١,٠٠١,٤١٩,٤٩١	٩٤٤,٥٣٢,٩١٤
توزيعات أرباح	(٧١,٨٠٨,٤١٥)	(٧٩,٩٨٥,٢٣٤)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١٤,٩٢١,٨٣٨	٤٥,٥٥٩,٧٥٣
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة	٩٤٤,٥٣٢,٩١٤	٩١٠,١٠٧,٤٣٣

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

عدد الوحدات بداية السنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
إصدار وحدات - بالحصول على مقابل النقد	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥
إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني	-	-
عدد الوحدات في نهاية السنة	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١٧,٢٠٩,٠٣٣	٤٧,٣٥٦,٧٠٧	الأنشطة التشغيلية
(١٠,١٠٤)	(١٦٩,٣١٨)	صافي الدخل للسنة قبل الزكاة
(١٠١,٧٦٢)	-	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٢٠,٣٧٩,٦٩٣	٢١,٧٢٦,٤٨١	الربح غير المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٤,٢٧٩,٥٧٨	(٢,٣٥٧,٠٦١)	الربح المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٣٥٧,١٣٩	٢,٥٧٧,٩١٢	استهلاك الإستثمارات العقارية
٧٧,١١٣,٥٧٧	٦٩,١٣٤,٧٢١	الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية
		اطفاء عقود منفعة
(٢٢,٣٩٠,٩٥٥)	٢,٦٢٨,٦٣١	التغيرات في الموجودات التشغيلية:
٩,٤٥٩,١٦٥	١٩٨,٦٦١	إيجارات مدينة
٢,٩٥٢,٦٠٦	(١,١٥٢,٦٣٦)	مصروفات مدفوعة مقدمة و موجودات متداولة أخرى
(١٨٩,٥٢٣)	(٢١٨,١١٧)	التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
(٢,٥٥٥,١٨٢)	١٦٦,٥٨٩	إيرادات إيجار غير مكتسبة
(١٢١,٢٧٥)	-	رسوم إدارة مستحقة
٢,٦٣٧,٧١٦	٣,٠٧٢,٥٨٥	مصاريق تمويل مستحقة
٦٦,٩٠٦,١٢٩	٧٣,٨٣٠,٤٣٤	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
		المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
(١٥٢,٢٣٧,٢٥١)	-	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٢٨,٠٢١,٣٥٦)	(١٢,٥٠٠,٠٠٠)	الأنشطة الاستثمارية
٢٥,٠٨٧,٢٧٢	-	شراء عقارات إستثمارية
(١٥٥,١٧١,٣٣٥)	(١٢,٥٠٠,٠٠٠)	شراء إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		المتحصل من بيع إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧١,٨٠٨,٤١٥)	(٧٩,٩٨٥,٢٣٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
١٦٨,٠٠٠,٠٠٠	-	الأنشطة التمويلية
٩٦,١٩١,٥٨٥	(٧٩,٩٨٥,٢٣٤)	توزيعات أرباح
٧,٩٢٦,٣٧٩	(١٨,٦٥٤,٨٠٠)	قروض طويلة الأجل
٣٤,٨٠١,٢٧٠	٤٢,٧٢٧,٦٤٩	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٤٢,٧٢٧,٦٤٩	٢٤,٠٧٢,٨٤٩	التغير في النقدية وشبه النقدية خلال السنة
		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق دراية ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الشريعة الإسلامية. تم إدراج الصندوق في ٢٦ مارس ٢٠١٨ م. يدار الصندوق من قبل شركة دراية المالية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية مساهمة مقفلة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٦٩٧٧ وبتاريخ ١٤٣٠/٠٥/٠٤ هـ الموافق ٢٠٠٩/٠٤/٢٩ م ومرخصة كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٢٧-٠٨١٠٩-٠٨ لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو ١,٠٧٥,٠٧٠,٣٥٠ ريال سعودي، و مدة الصندوق ٩٩ سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية، وتوزيع أرباح ربع سنوية بما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الإستثمار العقارية المتداولة.

(٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الإستثمار العقاري ("اللوائح") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

(٣) أسس الإعداد

أ- بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية ("القوائم المالية") وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية و المعايير و الإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ب- أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام مبدأ الإستحقاق المحاسبي ومفهوم الإستثمارية، وتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

ج- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات و الإفصاحات المرفقة و الإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرى للقيمة الدفترية للأصول والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في افتراضاته و تقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. إن الحالات و الافتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغيرات تنعكس على الافتراضات عندما تحدث.

الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الإستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الإستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للإستمرار العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق علم بأي حالات عدم تأكد جوهرى قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الإستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الإستمرارية. عليه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الإستمرارية.

