



صندوق درایة ریت

التقرير السنوي لعام 2022م



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



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

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>



دارالمراجعة الشرعية

اللجنة الشرعية

ص.ب. 21051 المنامة
مملكة البحرين
هاتف: +973 1721 5898
www.shariyah.com



SHARIYAH
REVIEW BUREAU

جدول المحتويات

القسم الأول

صندوق دراية ريت

القسم الثاني

محفظة الصندوق

توزيع الأصول العقارية

القسم الثالث

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 تقويم المخاطر

القسم السادس

القوائم المالية للصندوق للفترة المنتهية في 2022/12/31م

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.

واقفت 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 26 عقاراً خلال عام 2022م موزعة ما بين ستة مدن في المملكة العربية السعودية بشكل رئيسي في مدينة الرياض وتلها بقية المدن وهي الدمام وجدة والجبيل والخبر والاحساء. وتتوزع عقارات الصندوق على تسعة قطاعات عقارية بشكل متوازن ما بين قطاع المستودعات والمكاتب والسكني ويليهم بقية القطاعات. كما يحافظ الصندوق على مستويات إشغال مرتفعة حيث تبلغ نسبة الإشغال 97% 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

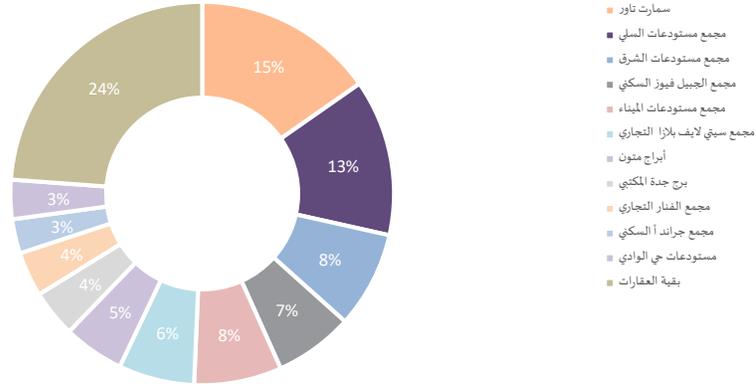
تتضمن محفظة صندوق دراية ريت 26 عقار مدر للدخل موزعة في ست مدن رئيسية في المملكة وفي تسع قطاعات عقارية.

#	اسم الأصل العقاري	الملكية	القطاع	المدينة	سعر الشراء	نسبة الإيجار ⁽¹⁾	الوزن في المحفظة ⁽²⁾
1	سمارت تاور	ملكية حرة	مكتبي	الرياض	263,500,000	15.87%	15.63%
2	مجمع مستودعات السلي	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	196,000,000	14.47%	11.63%
3	مجمع الجبيل فيوز السكني	ملكية حرة	سكني	الجبيل	145,500,000	3.52%	8.63%
4	مجمع مستودعات الشرق	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	140,000,000	8.89%	8.31%
5	مجمع مستودعات الميناء	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	130,000,000	8.25%	7.71%
6	مجمع سيي لايف بلازا التجاري	ملكية حرة	مجمع تجاري	الرياض	106,250,000	6.75%	6.30%
7	أبراج متون	ملكية حرة	ضيافة	الرياض	98,000,000	0.98%	5.81%
8	مجمع الفنار التجاري	ملكية حرة	معارض	الخير	60,600,000	3.11%	3.59%
9	مجمع جراند (أ) السكني	ملكية حرة	سكني	الدمام	58,800,000	3.97%	3.49%
10	مستودعات حي الوادي	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	58,000,000	3.68%	3.44%
11	مركز الستين التجاري	ملكية حرة	مكتبي	الرياض	52,125,000	3.11%	3.09%
12	برج جدة المكتبي	ملكية حرة	مكتبي	جدة	45,000,000	3.04%	2.67%
13	مستودعات الخمر في جدة	ملكية حرة	مستودعات	جدة	44,000,000	3.22%	2.61%
14	مدارس التربية والمهارات العالمية	ملكية حرة	تعليمي	الدرعية	41,176,470	2.78%	2.44%
15	مجمع ذا فالي التجاري	حق منفعة	مجمع تجاري	الأحساء	39,500,000	4.14%	2.34%
16	مبنى الخليجية للأعمال	ملكية حرة	مكتبي	الخير	38,000,000	2.74%	2.25%
17	مجمع جراند (ب) التجاري	ملكية حرة	تعليمي	الدمام	31,250,000	1.89%	1.85%
18	مستودعات حي الخالدية (2)	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	29,000,000	2.24%	1.72%
19	مياني سكنية للموظفين	ملكية حرة	سكني	الجبيل	24,273,685	1.40%	1.44%
20	مركز رسيل الطلي	ملكية حرة	صحي	الرياض	22,000,000	1.48%	1.31%
21	مستودعات حي الخالدية	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	18,000,000	1.33%	1.07%
22	مستودعات حي العزيزية (1)	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	14,000,000	0.97%	0.83%
23	مستودعات حي العزيزية (2)	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	11,653,160	1.13%	0.69%
24	مياني سكن العمال (2)	ملكية حرة	سكن العمال	الدمام	11,000,000	0.84%	0.65%
25	مياني سكن العمال (1)	ملكية حرة	سكن العمال	الدمام	5,087,559	0.11%	0.30%
26	مياني سكن العمال الخير	ملكية حرة	سكن العمال	الخير	3,012,441	0.09%	0.18%
	الإجمالي				1,685,728,315	%100	%100

