



## صندوق درایة ریت

التقرير السنوي لعام 2021م



صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية المجازة من اللجنة الشرعية للصندوق، ومدرج في السوق المالية السعودية "تداول"



شركة دراية المالية، ترخيص رقم 08109-27 بتاريخ 2008/06/16 م. مؤسسة سوق مالية مرخص لها من هيئة السوق المالية لممارسة نشاط التعامل والحفظ والمشورة وإدارة الأصول ومسجله لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية

## شركة دراية المالية

## مدير الصندوق

طريق العليا العام - مركز العليا - الدور الثاني  
ص.ب: 286546 - الرياض 11323  
هاتف: +966 (11) 2998000  
فاكس: +966 (11) 4196498  
[www.derayah.com](http://www.derayah.com)



## الإئماء للاستثمار

## أمين الحفظ

طريق الملك فهد - برج العنود  
الرياض 11576 صندوق بريد 66333  
هاتف: +966 (11) 2185999  
فاكس: +966 (11) 2185970  
[www.alinmainvestment.com](http://www.alinmainvestment.com)

الإئماء للاستثمار  
alinma investment

## شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه

## مراجع الحسابات

شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية)، حي السلمانية  
ص.ب. 28355 الرياض 11437  
هاتف: +966 (11) 206 5333  
فاكس: +966 (11) 206 5444  
<https://www.pkf.com>



## دار المراجعة الشرعية

## اللجنة الشرعية

ص.ب. 21051 المنامة  
مملكة البحرين  
هاتف: +973 1721 5898  
[www.shariyah.com](http://www.shariyah.com)



SHARIYAH  
REVIEW BUREAU

## جدول المحتويات

### القسم الأول

صندوق دراية ريت

### القسم الثاني

محفظة الصندوق

توزيع الأصول العقارية

### القسم الثالث

السعر السوقي لوحدات الصندوق

سجل أداء الصندوق

مصروفات الصندوق

توزيعات الأرباح

### القسم الرابع

تقرير مجلس إدارة الصندوق

التضارب في المصالح

ملكية مدير الصندوق في الصندوق

تسلسل أهم الأحداث الجوهرية في الصندوق

### القسم الخامس

تقرير تقييم المخاطر

### القسم السادس

القوائم المالية للصندوق للفترة المنتهية في 2021/12/31م

## صندوق دراية ريت

صندوق دراية ريت، صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية، يُدار وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية.

يهدف الصندوق إلى تحقيق دخل على رأس مال المستثمرين من خلال الاستثمار في مجموعة من الفرص العقارية القائمة في المملكة العربية السعودية (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة)، والمدرة للدخل لتحقيق عوائد سنوية للمستثمرين خلال مدة الصندوق وتمكين الصندوق من توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين لا تقل عن 90% على الأقل من صافي أرباح الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وافقت هيئة السوق المالية على تسجيل وإدراج وحدات صندوق دراية ريت في السوق المالية السعودية "تداول" بتاريخ 2017/12/06 وأدرج الصندوق في تاريخ 2018/03/26م.

يعد الصندوق متعدد الأصول من حيث تنوع القطاعات العقارية فيه ومن حيث التوزيع الجغرافي لأصوله مما يؤدي إلى تنوع مصادر الدخل الإيجاري وتقليل مخاطر تركيز الأصول في منطقة أو قطاع معين. بلغ عدد عقارات الصندوق 27 عقاراً خلال عام 2021 موزعة ما بين ستة مدن في المملكة العربية السعودية بشكل رئيسي في مدينة الرياض وتلها بقية المدن وهي الدمام وجدة والجبيل والخبر والاحساء. وتوزع عقارات الصندوق على تسعة قطاعات عقارية بشكل متوازن ما بين قطاع المستودعات والمكاتب والسكني ويلهم بقية القطاعات. كما يحافظ الصندوق على مستويات إشغال مرتفعة حيث تبلغ نسبة الإشغال 98% من إجمالي المساحة التأجيرية.

المعلومات الأساسية	
مدير الصندوق	شركة دراية المالية
مدة الصندوق	99 سنة تبدأ من تاريخ الإدراج قابلة للتمديد لفترة إضافية مماثلة بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
تاريخ الإدراج	2018/03/26م
عملة الصندوق	ريال سعودي (ر.س)
رأس المال عند التأسيس	1,075,070,350 ر.س
عدد الوحدات المصدرة	107,507,035 وحدة.
السعر عند التأسيس	10 ر.س للوحدة.
رسوم الإدارة	0.85% من صافي قيمة الأصول سنوياً.
أتعاب الحفظ	0.03% من صافي قيمة الأصول ويحد أعلى 120,000 ر.س سنوياً.
عدد مرات التقييم	نصف سنوي، نهاية يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية.
توزيع الأرباح	يوزع الصندوق أرباح نقدية ربع سنوية لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق.
رمز تداول	4339
رمز بلومبرغ	DERAYHR:AB



## محفظة الصندوق

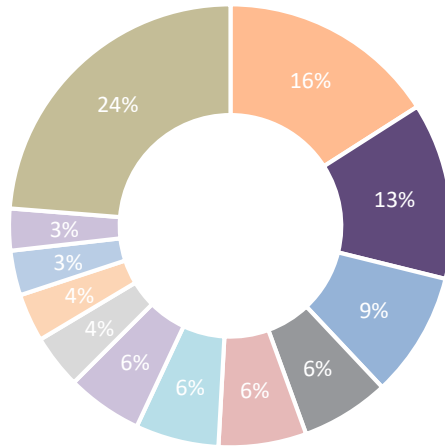
في بداية العام تضمنت محفظة صندوق دراية ريت 27 عقار مدر للدخل موزعة في ست مدن رئيسية في المملكة وفي تسع قطاعات عقارية، وفي تاريخ 28/فبراير/2021م انتهى حق الإنتفاع للعقار "مجمع سيتي ووك التجاري" وبذلك أصبح عدد عقارات الصندوق في نهاية العام 26 عقار.