٣) أسس الإعداد (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو لوحد توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة، 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. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسنياريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة؛ و
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة

السياسات المحاسبية المهمة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه:

النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل (ان وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

إيجارات مدينة

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بقيمة مساوية لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

استثمارات عقارية

العقارات الاستثمارية هي أصول غير متداولة محتفظ بها إما لكسب إيرادات تأجير أو لزيادة رأس المال أو لكليهما، ولكن ليس للبيع في السياق العادي للعمليات، أو استخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم قياس الاستثمار العقاري بالتكلفة عند التحقق المبدئي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة إن وجدت.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند بيعها أو إشغالها من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد العقار الاستثماري (محسوب على أنه الفرق بين صافي عائدات البيع والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة. عند بيع عقارات استثمارية تم تصنيفها مسبقاً كممتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المحتجزة. تتضمن التكلفة المصروفات المنسوبة مباشرة إلى شراء العقارات الاستثمارية. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري الذي يتم إنشاؤه ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة إلى وضع العقار الاستثماري في حالة صلاحة للاستخدام المقصود منها وتكاليف الاقتراض المرسلة.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

استثمارات عقارية (تتمة)

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للاستثمارات العقارية:
مباني ٤٠ سنة

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

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حده إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للإسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحد توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الإقرار بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصادفي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

عقود المنفعة

يتم تسجيل عقود المنفعة بالتكلفة مخصوماً منها الإطفاء المتراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت على سنة العقد.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

في تاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بمراجعة القيم الدفترية لأصوله غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل.

لاختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الأصول معاً في أصغر مجموعة من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد هي القيمة المستخدمة وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكثر. تستند القيمة المستخدمة على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل أو وحدة إنتاج النقد.

يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد قيمته القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الربح أو الخسارة. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصادفي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة.

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار وفقاً لمبدأ الإحتقاق على أساس متساوي على فترة الإيجار.

معاملات الاستثمار

يتم الاعتراف بالمعاملات الإستثمارية على أساس تاريخ المتاجرة.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الرسوم الإدارية والنفقات الأخرى

يتم تحميل رسوم الإدارة والنفقات الأخرى بمعدلات / مبالغ ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام الصندوق. يتم احتساب رسوم الإدارة ودفعها على أساس نصف سنوي.

تكاليف الاقتراض

تكاليف الاقتراض المنسوبة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل يستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود أو البيع، تتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

المصروفات

يتم تسجيل المصروفات بما في ذلك مصروفات إدارة الممتلكات ورسوم إدارة الصندوق وأتعاب الحفظ والرسوم الأخرى على أساس الاستحقاق.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية (الهيئة) ويتم إدراج مخصص الزكاة عن السنة ضمن قائمة الدخل الشامل ويجري تسجيل أية فروقات بين المخصص المكون والربط النهائي في السنة التي يتم فيها اعتماد الربط النهائي.

صافي الموجودات للوحدة

يتم احتساب صافي الموجودات لكل وحدة تم الإفصاح عنها في القوائم المالية بتقسيم صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات في نهاية الفترة.

توزيعات الأرباح

سياسة الصندوق هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي الدخل كتوزيعات سنوية على أساس ربع سنوي. لا تتضمن الربح الناتج من بيع أي عقار من الإستثمارات العقارية واستهلاك الفترة والإنخفاض في القيمة.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي المصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (مالم يكن ذمة مدينة من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم) أو للإلتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى إقتنائه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين:

- أ. الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ؛ و
- ب. تودي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يُقاس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- أ. الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج أعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية ؛ و
- ب. تودي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على موجودات مالية مكتونة بغرض المتاجرة، أو موجودات مالية مصنفة بعد الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو موجودات مالية يجب قياسها إلزامياً بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية كمكتونة بغرض المتاجرة إذا تم إقتنائها بغرض بيعها أو إعادة شرائها في الأجل القريب. يتم تصنيف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بغض النظر عن نموذج الأعمال. وعلى الرغم من ضوابط سندات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو موضح أعلاه، يمكن تصنيف سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولى، وإذا تم ذلك فيحذف عدم التطابق المحاسبي أو يخفض بشكل كبير.

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

الموجودات المالية

النقدية وشبه النقدية	بالتكلفة المطفأة
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
المستحق من عقود الإيجار التشغيلي	بالتكلفة المطفأة
مستحق من أطراف ذات علاقة	بالتكلفة المطفأة
موجودات أخرى	بالتكلفة المطفأة

القياس اللاحق

تقاس السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي دخل فوائد أو دخل توزيعات أرباح، ضمن قائمة الدخل
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات دخل الفائدة والصراف الأجنبي والأرباح والخسائر والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن قائمة الدخل

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد إثباتها الأولى، إلا في الفترة التي يقوم فيها الصندوق بتغيير نموذج أعماله لإدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي يتم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:
- (أ) قام الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
- (ب) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

تقييم خسارة الائتمان المتوقعة
يطبق الصندوق المنهج المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. يتم تطبيق الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهرًا قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم فيها الخدمات) ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.
يقسم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بإفترض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

الخسارة بإفترض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. عادة ما يتم التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.
احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد خلال فترة زمنية معينة.
التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، مع الأخذ في الاعتبار التغييرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفوائد وعمليات السحب المتوقعة بالتسهيلات الملتزمة.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. يقوم الصندوق بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة المستحقة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (إما جزئيًا أو كليًا) إلى الحد الذي لا يوجد فيه احتمال واقعي لاستردادها. هذا هو الحال بشكل عام عندما يقرر الصندوق أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