محفظة الصندوق

وزن كل عقاري في المحفظة

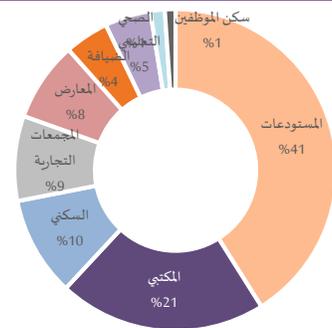
وفقاً لمتوسط التقييم كما في 2022/12/31م



توزيع الأصول العقارية

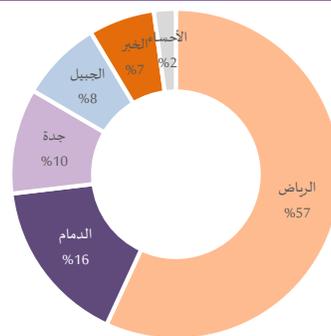
توزيع الأصول حسب القطاع العقاري⁽¹⁾

تتوزع أصول الصندوق في تسعة قطاعات عقارية مختلفة.



توزيع الأصول حسب الموقع الجغرافي⁽¹⁾

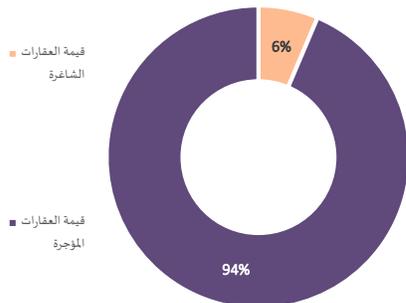
تتوزع أصول الصندوق في ستة مدن رئيسية.



العقارات المؤجرة

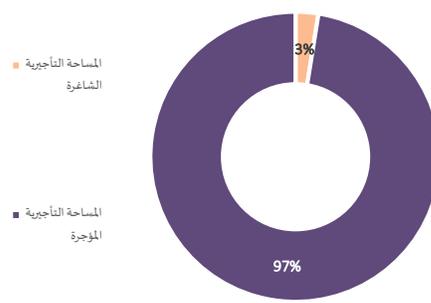
نسبة قيمة العقارات المؤجرة والغير مؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة⁽¹⁾