#	اسم الأصل العقاري	الملكية	القطاع	المدينة	سعر الشراء	نسبة الإيجار <sup>(1)</sup>	الوزن في المحفظة <sup>(2)</sup>
1	سمارت تاور	ملكية حرة	مكتبي	الرياض	263,500,000	15.31%	15.53%
2	مجمع مستودعات السلي	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	196,000,000	13.96%	11.56%
3	مجمع الجبيل فيوز السكني	ملكية حرة	سكني	الجبيل	145,500,000	2.93%	8.58%
4	مجمع مستودعات الشرق	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	140,000,000	8.58%	8.25%
5	مجمع مستودعات الميناء	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	130,000,000	7.96%	7.66%
6	مجمع سيتي لايف بلازا التجاري	ملكية حرة	مجمع تجاري	الرياض	106,250,000	6.51%	6.26%
7	أبراج متون	ملكية حرة	ضيافة	الرياض	98,000,000	4.02%	5.78%
8	مجمع الفنار التجاري	ملكية حرة	معارض	الخبر	60,600,000	3.50%	3.57%
9	مجمع جراند (أ) السكني	ملكية حرة	سكني	الدمام	58,800,000	3.83%	3.47%
10	مستودعات حي الوادي	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	58,000,000	3.55%	3.42%
11	مركز الستين التجاري	ملكية حرة	مكتبي	الرياض	52,125,000	2.81%	3.07%
12	برج جدة المكتبي	ملكية حرة	مكتبي	جدة	45,000,000	2.93%	2.65%
13	مستودعات الخمرة في جدة	ملكية حرة	مستودعات	جدة	44,000,000	3.11%	2.59%
14	مدارس التربية والمهارات العالمية	ملكية حرة	تعليمي	الدرعية	41,176,470	2.68%	2.43%
15	مجمع ذا فالي التجاري	حق منفعة	مجمع تجاري	الأحساء	39,500,000	4.29%	2.33%
16	مبنى الخليجية للأعمال	ملكية حرة	مكتبي	الخبر	38,000,000	2.52%	2.24%
17	مجمع جراند (ب) التجاري	ملكية حرة	تعليمي	الدمام	31,250,000	1.91%	1.84%
18	مستودعات حي الخالدية (2)	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	29,000,000	2.16%	1.71%
19	مباني سكنية للموظفين	ملكية حرة	سكني	الجبيل	24,273,685	1.78%	1.43%
20	مركز رسيل الطبي	ملكية حرة	صعي	الرياض	22,000,000	1.42%	1.30%
21	مستودعات حي الخالدية	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	18,000,000	1.28%	1.06%
22	مستودعات حي العزيزية (1)	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	14,000,000	1.09%	0.83%
23	مستودعات حي العزيزية (2)	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	11,653,160	0.93%	0.69%
24	مباني سكن العمال (2)	ملكية حرة	سكن العمال	الدمام	11,000,000	0.81%	0.65%
25	مجمع ستي ووك التجاري	حق منفعة	مجمع تجاري	الرياض	10,504,994	0.06%	0.62%
26	مباني سكن العمال (1)	ملكية حرة	سكن العمال	الدمام	5,087,559	0.03%	0.30%
27	مبنى سكن العمال الخبر	ملكية حرة	سكن العمال	الخبر	3,012,441	0.03%	0.18%
	<b>الإجمالي</b>				<b>1,696,233,309</b>	<b>%100</b>	<b>%100</b>

## محفظة الصندوق

وزن كل عقاري المحفظة

وفقا لمتوسط التقييم كما في 2021/12/31م

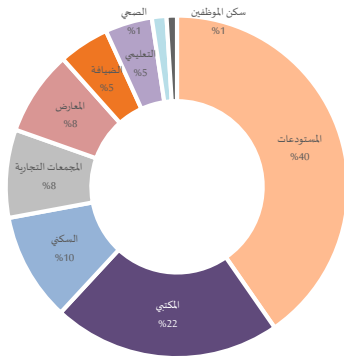


- سماط تاور
- مجمع مستودعات البلي
- مجمع مستودعات الشرق
- مجمع الجبل فيوز السكني
- مجمع مستودعات الميناء
- مجمع سيتي لايف بلازا التجاري
- أبراج متون
- برج جدة المكثبي
- مجمع الفنار التجاري
- مجمع جراند أ السكني
- مستودعات حي الوادي
- بقية العقارات

## توزيع الأصول العقارية

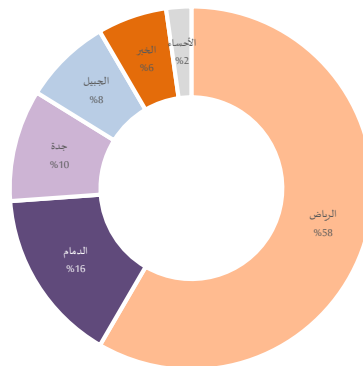
توزيع الأصول حسب القطاع العقاري<sup>(1)</sup>

تتوزع أصول الصندوق في تسعة قطاعات عقارية مختلفة.



توزيع الأصول حسب الموقع الجغرافي<sup>(1)</sup>

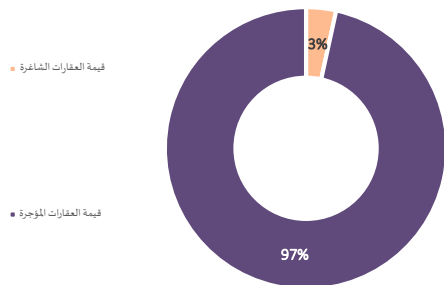
تتوزع أصول الصندوق في ستة مدن رئيسية



## العقارات المؤجرة

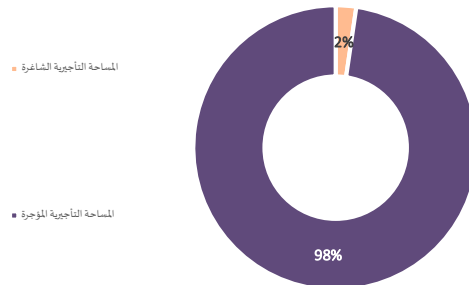
نسبة قيمة العقارات المؤجرة والغير مؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة<sup>(1)</sup>