التصنيف والقياس للأدوات المالية

إن فئات القياس والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ على النحو التالي:

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩		٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
القيمة الدفترية	فئة القياس	
٢٤,٠٧٢,٨٤٩	التكلفة المطفأة	الموجودات المالية
٥٢,٢٣١,٨٤٤	التكلفة المطفأة	النقدية وشبه النقدية
١٥,٧١٥,٢٦٨	القيمة العادلة	إيجارات مدينة
٩٢,٠١٩,٩٦١		إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		إجمالي الموجودات المالية
		المطلوبات المالية
٣,٩١١,٠٥٥	التكلفة المطفأة	رسوم إدارة مستحقة
٥,٢٤٩,١٦٨	التكلفة المطفأة	مصاريف تمويل مستحقة
٦,٧٣١,٢٨٦	التكلفة المطفأة	المصرفيات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٤,٠٨٤,١٤٩	التكلفة المطفأة	مخصص الزكاة
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	التكلفة المطفأة	قروض طويلة الأجل
٧٦٧,٩٥٨,٤٩٢		إجمالي المطلوبات المالية

(٥) المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي ليست سارية بعد

لم يتم الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص عن التعديل
معييار المحاسبة الدولي ٣٧	العقود المجحفة - تكلفة إتمام العقد	١ يناير ٢٠٢١ م	تحدد التعديلات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد. تنطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تفب المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، ١٦، ٩، ١ ومعييار المحاسبة الدولي ٤١	تحسينات سنوية على معايير المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢ م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: يزيل التعديل الرسم التوضيحي لسداد التحسينات على العقارات المستأجرة
المعيار الدولي للتقرير المالي ١	تصنيف المطلوبات كالمتداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣ م	المعيار الدولي للتقرير المالي ٩: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي، لا تشمل المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة.
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعييار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	لا ينطبق	المعيار المحاسبي الدولي ٤١: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.
معييار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كالمتداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣ م	المعيار الدولي للتقرير المالي ١: يوفر التعديل إعفاءً إضافيًا لشركة تابعة تصبح بعد تطبيقها لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فرق الترجمة التراكمي.
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعييار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	لا ينطبق	وضح التعديل ما هو المقصود بالحق في إرجاء التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة الكيان لحق التأجيل الخاص به، وذلك فقط إذا كان مضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعييار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	لا ينطبق	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعييار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع الموافقات التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير مادي على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولية.

(٦) رسوم الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم التعامل

- رسوم الإدارة والمصرفات الأخرى
على أساس نصف سنوي، يتقاضى مدير الصندوق للصندوق رسوماً إدارية بنسبة ٠,٨٥% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق. كما يستعيد مدير الصندوق من الصندوق أي مصرفات أخرى يتم تكبدها نيابة عن الصندوق مثل رسوم المراجعة والرسوم القانونية وتعويضات مجلس الإدارة والرسوم الأخرى المماثلة.

- رسوم التعاملات
علوة على ذلك، يتقاضى مدير الصندوق، رسوم التعاملات لمرة واحدة بمعدل ١٪ كحد أقصى على سعر الشراء أو البيع للأصول العقارية.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٧) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	نقد لدى البنوك
٤٢,٧٢٧,٦٤٩	٢٤,٠٧٢,٨٤٩	١-٧	
٤٢,٧٢٧,٦٤٩	٢٤,٠٧٢,٨٤٩		

١-٧ أرصدة البنك محتفظ بها في حسابات جارية لدى بنوك محلية. لا يحقق الصندوق أرباحاً من هذه الحسابات الجارية.

(٨) إيجارات مدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيجارات مدينة
٥٤,٨٦٠,٤٧٥	٧٤,٦١٥,٢٦٠	
-	(٢٢,٣٨٣,٤١٦)	مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة
٥٤,٨٦٠,٤٧٥	٥٢,٢٣١,٨٤٤	

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	١ يناير
-	-	المحمل خلال السنة
-	(٢٢,٣٨٣,٤١٦)	٣١ ديسمبر
-	(٢٢,٣٨٣,٤١٦)	

(٩) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	مدبر الصندوق
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع	الراجحي المالية
٩٦,٤٠٤,٦٤	١٥,٧١٥,٢٦٨	مدبر الصندوق
١٥,٥٤٥,٩٥٠	٣,٠٤٥,٩٥٠	الراجحي المالية
١٨,٨٦٠	١٥,٥٤٥,٩٥٠	

١-٩ الحركة في الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	التكلفة
-	٣,٠٣٥,٨٤٦	كما في بداية السنة
٣,٠٣٥,٨٤٦	١٢,٥٠٠,٠٠٠	الإضافات خلال السنة
-	-	الاستيعادات خلال السنة
٣,٠٣٥,٨٤٦	١٥,٥٣٥,٨٤٦	كما في نهاية السنة
-	١٠,١٠٤	التغير في القيمة العادلة
١٠,١٠٤	١٦٩,٣١٨	كما في بداية السنة
١٠,١٠٤	١٧٩,٤٢٢	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
-	١٠,١٠٤	كما في نهاية السنة
٣,٠٤٥,٩٥٠	١٥,٧١٥,٢٦٨	صافي الاستثمار كما في نهاية السنة