تمثل نسبة قيمة الوحدات الشاغرة 6% من إجمالي قيمة العقارات المملوكة

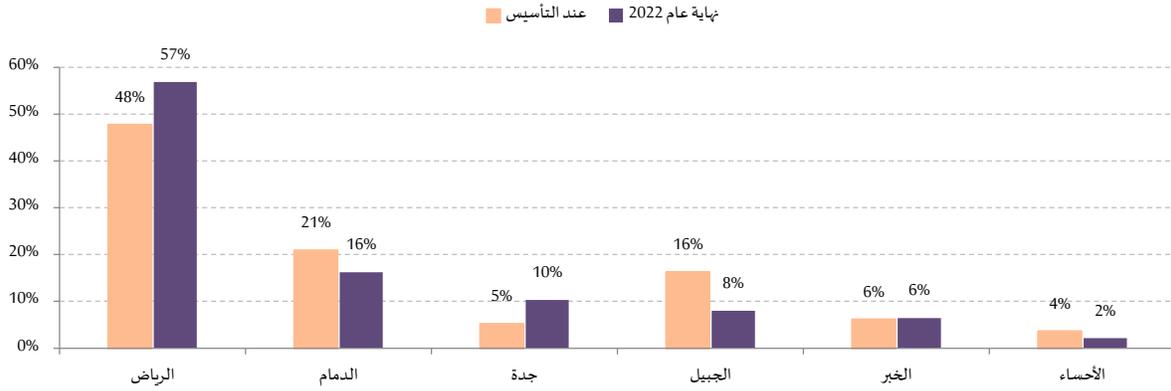


نسبة إشغال المساحة التجارية

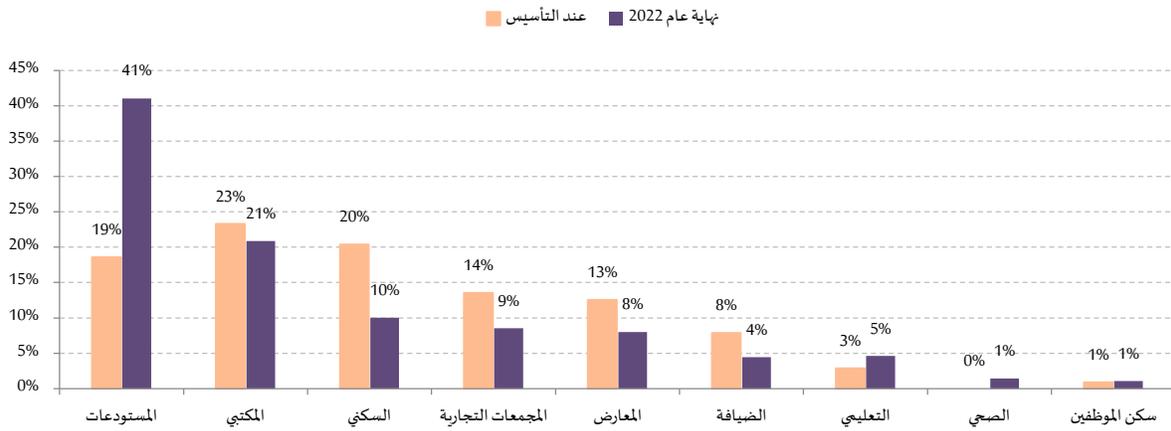
تبلغ نسبة الإشغال للمساحة التجارية لصندوق دراية ريت مانستته 97%



مقارنة ما بين توزيع الأصول العقارية حسب الموقع الجغرافي عند تأسيس الصندوق وكما في نهاية العام 2022⁽¹⁾



مقارنة ما بين توزيع الأصول العقارية حسب القطاع العقاري عند تأسيس الصندوق وكما في نهاية العام 2022⁽¹⁾



البيانات المالية للصندوق

المعلومات كما في 2022/12/31م

إجمالي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة	1,676,839,095 ر.س
صافي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة	900,499,507 ر.س
صافي قيمة الأصول للوحدة	8.20 ر.س
السعر الإسترشادي للوحدة ⁽²⁾	8.38 ر.س
إجمالي مبلغ التمويل	747,982,833 ر.س
نسبة التمويل من إجمالي الأصول	44%
متوسط تقييم الاستثمارات العقارية	1,602,323,541 ر.س
إيراد الإيجار للفترة	123,127,631 ريال سعودي
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	25%

(1) وفقا إلى متوسط التقييم كما في 2022/12/31م وكما عند تأسيس الصندوق

(2) صافي قيمة الأصول للوحدة استنادا على متوسط عمليتي التنشيط، 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.