تمثل نسبة قيمة الوحدات الشاغرة 3% من إجمالي قيمة العقارات المملوكة

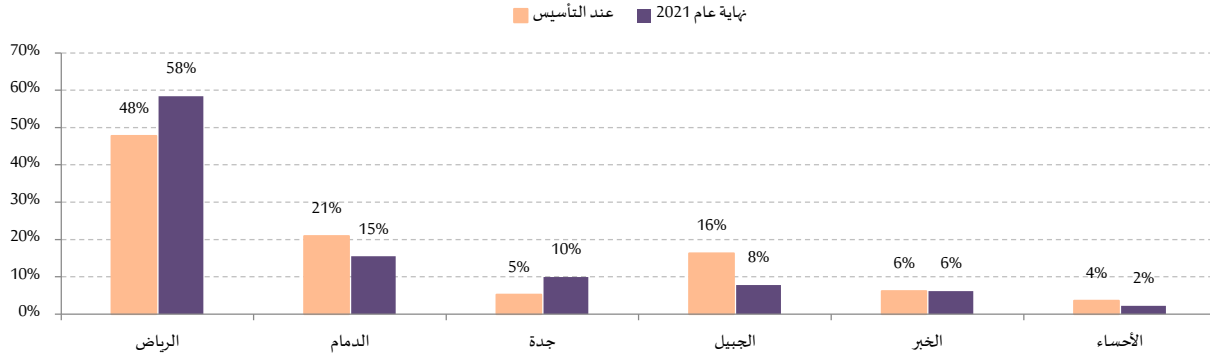


نسبة إشغال المساحة التجارية

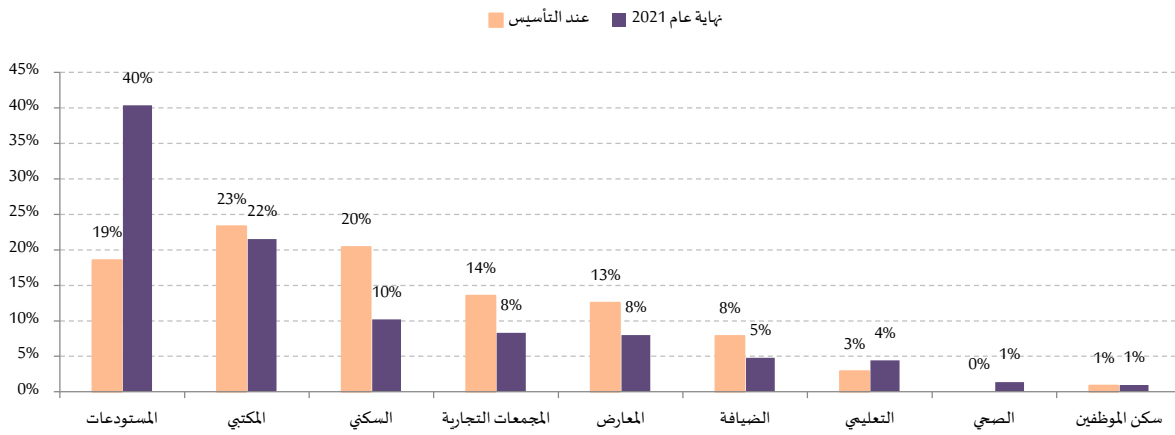
تبلغ نسبة الإشغال للمساحة التجارية لصندوق دراية ريت مانسبته 98%



مقارنة ما بين توزيع الأصول العقارية حسب الموقع الجغرافي عند تأسيس الصندوق وكما في نهاية العام 2021<sup>(1)</sup>



مقارنة ما بين توزيع الأصول العقارية حسب القطاع العقاري عند تأسيس الصندوق وكما في نهاية العام 2021<sup>(1)</sup>



## البيانات المالية للصندوق

المعلومات كما في 2021/12/31م

إجمالي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة	1,707,758,121 ر.س
صافي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة	910,749,198 ر.س
صافي قيمة الأصول للوحدة	8.47 ر.س
السعر الإرشادي للوحدة <sup>(2)</sup>	8.47 ر.س
إجمالي مبلغ التمويل	747,982,833 ر.س
نسبة التمويل من إجمالي الأصول	44%
متوسط تقييم الاستثمارات العقارية	1,601,633,461 ر.س
إيراد الإيجار للفترة	128,136,884
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	27%

(1) وفقاً إلى متوسط التقييم كما في 2021/12/31م وكما عند تأسيس الصندوق

(2) صافي قيمة الأصول للوحدة استناداً على متوسط عمليتي التقييم، بعد طرح جميع التزامات الصندوق بما في ذلك قيمة التمويل المتبقي، وتحدد قيمة الوحدة بقسمة صافي قيمة الأصول على إجمالي عدد الوحدات في اليوم المعني



## السعر السوقي لوحدات الصندوق

في نهاية العام 2020م أغلق الصندوق عند سعر 11.20 ريال للوحدة مسجلا ارتفاعا قدره 6.7% مقارنة ببداية العام 2020م. وفي بداية 2021 أغلق صندوق دراية ريت عند سعر 11.30 ريال للوحدة في أول يوم تداول خلال 2021م واستمر بالإرتفاع إلى أن وصل لأعلى سعر للوحدة منذ التأسيس عند 13.90 ريال بتاريخ 2021/08/03م، تلاه استقرار لسعر الوحدة عند 13 ريال حتى نهاية العام ليغلق الصندوق عند 12.70 ريال سعودي في آخر يوم تداول مسجلا ارتفاعا بنسبة 13.4% مقارنة بسعر الإغلاق في آخر يوم تداول في العام 2020م.