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٠) مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٩٢٩,٨٣٤	٦٤١,٧٤٢	مصروفات مدفوعة مقدماً
٦٣٧,٣٧٥	٧٢٦,٨٠٦	ضريبة القيمة المضافة المدينة
٣٤٣,٥٦٢	٣٤٣,٥٦٢	إيجارات مدفوعة مقدماً
١,٩١٠,٧٧١	١,٧١٢,١١٠	

(١١) الاستثمارات العقارية، صافي

المجموع	المباني	الأراضي	إيضاح	
١,٧١٢,٦٩٨,٠٢٦	٨٦٩,٠٥٩,٢٥٩	٨٤٣,٦٣٨,٧٦٧		التكلفة
-	-	-		الرصيد في بداية السنة
١,٧١٢,٦٩٨,٠٢٦	٨٦٩,٠٥٩,٢٥٩	٨٤٣,٦٣٨,٧٦٧		الإضافات خلال السنة
				الرصيد في نهاية السنة
٥٤,٥٩١,٠٥٤	٥٤,٥٩١,٠٥٤	-		الإستهلاك المتراكم
٢١,٧٢٦,٤٨١	٢١,٧٢٦,٤٨١	-	١-١١	الرصيد في بداية السنة
٧٦,٣١٧,٥٣٥	٧٦,٣١٧,٥٣٥	-		المحمل على السنة
				الرصيد في نهاية السنة
٧٠,٨١٠,٩٦٤	٧٠,٨١٠,٩٦٤	-		الهبوط في القيمة
(٢,٣٥٧,٠٦١)	(٢,٣٥٧,٠٦١)	-	٣-١١	الرصيد في بداية السنة
٦٨,٤٥٣,٩٠٣	٦٨,٤٥٣,٩٠٣	-		عكس مخصص الهبوط في القيمة
				الرصيد في نهاية السنة
١,٥٦٧,٩٢٦,٥٨٨	٧٢٤,٢٨٧,٨٢١	٨٤٣,٦٣٨,٧٦٧		القيمة الدفترية:
١,٥٨٧,٢٩٦,٠٠٨	٧٤٣,٦٥٧,٢٤١	٨٤٣,٦٣٨,٧٦٧		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

(١١) الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

تتكون الاستثمارات العقارية من ٢٥ عقار وهي كالتالي:

- برج سمارت تاور: عقار مكثبي وتجزئة في حي العليا في الرياض.
- مجمع الجبيل فيوز السكني: مجمع سكني مغلق في حي روضة الخالدية في الجبيل.
- مجمع مستودعات الميناء: ثلاثة مستودعات وملحقاتها (مكاتب إدارية وخدمية) في حي الميناء في الدمام.
- مجمع سيتي لايف بلازا التجاري: عقار تجاري في حي المونسية في الرياض.
- أبراج متون: عقار فندقي ويقع في حي العليا في الرياض.
- مجمع الفنار التجاري: عقار تجاري في حي الراكه في الخبر.
- مجمع جراند (أ) السكني: عقار سكني متكامل يقع في حي الأنوار في الدمام.
- مستودعات حي الوادي: يمثل مستودع ومبنى سكني ويقع بحي الوادي في جده.
- مركز الستين التجاري: عقار تجاري- مكثبي بحي الضباط في الرياض.
- مجمع جراند (ب) التجاري: عقار تعليمي، ويقع في حي الأنوار في الدمام.
- مباني سكن الموظفين في الجبيل: أربعة مباني سكنية تقع في ثلاث أحياء متجاورة في شمال الجبيل.
- مباني سكن العمال في الدمام: مبنين سكنيين للعمال ويقعان في منطقة الميناء الدمام.
- مبني سكن العمال في الخبر: مبني سكني للعمال بحي الثقبه في الخبر.
- مبنى الخليجية للأعمال: مبنى تجاري ومكثبي يقع في حي الروابي في الخبر.
- مدرسة التربية والمهارات العالمية: مبنى تعليمي ويقع بمحافظة الدرعية.
- مركز رسيل الطبي: مبنى لمركز طبي ويقع بحي المنصورة في الرياض.
- برج جدة المكثبي: مبنى إداري ومكثبي يقع في حي الزهراء في جده.
- مجمع مستودعات السلي: مجموعة من المستودعات المسورة وتقع بحي السلي في الرياض.
- مستودعات حي الخالدية (١): مستودعين اثنين تقع في حي الخالدية الشمالية في الدمام.
- مباني سكن العمال في الدمام (٢): ثلاث مباني سكنية في حي الميناء في الدمام.
- مستودعات الخمره في جدة: مستودع يقع في حي السروات في جده.
- مستودعات حي العزيزية (١): مستودع يقع في حي العزيزية في الرياض.
- مستودعات حي الخالدية (٢): مستودع يقع في حي الخالدية في الدمام.
- مستودعات حي العزيزية (٢): مستودع يقع في حي العزيزية في الرياض
- مجمع مستودعات الشرق: مستودعات تقع في حي السلي في الرياض

١-١١ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني على فترة ٤٠ سنة. يتم احتساب الإستهلاك على القيمة القابلة للإهلاك أي التكلفة ناقص القيمة المتبقية.