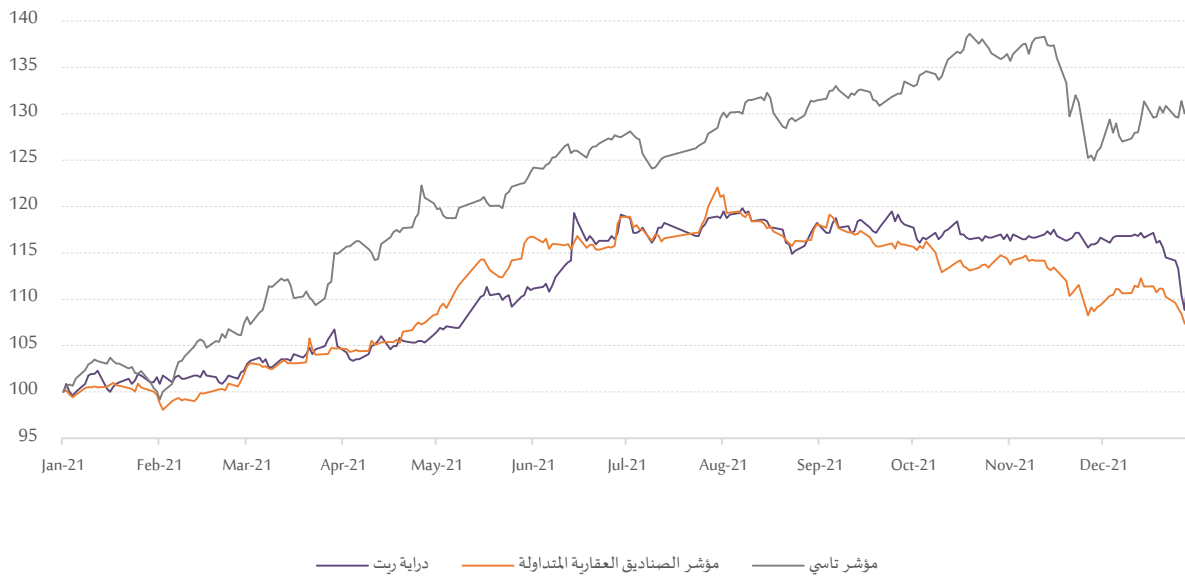
السعر السوقي للوحدة

سعر الوحدة خلال الفترة من 2021/01/01م إلى 2021/12/31م



مقارنة بين أداء صندوق دراية ريت ومؤشر الصناديق العقارية ومؤشر تاسي

خلال الفترة من 2021/01/01م إلى 2021/12/31م



## سجل أداء الصندوق

البند	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
صافي قيمة الأصول رس.	910,749,198	961,541,071	1,003,340,995
صافي قيمة الأصول للوحدة رس.	8.47	8.95	9.33
أعلى قيمة الأصول للوحدة رس.	8.68	9.22	9.69
أقل قيمة الأصول للوحدة رس.	8.47	8.95	9.33
عدد الوحدات المصدرة	107,507,035	107,507,035	107,507,035
الأرباح الموزعة (رس.)	0.720 لكل وحدة	0.685 لكل وحدة	0.746 لكل وحدة
نسبة المصروفات <sup>(1)</sup>	%2.26	%2.50	%2.45
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة التمويل إلى إجمالي قيمة الأصول	%44	%43	%36
مدة إنكشاف التمويل	4 سنوات	5 سنوات	6 سنوات
تاريخ استحقاق التمويل	دفعة في عام 2024 ودفعتين في عام 2025	دفعة في عام 2024 ودفعتين في عام 2025	دفعة في عام 2024 ودفعتين في عام 2025

العائد الإجمالي التراكمي <sup>(2)</sup>	سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات	منذ التأسيس
بناء على التوزيعات النقدية فقط	%7.20	%21.51	N/A	%28.01

السنة	العائد بناء على التوزيعات النقدية نسبة لسعر الطرح الأولي	السعر السوقي للوحدة بنهاية السنة	التغيير في السعر السوقي مقارنة بالسنة السابقة
2018	%6.50	8.38	لا ينطبق
2019	%7.46	10.50	%25
2020	%6.85	11.20	%7
2021	%7.20	12.70	%13

## مصروفات الصندوق لعام 2021

تمثل نسبة مصروفات صندوق درايا ريت 2.26% من إجمالي قيمة الأصول في 2021/12/31م. ولم تكن هناك أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها كما لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة.

مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها صندوق درايا ريت خلال العام 2021 (بالريال السعودي)	
رسوم إدارة الصندوق	7,862,383
رسوم الحفظ	120,000
أتعاب المحاسب القانوني	30,000
أتعاب اللجنة المرعية	18,750
أتعاب التثمين	590,541
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	8,000
رسوم إدارة الأملاك وصيانة وتشغيل العقارات	4,886,367
مصاريف التمويل	21,791,880
رسوم هيئة السوق المالية	3,750
رسوم السوق المالية "نداول" ومركز إيداع	700,000
المصاريف الأخرى	2,666,319
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق <sup>(3)</sup>	%52.86
نسبة مصروفات الصندوق	%2.26 من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقا للقيمة العادلة

(1) من إجمالي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة كما في 2021/12/31م

(2) العائد يساوي التوزيعات النقدية للفترة نسبة لسعر الطرح الأولي

(3) الإهلاك والحبوط في القيمة نسبة إلى صافي أرباح الصندوق

## توزيعات الأرباح لعام 2021

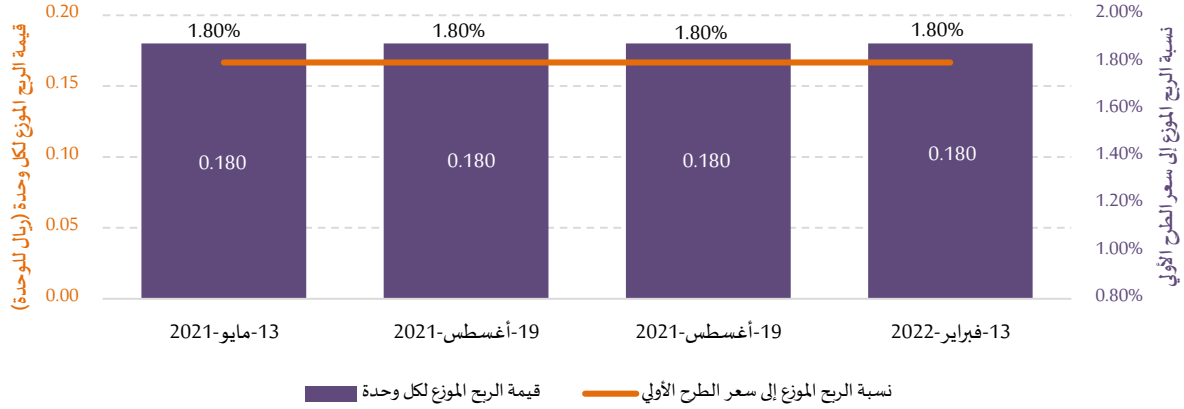
يتبع صندوق درايا ريت سياسة توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. في 2021 بلغ إجمالي الأرباح النقدية التي وزعت على مالكي الوحدات خلال العام 77.4 مليون ريال سعودي أي 7.20% عائد سنوي بالنسبة لسعر الطرح الأولي. هذا وقام الصندوق منذ تأسيسه بـ 16 عملية توزيع أرباح نقدية ربع سنوية بقيمة إجمالية بلغت 2.8 ريال سعودي للوحدة (301 مليون ريال سعودي).

### ملخص أرباح عام 2021

عدد الوحدات القائمة	107,507,035 وحدة
الربح الموزع للوحدة	0.720 ر.س
إجمالي الأرباح الموزعة للفترة	77,405,064 ريال سعودي
نسبة التوزيع إلى السعر الأولي للوحدة	7.20%
نسبة التوزيع إلى السعر الإسترشادي	8.50%

### توزيعات الأرباح لعام 2021

إجمالي الربح الموزع 0.720 ريال سعودي للوحدة خلال العام



## تقرير مجلس إدارة الصندوق

يشرف على الصندوق مجلس إدارة تم تعيينه من قبل مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. يتألف المجلس من ستة أعضاء اثنان منهم مستقلين. تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة بذل الجهد المعقول للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وذلك وفقاً لشروط وأحكام الصندوق واللوائح ذات العلاقة، بالإضافة إلى الإشراف على حل وتسوية أي تضارب في المصالح لأي من أعضاء المجلس عن طريق تقديرهم للأمور بحسن نية لمصلحة مالكي الوحدات.

عقد اجتماعين خلال عام 2021 ناقش فيها أعضاء مجلس الإدارة المواضيع أدناه:

القرارات الصادرة	البند الذي تم نقاشها
اطلع الأعضاء على محاضر الاجتماعات و تمت الموافقة عليها.	الموافقة على محاضر الاجتماعات السابقة
البند للنقاش	نظرة عامة على الوضع العام للصندوق
البند للنقاش	مناقشة مستجدات القضايا القائمة
البند للنقاش	الإطلاع على مستجدات تحصيل الإيجارات
البند للنقاش	الإطلاع على الفرص الاستثمارية المتاحة
البند للنقاش	الإطلاع على مستجدات تسجيل الصندوق للزكاة
البند للنقاش	الإطلاع على آلية التعامل مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق
البند للنقاش	الإطلاع على تقرير تقييم أداء الخدمات المقدمة من مقدمي الخدمات الجوهرية

## التضارب في المصالح

لا يوجد أي معاملات تتضمن تضارب مصالح بين صندوق دراية ريت وأعضاء مجلس إدارة الصندوق أو مدير الصندوق شركة دراية المالية خلال العام.

## ملكية مدير الصندوق في الصندوق

ملكية مدير الصندوق في الصندوق كما في آخر يوم تداول في 2021م	شركة دراية المالية
تمتلك عدد 2,596,559 وحدة	

## تسلسل أهم الأحداث والتغييرات الجوهرية في الصندوق خلال العام

لا يوجد أي أحداث أو تغييرات جوهرية خلال العام.

## تقرير تقييم المخاطر

البند	الوصف	التدابير للحد من المخاطر
مخاطر السوق	يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق على التغيرات التي تطرأ على مستويات العرض والطلب في القطاعات العقارية ذات العلاقة، بالإضافة إلى أن المنافسة المتزايدة تؤدي إلى انخفاض في قيمة العقارات. ولذا فإنه من الممكن أن يكون لهذه التغييرات تأثير سلبي على أداء الصندوق نتيجة لانخفاض الدخل التأجيري أو صافي قيمة أصول الصندوق، على المدى المتوسط والطويل	يتم تقييم العقارات بشكل دوري وتتضمن تقارير التقييم معلومات عن وضع السوق بما فيه العوامل المؤثرة على العرض والطلب، وأسعار البيع والتأجير، ويتم اتخاذ القرارات بناء على هذه التقارير، إضافة إلى الدراسات التي يقوم بها مدير الصندوق داخلياً، والدراسات التي يتم إعدادها بواسطة أطراف خارجية، عند طلب مدير الصندوق، كما يتاح لمدير الصندوق مراقبة مستويات المنافسة من خلال هذه التقارير والدراسات
المخاطر القانونية والتنظيمية	المخاطر المتعلقة بتغير الأنظمة أو التشريعات أو اللوائح أو التعليمات المتعلقة بأعمال الصندوق والتي قد تؤدي إلى اتخاذ إجراءات تؤثر على أداء الصندوق	يحرص مدير الصندوق على تطبيق ومتابعة التعليمات الصادرة من الجهات ذات العلاقة، كما تقوم إدارة المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال بمراجعة مدى الالتزام بالأنظمة ذات العلاقة بشكل دوري، ويتم مناقشتها في اجتماعات أعضاء مجلس إدارة الصندوق
مخاطر التأجير والإشغال	تتضمن المخاطر المتعلقة بتأجير المساحات الشاغرة ومخاطر فسخ وإنهاء عقود الإيجار، وقدرة المستأجرين الحاليين في الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية، تؤثر على التدفقات النقدية للصندوق	تبلغ نسبة الشاغر من المساحة التأجيرية للصندوق 2% ويعمل مدير الصندوق على التسويق للعقارات قبل انتهاء العقد بعدة أشهر، كما يحرص مدير الصندوق على اختيار مستأجرين ذو ملاءة مالية جيدة مع تعزيز التزامهم بتسديد دفعات الإيجار من خلال تقديم المستأجرين لسندات لأمر تغطي فترة الإيجار، بالإضافة إلى تأجير الوحدات لفترات تمتد إلى أكثر من 3 سنوات، حيثما يتاح ذلك
مخاطر التدفقات النقدية لصيانة العقارات وعمل التحسينات وغيرها	المخاطر المتعلقة بالتكاليف التي قد يتكبدها الصندوق للحفاظ على قيمة العقار من خلال الصيانة والتجديدات بالإضافة إلى التكاليف الغير متوقعة الناتجة عن كوارث طبيعية أو أي أسباب أخرى	يعمل مدير الصندوق على عمل فحص في للتأكد من جودة العمار الإنشائية وجودةشطيطيات، للتأكد من خلو العقار من أي مشكلات قد أعمال صيانة مكلفة أثناء تملك العقار، كما يعين مدير الصندوق مديري أملاك كفاء للعناية الدورية بالعقار، كما يحرص مدير الصندوق على عمل تغطيات تأمينية ضد المخاطر التي قد تؤثر على العقارات
مخاطر انخفاض قيمة الأصول	العديد من العوامل المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام الأوضاع العقارية المحلية، يمكنها أن تجعل من بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي، ومن شأنها أن تكون سبب لانخفاض قيمة أصول الصندوق	يحرص مدير الصندوق أوضاع السوق بشكل مستمر، وفي حال قرر مدير الصندوق التخرج من أي عقار سيتم اختيار استراتيجية ملائمة بعد الحصول على موافقة المجلس، كما أنه ليس لدى مدير الصندوق أي خطط للتخارج من أي عقار في الوقت الحالي
مخاطر التركيز الجغرافي والعقاري	المخاطر المتعلقة بتركيز أصول الصندوق في قطاع جغرافي أو عقاري معين	يحرص مدير الصندوق على الحفاظ على مستويات تركيز جغرافي منخفضة، مما يقلل من حدة أثر الركود الاقتصادي الذي قد يؤثر على منطقة جغرافية معينة أو على قطاع عقاري محدد
مخاطر التطوير العقاري	المخاطر التي تتعلق ببناء وتأجير مشروع عقاري جديد والتي تشمل، مخاطر التأخير في انتهاء الأعمال في الوقت المناسب، تجاوز التكاليف المحددة، عدم القدرة على تحقيق قيم إيجار بالمستويات المتوقعة وغيرها	حتى تاريخ اعداد هذا التقرير لا يوجد اي مشروع تطوير عقاري في الصندوق
المخاطر المرتبطة بضرية القيمة المضافة	المخاطر المرتبطة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة على العقارات التي يتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق، وبالتالي قد يؤدي إلى زيادة قيمة العقارات، مما يؤثر سلباً على عائدات الصندوق	تمكن مدير الصندوق من استرداد الجزء الأكبر من ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على استحواذات الصندوق، ولهذا لا يوجد أثر جوهري ناتج عن تطبيق ضريبة القيمة المضافة
مخاطر التمويل	ان استخدام التمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات للصندوق، ولكنه في الوقت ذاته ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي، مثل ارتفاع تكلفة التمويل	يحرص مدير الصندوق على الحصول على تمويل بأسعار منافسة وبشروط ميسرة