٢-١١ جميع العقارات مسجلة باسم شركة حفظ الدراية العقارية ("الشركة") بإستثناء العقارات المرهونة بضمان الحصول على قروض (انظر ايضاح ١٩). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك الشركة أي حصص مسيطرة ولا يسبب ذلك أي مخاطر على العقارات.

٣-١١ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر الهبوط في قيمة الأصول. يتم اعتبار الهبوط الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية قيمتها القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصًا تكلفة البيع و قيمة استخدامه. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وفقا لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق، تم تسجيل مخصص إنخفاض في القيمة بمبلغ ٣٤,٣ مليون ريال سعودي ، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم عكس جزء من الإنخفاض في القيمة المسجل في السنوات السابقة بقيمة ٢,٣ مليون ريال سعودي.

تم تصنيف متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على المستوى ٣ من القيم العادلة بناءً على مدخلات أساليب التقييم المستخدمة.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢ عقود المنفعة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
		التكلفة
٥١,٧٧٩,٨٥٨	٥١,٧٧٩,٨٥٨	الرصيد في بداية السنة
-	-	الإضافات خلال السنة
٥١,٧٧٩,٨٥٨	٥١,٧٧٩,٨٥٨	الرصيد في نهاية السنة
		الإطفاء المتراكم
(١٠,٧٧٩,٦٩٩)	(١٦,١٣٦,٨٣٨)	الرصيد في بداية السنة
(٥,٣٥٧,١٣٩)	(٢,٥٧٧,٩١٢)	المحمل على السنة
(١٦,١٣٦,٨٣٨)	(١٨,٧١٤,٧٥٠)	الرصيد في نهاية السنة
		القيمة الدفترية:
٣٥,٦٤٣,٠٢٠	٣٣,٠٦٥,١٠٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تتكون عقود المنفعة من عقارين وهي كالتالي:

١. مجمع ذا فالي التجاري: مركز تسوق في الأحساء.
٢. حق منفعة لمجمع سيتي ووك التجاري: مجمع تجاري في حي الخليج في الرياض، وقد انتهى حق الإنتفاع للمجمع خلال شهر فبراير ٢٠٢١ م

١٣ الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٠١,٧٦٢	-	الإيرادات المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠,١٠٤	١٦٩,٣١٨	الإيرادات غير المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١١,٨٦٦	١٦٩,٣١٨	

١٤ أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الإستثمارات العقارية وعقود المنفعة بالقيمة العادلة

وفقاً للوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الإستثمارات العقارية وعقود المنفعة بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وعقود المنفعة من قبل مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لكل أصل، وهم شركة فاليو اكسبرت، شركة سنشري ٢١ السعودية، وشركة إسناد للتقييم العقاري (أي مقيمين لكل عقار). فيما يلي تقييم الإستثمارات العقارية و عقود المنفعة كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الإستثمارات العقارية	١,٥٨٤,٦١٧,٩٠٠	١,٥٤٧,٠٤٥,٩٢١	١,٥٦٥,٨٣١,٩١١
عقود المنفعة	٣٦,٤٠٣,١٠٠	٣٥,٢٠٠,٠٠٠	٣٥,٨٠١,٥٥٠
الإجمالي	١,٦٢١,٠٢١,٠٠٠	١,٥٨٢,٢٤٥,٩٢١	١,٦٠١,٦٣٣,٤٦١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الإستثمارات العقارية	١,٦١٤,٥٨٩,٩٠٠	١,٥٨٢,٣٨٦,٥٧٠	١,٥٩٨,٤٨٨,٢٣٥
عقود المنفعة	٣٩,٩١٧,٩٠٠	٤٣,٠٠٠,٠٠٠	٤١,٤٥٨,٩٥٠
الإجمالي	١,٦٥٤,٥٠٧,٨٠٠	١,٦٢٥,٣٨٦,٥٧٠	١,٦٣٩,٩٤٧,١٨٥

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وعقود المنفعة.

(١٤) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية و عقود المنفعة بالقيمة العادلة (تتمة)

تم تقييم الاستثمارات العقارية و عقود المنفعة مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام وطريقة التكلفة وطريقة الدخل حسب أسعار السوق وطريقة خصم التدفقات النقدية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للإستثمارات العقارية و عقود المنفعة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١,٦٣٩,٩٤٧,١٨٥	١,٦٠١,٦٣٣,٤٦١	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٥٨٧,٢٩٦,٠٠٨)	(١,٥٦٧,٩٢٦,٥٨٨)	يخصم القيمة الدفترية:
(٣٥,٦٤٣,٠٢٠)	(٣٣,٠٦٥,١٠٨)	الإستثمارات العقارية
١٧,٠٠٨,١٥٧	٦٤١,٧٦٥	عقود المنفعة
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠,١٦	٠,٠٠٥٩	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:
٩٤٤,٥٣٢,٩١٤	٩١٠,١٠٧,٤٣٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٧,٠٠٨,١٥٧	٦٤١,٧٦٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٩٦١,٥٤١,٠٧١	٩١٠,٧٤٩,١٩٨	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية و عقود المنفعة
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:
٨,٧٩	٨,٤٧	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,١٦	٠,٠٠٥٩	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٨,٩٥	٨,٤٧	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