## تنويه

شروط وأحكام الصندوق والقوائم المالية وتقارير الصندوق يتم إتاحتها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق بدون مقابل، كما يمكن الحصول عليها من خلال التواصل مع مدير الصندوق. ينبغي على كل من يرغب بالاستثمار في هذا الصندوق أن يكون على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن الصندوق سيحقق أهدافه الاستثمارية، فقد تتغير ظروف السوق باستمرار وتتأثر بالأوضاع العامة للاقتصاد الكلي أو الأسواق المالية أو تطورات الشركات في المملكة العربية السعودية وخارجها، فضلاً عن توجهات السوق فيما يتعلق بالقطاع العقاري. وعليه لا يمكن إعطاء أي ضمانات بأن المستثمرين في هذا الصندوق سيحصلون على المبلغ الأساسي المستثمر في الصندوق سواء كلياً أو جزئياً، لذا يتعين على كل مستثمر يرغب بالاستثمار في هذا الصندوق دراسة "مخاطر الاستثمار في الصندوق" من الشروط والأحكام قبل اتخاذ أي قرار بشأن الاستثمار في هذا الصندوق، كما يجب الأخذ بعين الاعتبار أن الأداء السابق للقطاع العقاري بصفة عامة ليس بالضرورة مؤشراً على الأداء المستقبلي، ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن الأرباح المستهدفة سوف تتحقق، أو بأن الصندوق لن يتكبد أية خسائر كبيرة، وعليه ينبغي أن يكون المستثمر على استعداد لخسارة معظم استثماراته إن لم يكن كلها. يجب على مالكي الوحدات الأخذ في عين الاعتبار أن الاستثمار في الصندوق لا يعطي ضمان الربح أو عدم الخسارة، حيث أن استثمارات الصندوق معرضة لخسارة جزء أو كل قيمتها الفعلية كما أن أي أداء سابق لأسعار العقارات ليس بالضرورة مؤشراً لأداء مستقبلي مماثل، وإن الاستثمار في الصندوق لا يعدّ ايداعاً مع أي بنك محلي. وأن قيمة الاستثمار في الصندوق متغيرة وقد تخضع للزيادة أو النقص.

## إخلاء مسؤولية

تم إعداد هذا المستند من قبل شركة دراية المالية، وهي شركة استثمارية تم تعريفها كمؤسسة سوق مالية مرخصة بممارسة نشاط التعامل والحفظ والمشورة وإدارة الأصول والرتيب بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة من هيئة السوق المالية، بالترخيص رقم 08109-27 بتاريخ 2008/06/16م ويقع فرعها الرئيسي على شارع العليا العام بمدينة الرياض. لقد تم إعداد هذا المستند لأغراض توفير المعلومات ولا يشكل عرضاً لشرء أو محاولة اقناع بالمنتج المعروض، كما أنه يجب ألا يشكل الأساس للاعتماد عليه في ما يتعلق بأي عقد أو التزام أيا كان شكله أو أي مشورة استثمارية للتعامل. إن شركة دراية المالية تملك وقد تملك مركزاً استثمارياً أكبر في المستقبل أو في أوراق مالية ذات علاقة. وقد تقدم أو قدمت خلال الإثني عشر شهراً السابقة مشورة مهمة أو خدمات أعمال أوراق مالية لمصدر الأوراق المالية المعنية أو أوراق مالية ذات علاقة. قد يحتوي هذا المستند على معلومات مبنية على توقعات مستقبلية تم الوصول لها بموجب مجموعة من الفرضيات والمخاطر. قد يختلف الأداء الفعلي بشكل جوهري عن المعلومات المبنية على المعلومات التاريخية والتطلعات المستقبلية وذلك بسبب الاختلاف والتغير في الفرضيات والمخاطر المشار إليها في هذا المستند. تشمل الأمثلة على العناصر التي من شأنها أن تحدث اختلافاً جوهرياً بين الأداء المستقبلي الحقيقي والتطلعات المستقبلية للأداء – على سبيل المثال لا الحصر – الظروف الاقتصادية بشكل عام، تقلب أسعار الفائدة، توفر وتكلفة رأس المال، تقلب أسعار العملة، المنافسة في ذات المجال من قبل جهات أخرى، والتغير في السياسات الحكومية والسياسة العامة، وأي مخاطر أخرى من شأنها أن تؤثر على قيمة وسعر الوحدات؛ إن الورقة المالية قد تكون غير قابلة للتحويل الفوري إلى سيولة على أنه قد يصعب على المستثمر (1) بيع الورقة المالية أو تحويلها إلى نقد (2) الحصول على معلومات موثوق بها حول قيمة الورقة المالية، أو مدى المخاطر التي تكون معرضة لها. إن دخل الورقة المالية يمكن أن يتغير ويمكن استخدام جزء من رأس المال المستثمر لدفع ذلك الدخل. وعلى المستثمر الاطلاع على المخاطر الرئيسية للاستثمار الواردة في الشروط والأحكام. الأداء السابق لا يعكس بالضرورة العوائد المستقبلية. يجب على المستثمر عدم الاعتماد على هذا المستند أو على أي معلومات مبنية على تطلعات مستقبلية والمبنية على نظرة دراية الحالية للمستقبل. قيمة الأوراق المالية والدخل الناتج عنها قابل للتغير والارتفاع والهبوط وسعر الأوراق المالية لا يعد التزاماً على دراية أو أي من شركاتها التابعة. و يعد الاستثمار في الوحدات استثماراً خاضعاً لعدة مخاطر استثمارية وعلى سبيل المثال لا الحصر، أن قيمة الورقة المالية في حال تمويل الاستثمار بها يمكن أن تتعرض لانخفاض مفاجيء وكبير قد يؤدي لخسارة تساوي المبلغ المستثمر وأن خسارة المستثمر قد لا تقتصر على كامل المبلغ الذي استثمره أو أودعه أصلاً، وأنه قد يضطر إلى دفع المزيد. إن المعلومات المضمنة في هذا المستند، هي لغرض التعريف بهذا المنتج فقط. وينبغي على المستثمرين أخذ المشورة من مستشارهم القانونيين والماليين أو المختصين بالضرائب، قبل الاستثمار في المنتج المعروض، وذلك من أجل تكوين قرار مستقل في ما يتعلق بملاءمة والنتائج المترتبة على أي قرار استثماري يتخذونه. وننوه هنا، أنه لا يمكننا أن نعطي أي تأكيد بخصوص أي استثمار محدد على أنه يمكن أن يكون مناسباً أو ملائماً أو مربحاً لعميل أو للمحفظة الاستثمارية لعميل محتمل. وبصفة خاصة، فإن هذا المستند، لم يتم إعداده ليناسب الأهداف الاستثمارية أو الوضع المالي أو الاستعداد لقبول المخاطر أو الاحتياجات الأخرى لأي شخص يمكن أن يتلقى و/أو يطلع على هذا المستند. كما يجب عدم نشره خارج نطاق الولاية القضائية للمملكة العربية السعودية إذ من الممكن أن يكون توزيعه هناك مخالفاً للقانون. ويجب على الأشخاص الذين يحصلون على هذا التقرير، أن يكونوا على دراية بمثل هذه القيود والالتزام بأي قيود من هذا القبيل. ويقبول هذا التقرير، فإن مستلم التقرير يوافق على أن يكون ملزماً بالقيود المذكورة آنفاً. في حال وجود أي اختلاف بين هذا المستند والشروط والأحكام فإن المرجح في ذلك يكون في ما نصت عليه الشروط والأحكام. المعلومات التي يتم ذكرها هنا قابلة للتعديل، التغيير، التحديث، التدقيق، المراجعة، والاستكمال في أي وقت ودون الحاجة لأي نوع من الإخطار والتبليغ. لا تقدم شركة دراية المالية، مدراتها، موظفيها، أو أي شركات تابعة أي ضمانات أو تعهدات أو إقرارات بشكل صريح أو ضمني، كما أنها لا تفتقر أي مسؤولية قانونية مباشرة أو غير مباشرة تتعلق بدقة، اكتمال، أو مناسبة المستند أو المنتج لأغراض المستثمر. هذا المستند وكافة المعلومات الواردة فيه غير قابل للنسخ أو التوزيع أو إعادة الطباعة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبل شركة دراية المالية. شركة دراية المالية وبموجب هذا المستند لا تقدم ولا يتعين النظر لها على أنها تقدم أي خدمات استشارية قانونية أو مالية أو غير ذلك بموجب هذا المستند. لضمان الفهم الكامل والمناسب لهذا العرض التسويقي ولقياس مدى ملائمة المنتج لرغبات المستثمر، ننصح باللجوء لأشخاص مختصين مهنيًا في مجال القانون أو الاستشارات المالية بحسب مقتضى الحال.

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 ظروفًا 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	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
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	<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
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	<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
	١,٦٩٤,٧٢٣,٧٦٧	١,٧٢٥,٤٨٣,٨٧٣	<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
	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	<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
١٩	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	قروض طويلة الأجل
	٧٨٤,٦١٦,٣٣٤	٧٨٠,٩٥٠,٩٥٩	<b>اجمالي المطلوبات</b>
	٩١٠,١٠٧,٤٣٣	٩٤٤,٥٣٢,٩١٤	<b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>
	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	<b>وحدات مصدرة (بالعدد)</b>
	٨,٤٧	٨,٧٩	<b>القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة</b>
١٤	٨,٤٧	٨,٩٥	<b>القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة</b>