١٥) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق شركة دراية المالية (مدير الصندوق)، وشركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ). يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		
(٣,٩١١,٠٥٥)	٧,٨٦٢,٣٨٣	رسوم ادارة	شركة دراية المالية
(١٢٠,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ	شركة الإنماء للإستثمار

الرصيد	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		
(٤,١٢٩,١٧٢)	٨,٣١٠,٢٩٨	رسوم ادارة	شركة دراية المالية
-	١,٧٥٠,٠٠٠	أتعاب سعي	
-	١,٤٠٠,٠٠٠	أتعاب تعاملات	
-	١,٦٨٠,٠٠٠	أتعاب هيكله التمويل	شركة الإنماء للإستثمار
(١٢٠,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ	

فيما يلي عدد الوحدات المحتفظ بها من قبل مدير الصندوق كما في ٣١ ديسمبر:

العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
شركة دراية المالية	٢,٥٩٦,٥٥٩	٣,١٦٥,٥٥٩
مدير الصندوق		

١٦) الزكاة

(أ) الوعاء الزكوي للصندوق

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٥٩,٩٧٠,٩٦٦	١٧,١٩٩,٢٥٣	صافي الربح المعدل للسنة
		يضاف اليه :
٩٤٤,٥٣٢,٩١٤	٩٤٦,٨١٠,٣٢٩	صافي قيمة الوحدات
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	القروض
		يخصم منه:
٣٣,٠٦٥,١٠٨	٣٥,٦٤٣,٠٢٠	عقود المنفعة
١,٥٦٧,٩٢٦,٥٨٨	١,٥٨٧,٢٩٦,٠٠٨	الاستثمارات العقارية
٧٩,٩٧٥,٦٩٧	-	حسميات أخرى
٧١,٥١٩,٣٢١	٨٩,٠٥٣,٣٨٨	وعاء الزكاة الشرعية
١,٧٩٦,٩٥٤	٢,٢٨٧,١٩٥	الزكاة الشرعية
		(ب) مخصص الزكاة
٢,٢٨٧,١٩٥	-	الرصيد في بداية السنة
١,٧٩٦,٩٥٤	٢,٢٨٧,١٩٥	المكون خلال السنة
-	-	المدفوع خلال السنة
٤,٠٨٤,١٤٩	٢,٢٨٧,١٩٥	الرصيد في نهاية السنة

(ت) الموقف الزكوي

بالرغم من أن شروط وأحكام الصندوق تشير إلى أن مدير الصندوق لا يتولى إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن المستثمرين وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات استثمارية، إلا أنه بتاريخ ٦ سبتمبر ٢٠٢٠ م قرر مجلس إدارة الصندوق بالبدء بإجراءات تسجيل الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لغرض الزكاة وتم تسجيل الصندوق. نتيجة لذلك، تم احتساب مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ٢٠٢٠ والإعتراف به في هذه القوائم المالية.

١٧ إيرادات الإيجار

إيرادات الإيجار	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
إيرادات الإيجار		١٣٠,٢٠٠,٦٢٨	١٢٥,٥٨٠,٧٩١
إعفاءات	١-١٧	-	(٤,١٩٢,٨٣١)
		١٣٠,٢٠٠,٦٢٨	١٢١,٣٨٧,٩٦٠

١-١٧ قام مدير الصندوق بإعفاء بعض المستأجرين من الإيجار خلال فترة الحظر بسبب جائحة كورونا كوفيد ١٩.

١٨ الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر

تعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق. تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة و الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، رسوم إدارة مستحقة، مصاريف تمويل، مصاريف مستحقة إلى أطراف ذات علاقة، مصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى وقروض طويلة الأجل. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في البيانات المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق على أساس منتظم التقلبات والتغيرات الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

(١) مخاطر السعر

مخاطر السعر هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق الناتجة عن عوامل أخرى غير العملات الأجنبية وتحركات أسعار العملات.

تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. يقوم مدير الصندوق بتنويع المحفظة الاستثمارية ويراقب عن كثب حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، يمتلك الصندوق استثمارات في أدوات الملكية. التأثير على صافي قيمة الأصول (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) بسبب التغير المعقول المحتمل في مؤشرات أدوات الملكية بناءً على تركيز الصناعة، مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		صندوق الراجحي للمضاربة بالبيضاء
التغيير المعقول المحتمل %	الأثر على صافي الموجودات	التغيير المعقول المحتمل %	الأثر على صافي الموجودات	
١%	١٥٧,١٥٣	١%	٣٠,٤٥٩	

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدرته بالوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية إيجارات مدينة والرصيد لدى البنك. ان من سياسة الصندوق عند الدخول في عقود الأدوات المالية بأن تكون مع أطراف ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. يوضح الجدول التالي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لمحتوى قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٢٤,٠٧٢,٨٤٩	٤٢,٧٢٧,٦٤٩	النقدية وشبه النقدية
٥٢,٢٣١,٨٤٤	٥٤,٨٦٠,٤٧٥	إيجارات مدينة

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان.

- أرصدة نقدية، محقق بها لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة من BBB وما فوق.
- ذمم الإيجارات المدينة:

تظهر ذمم الإيجارات المدينة بالصافي بعد مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة. يطبق الصندوق النهج المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والذي يستخدم مخصص خسارة متوقعة مدى الحياة لجميع الذمم المدينة والأطراف ذات العلاقة.

(١٨) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية. يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٢٤,٠٧٢,٨٤٩	-	٢٤,٠٧٢,٨٤٩	النقدية وشبه النقدية
٥٢,٢٣١,٨٤٤	-	٥٢,٢٣١,٨٤٤	الإيجارات المدينة
١٥,٧١٥,٢٦٨	-	١٥,٧١٥,٢٦٨	إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٧١٢,١١٠	-	١,٧١٢,١١٠	مصرفات مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
١,٥٦٧,٩٢٦,٥٨٨	١,٥٦٧,٩٢٦,٥٨٨	-	الإستثمارات العقارية
٣٣,٠٦٥,١٠٨	٣٣,٠٦٥,١٠٨	-	عقود المنفعة
١,٦٩٤,٧٢٣,٧٦٧	١,٦٠٠,٩٩١,٦٩٦	٩٣,٧٣٢,٠٧١	اجمالي الموجودات
١٦,٦٥٧,٨٤٢	-	١٦,٦٥٧,٨٤٢	إيرادات ايجار غير مكتسبة
٣,٩١١,٠٥٥	-	٣,٩١١,٠٥٥	رسوم إدارة مستحقة
٥,٢٤٩,١٦٨	-	٥,٢٤٩,١٦٨	مصاريف تمويل مستحقة
٦,٧٣١,٢٨٦	-	٦,٧٣١,٢٨٦	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٤,٠٨٤,١٤٩	-	٤,٠٨٤,١٤٩	مخصص الزكاة
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	-	قروض طويلة الأجل
٧٨٤,٦١٦,٣٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٣٦,٦٣٣,٥٠٠	اجمالي المطلوبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٤٢,٧٢٧,٦٤٩	-	٤٢,٧٢٧,٦٤٩	النقدية وشبه النقدية
٥٤,٨٦٠,٤٧٥	-	٥٤,٨٦٠,٤٧٥	الإيجارات المدينة
٣,٠٤٥,٩٥٠	-	٣,٠٤٥,٩٥٠	إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩١٠,٧٧١	-	١,٩١٠,٧٧١	مصرفات مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
١,٥٨٧,٢٩٦,٠٠٨	١,٥٨٧,٢٩٦,٠٠٨	-	الإستثمارات العقارية
٣٥,٦٤٣,٠٢٠	٣٥,٦٤٣,٠٢٠	-	عقود المنفعة
١,٧٢٥,٤٨٣,٨٧٣	١,٦٢٢,٩٣٩,٠٢٨	١٠٢,٥٤٤,٨٤٥	اجمالي الموجودات
١٧,٨١٠,٤٧٨	-	١٧,٨١٠,٤٧٨	إيرادات ايجار غير مكتسبة
٤,١٢٩,١٧٢	-	٤,١٢٩,١٧٢	رسوم إدارة مستحقة
٥,٠٨٢,٥٧٩	-	٥,٠٨٢,٥٧٩	مصاريف تمويل مستحقة
٣,٦٦٠,١٦٩	-	٣,٦٦٠,١٦٩	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٢,٢٨٧,١٩٥	-	٢,٢٨٧,١٩٥	مخصص الزكاة
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	-	قروض طويلة الأجل
٧٨٠,٩٥٢,٤٢٧	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٣٢,٩٦٩,٥٩٣	اجمالي المطلوبات

(١٨) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر معدل الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من القروض والودائع قصيرة الأجل، والتي تكون بسعر فائدة ثابت ولا تخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم. مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من قروضه، والتي تكون بأسعار فائدة متغيرة وتحليل الحساسية على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
قائمة الدخل		قائمة المركز المالي	
زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة
%١	%١	%١	%١
٧,٤٧٩,٨٢٨	(٧,٤٧٩,٨٢٨)	٧,٤٧٩,٨٢٨	(٧,٤٧٩,٨٢٨)

تقلبات أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي (صافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			
قائمة الدخل		قائمة المركز المالي	
زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة
%١	%١	%١	%١
٧,٤٧٩,٨٢٨	(٧,٤٧٩,٨٢٨)	٧,٤٧٩,٨٢٨	(٧,٤٧٩,٨٢٨)

تقلبات أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي (صافي)

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتقنية والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستخدم الصندوق التسلسل التالي لتحديد والكشف عن القيمة العادلة للأدوات المالية:

- المستوى ١ - أسعار السوق (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢ - هي مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣ - هي مدخلات يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

يعرض الجدول أدناه الأدوات المالية بقيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر بناءً على التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
-	١٥,٧١٥,٢٦٨	-	١٥,٧١٥,٢٦٨
-	١٥,٧١٥,٢٦٨	-	١٥,٧١٥,٢٦٨

الإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
الإجمالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، الأدوات المالية للصندوق تشمل النقدية وشبه النقدية، وإيجارات مدينة رسوم إدارة مستحقة، مصاريف تمويل مستحقة، مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة، المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى وقروض طويلة الأجل. باستثناء الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، جميع الأدوات المالية تقاس بالتكلفة المطفأة وقيمتها الدفترية مقارنة بقيمتها العادلة. الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة محتفظ بها بالمستوى الثاني للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لتحديد القيمة العادلة لمثل هذه الإستثمارات، تحتاج الإدارة لإستخدام صافي قيمة الموجودات للصناديق بناءً على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. لم يكن هناك تحويلات من المستوى الأول والثاني والثالث خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

١٩) القروض طويلة الأجل

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، حصل الصندوق على قرض طويل الأجل بقيمة ١٦٨ مليون ريال سعودي من بنك الرياض لمدة سبع سنوات. يتحمل القرض عمولة متغيرة وتُدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس نصف سنوي. إن القروض مضمونة برهن العقارات التالية (مجمع الجبيل فيوز السكني، مجمع مستودعات الميناء، مجمع سيتي لايف بلازا التجاري، أبراج متون، مجمع الفنار التجاري، مجمع جراند (أ) السكني، مستودعات حي الوادي، مركز السنين التجاري، مجمع جراند (ب) التجاري، مباني سكن الموظفين في الجبيل، مباني سكن العمال في الدمام، مباني سكن العمال في الخبر، مبنى الخليجية للأعمال، مركز رسيل الطبي، مدرسة التربية والمهارات العالمية، برج جدة المكتبي، مجمع مستودعات السلي، مستودعات الخالدية (١)، مباني سكن العمال في الدمام (٢)، مستودعات الخمرة في جدة، مستودعات جي العزيزية (١)، مستودعات حي العزيزية (٢)، مجمع مستودعات الشرق). تم إدراج مصاريف التمويل المستحقة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م وتظهر في بند المطلوبات.

كما حصل الصندوق على قرض بقيمة ١٠٥,٥ مليون ريال سعودي من بنك الراجحي لمدة سبع سنوات. يحمل القرض عمولة متغيرة وتُدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس نصف سنوي. إن القرض مضمون برهن لعقار برج سمارة تاور. تم إدراج مصاريف التمويل المستحقة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م وتظهر في بند المطلوبات.

مصرف العمولة		الرصيد كما في		طبيعة القرض	نوع القرض
خلال السنة المنتهية في					
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	طويلة الأجل	تورق
٢٣,٦٢٢,٧٦٩	٢١,٧٩١,٨٧٩	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤		
٢٣,٦٢٢,٧٦٩	٢١,٧٩١,٨٧٩	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤		

مصاريف تمويل مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	الرصيد في بداية السنة
٧,٦٣٧,٧٦١	٥,٠٨٢,٥٧٩	المحمل على السنة
٢٣,٦٢٢,٧٦٩	٢١,٧٩١,٨٧٩	المدفوع خلال السنة
(٢٦,١٧٧,٩٥١)	(٢١,٦٢٥,٢٩٠)	الرصيد في نهاية السنة
٥,٠٨٢,٥٧٩	٥,٢٤٩,١٦٨	

٢٠) توزيعات أرباح

- بتاريخ ١ أبريل ٢٠٢٠ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ م بمبلغ ٠,١٨٧ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٦ يوليو ٢٠٢٠ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م بمبلغ ٠,٠٩ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٩,٦٧٥,٦٣٣ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢٠ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ م بمبلغ ٠,٢٠٤ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢١,٩٣٠,٤٣٥ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٣ يناير ٢٠٢١ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بمبلغ ٠,٢٠٤ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢١,٩٣٠,٤٣٥ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ١ أبريل ٢٠٢١ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ م بمبلغ ٠,١٨٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٩,٣٥١,٢٦٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ١ يوليو ٢٠٢١ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م بمبلغ ٠,١٨٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٩,٣٥١,٢٦٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٣ أكتوبر ٢٠٢١ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ م بمبلغ ٠,١٨٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٩,٣٥١,٢٦٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق (إيضاح ١)، يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح ربع سنوية بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق. يقوم مدير الصندوق بتوزيع الأرباح على أساس النقد الناتج من العمليات حيث يتم احتساب النقد الناتج من العمليات عن طريق إضافة تكلفة الاستهلاك والإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية إلى صافي الأرباح كما هو مذكور في قائمة الدخل الشامل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

(٢١) الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٢ يناير ٢٠٢٢ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بمبلغ ٠,١٨٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٩,٣٥١,٢٦٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.

(٢٢) تقارير القطاعات

استثمر الصندوق في خمسة و عشرون استثمار عقار في المملكة العربية السعودية. نظرًا لاستثمارها في قطاع واحد وفي بلد واحد، لم يتم عرض معلومات قطاعية.

(٢٣) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

(٢٤) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٣٠ مارس ٢٠٢٢ م الموافق ٢٧ شعبان ١٤٤٣ هـ.