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		<b>إجمالي الدخل</b>
(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)		<b>اجمالي المصاريف</b>
١٧,٢٠٩,٠٣٣	٤٧,٣٥٦,٧٠٧		<b>صافي دخل السنة قبل الزكاة</b>
(٢,٢٨٧,١٩٥)	(١,٧٩٦,٩٥٤)	١٦	الزكاة المحملة خلال السنة
١٤,٩٢١,٨٣٨	٤٥,٥٥٩,٧٥٣		<b>صافي دخل السنة</b>
-	-		الدخل الشامل الأخر
١٤,٩٢١,٨٣٨	٤٥,٥٥٩,٧٥٣		<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح
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
١,٠٠١,٤١٩,٤٩١	٩٤٤,٥٣٢,٩١٤	قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة
(٧١,٨٠٨,٤١٥)	(٧٩,٩٨٥,٢٣٤)	توزيعات أرباح
١٤,٩٢١,٨٣٨	٤٥,٥٥٩,٧٥٣	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٩٤٤,٥٣٢,٩١٤	٩١٠,١٠٧,٤٣٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

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

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	<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(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
		<b>التغيرات في الموجودات التشغيلية:</b>
(٢٢,٣٩٠,٩٥٥)	٢,٦٢٨,٦٣١	إيجارات مدينة
٩,٤٥٩,١٦٥	١٩٨,٦٦١	مصروفات مدفوعة مقدمة و موجودات متداولة أخرى
		<b>التغيرات في المطلوبات التشغيلية:</b>
٢,٩٥٢,٦٠٦	(١,١٥٢,٦٣٦)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
(١٨٩,٥٢٣)	(٢١٨,١١٧)	رسوم إدارة مستحقة
(٢,٥٥٥,١٨٢)	١٦٦,٥٨٩	مصاريق تمويل مستحقة
(١٢١,٢٧٥)	-	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٢,٦٣٧,٧١٦	٣,٠٧٢,٥٨٥	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٦٦,٩٠٦,١٢٩	٧٣,٨٣٠,٤٣٤	<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(١٥٢,٢٣٧,٢٥١)	-	شراء عقارات إستثمارية
(٢٨,٠٢١,٣٥٦)	(١٢,٥٠٠,٠٠٠)	شراء إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٥,٠٨٧,٢٧٢	-	المتحصل من بيع إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٥٥,١٧١,٣٣٥)	(١٢,٥٠٠,٠٠٠)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(٧١,٨٠٨,٤١٥)	(٧٩,٩٨٥,٢٣٤)	توزيعات أرباح
١٦٨,٠٠٠,٠٠٠	-	قروض طويلة الأجل
٩٦,١٩١,٥٨٥	(٧٩,٩٨٥,٢٣٤)	<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية</b>
٧,٩٢٦,٣٧٩	(١٨,٦٥٤,٨٠٠)	<b>التغير في النقدية وشبه النقدية خلال السنة</b>
٣٤,٨٠١,٢٧٠	٤٢,٧٢٧,٦٤٩	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٤٢,٧٢٧,٦٤٩	٢٤,٠٧٢,٨٤٩	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 و تاريخ 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 الألتزام

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 التغييرات 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 لوحة 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 بالصافي 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، بالصافي 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. تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يقاس 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. تؤدي 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
٥٢,٢٣١,٨٤٤	التكلفة المطفأة
١٥,٧١٥,٢٦٨	القيمة العادلة
٩٢,٠١٩,٩٦١	إجمالي الموجودات المالية
	المطلوبات المالية
٣,٩١١,٠٥٥	رسوم إدارة مستحقة
٥,٢٤٩,١٦٨	مصاريف تمويل مستحقة
٦,٧٣١,٢٨٦	المصرفيات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٤,٠٨٤,١٤٩	مخصص الزكاة
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	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 المحجفة - 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 ٢٠١٨-٢٠٢٠ م	١ يناير ٢٠٢٢ م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: يزيل التعديل الرسم التوضيحي لسداد التحسينات على العقارات المستأجرة
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.			المعيار المحاسبي الدولي ٤١: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.
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.			
معييار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كالمتداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣ م	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  
علاوة 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
		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		<b>التكلفة</b>
-	-	-		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	-		<b>الإستهلاك المتراكم</b>
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	-		<b>الهبوط في القيمة</b>
(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		<b>القيمة الدفترية:</b>
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	
		<b>التكلفة</b>
٥١,٧٧٩,٨٥٨	٥١,٧٧٩,٨٥٨	الرصيد في بداية السنة
-	-	الإضافات خلال السنة
٥١,٧٧٩,٨٥٨	٥١,٧٧٩,٨٥٨	الرصيد في نهاية السنة
		<b>الإطفاء المتراكم</b>
(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
		<b>القيمة الدفترية:</b>
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 وعقود المنفعة بالقيمة العادلة (تتمة)

تم تقييم الاستثمارات العقارية وعقود 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 وعقود المنفعة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١,٦٣٩,٩٤٧,١٨٥	١,٦٠١,٦٣٣,٤٦١	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية وعقود 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
		<b>صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:</b>
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 وعقود المنفعة
		<b>صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:</b>
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
		<b>(ب) مخصص الزكاة</b>
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	
التغيير المعقول المحتمل %	الأثر على صافي الموجودات	التغيير المعقول المحتمل %	الأثر على صافي الموجودات
١%	١٥٧,١٥٣	١%	٣٠,٤٥٩

صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع

**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
٥٢,٢٣١,٨٤٤	٥٤,٨٦٠,٤٧٥

النقدية وشبه النقدية  
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	<b>اجمالي الموجودات</b>
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	<b>اجمالي المطلوبات</b>

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	<b>اجمالي الموجودات</b>
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	<b>اجمالي المطلوبات</b>

(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 نقطة	تخفيض نقطة	زيادة نقطة	تخفيض نقطة
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
%	%	%	%
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 نقطة	تخفيض نقطة	زيادة نقطة	تخفيض نقطة
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
%	%	%	%
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 وتدفق 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 الستين 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 وتدفق 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	
٧,٦٣٧,٧٦١	٥,٠٨٢,٥٧٩	الرصيد في بداية السنة
٢٣,٦٢٢,٧٦٩	٢١,٧٩١,٨٧٩	المحمل على السنة
(٢٦,١٧٧,٩٥١)	(٢١,٦٢٥,٢٩٠)	المدفوع خلال السنة
٥,٠٨٢,٥٧٩	٥,٢٤٩,١٦٨	الرصيد في نهاية السنة

**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.