سجل أداء الصندوق

البند	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
صافي قيمة الأصول رس.	900,499,507	910,749,198	961,541,071
صافي قيمة الأصول للوحدة رس.	8.38	8.47	8.95
أعلى قيمة الأصول للوحدة رس.	8.38	8.68	9.22
أقل قيمة الأصول للوحدة رس.	8.36	8.47	8.95
عدد الوحدات المصدرة	107,507,035	107,507,035	107,507,035
الأرباح الموزعة (رس.)	0.660 لكل وحدة	0.720 لكل وحدة	0.685 لكل وحدة
نسبة المصروفات ⁽¹⁾	3.08%	2.26%	2.50%
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاستراتيجي	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة التمويل إلى إجمالي قيمة الأصول	44%	44%	43%
مدة إنكشاف التمويل	6.5 سنوات	4 سنوات	5 سنوات
تاريخ استحقاق التمويل	فترات متفاوتة في 2026 و 2027	دفعة في عام 2024 ودفعتين في عام 2025	دفعة في عام 2024 ودفعتين في عام 2025

العائد الإجمالي التراكمي ⁽²⁾	سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات	منذ التأسيس
بناء على التوزيعات التقديرية فقط	6.60%	20.65%	34.61%	34.61%

السنة	العائد بناء على التوزيعات التقديرية 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%
2022	6.60%	10.12	20-

مصروفات الصندوق لعام 2022

تمثل نسبة مصروفات صندوق دراية ريت 3.08% من إجمالي قيمة الأصول في 2022/12/31م. 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 دراية ريت خلال العام 2022 (بالريال السعودي)	
رسوم إدارة الصندوق	7,648,386
رسوم الحفظ	120,000
أتعاب المحاسب القانوني	30,000
أتعاب اللجنة التشريعية	18,750
أتعاب التثمين	533,000
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	8,000
رسوم إدارة الأملاك وصيانة وتشغيل العقارات	3,969,844
مصاريف التمويل	37,517,869
رسوم هيئة السوق المالية	7,500
رسوم السوق المالية "تداول" ومركز إيداع	700,000
المصاريف الأخرى	1,156,118
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق ⁽³⁾	35%
نسبة مصروفات الصندوق (لا تشمل المصروفات الغير نقدية)	3.08%
نسبة مصروفات الصندوق وفقاً للقيمة العادلة	3.08%

(1) من إجمالي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة كما في 2022/12/31م

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

(3) الأملاك والبيوط، القيمة نسبة إلى صافي أرباح الصندوق

توزيعات الأرباح لعام 2022

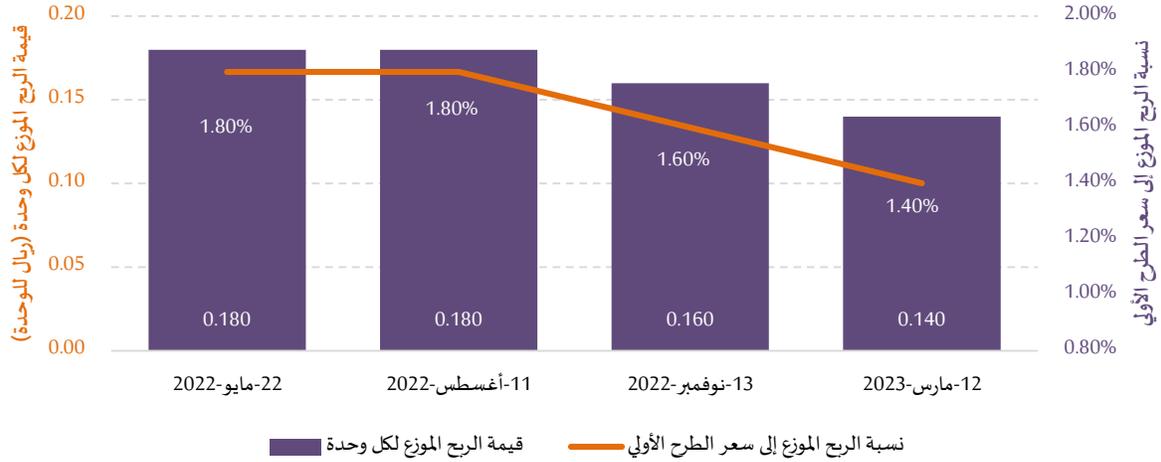
يتبع صندوق درايا ريت سياسة توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. في 2022 بلغ إجمالي الأرباح النقدية التي وزعت على مالكي الوحدات خلال العام 70.9 مليون ريال سعودي أي 6.60% عائد سنوي بالنسبة لسعر الطرح الأولي. هذا وقام الصندوق منذ تأسيسه بـ 20 عملية توزيع أرباح نقدية ربع سنوية بقيمة إجمالية بلغت 3.4 ريال سعودي للوحدة (372 مليون ريال سعودي).

ملخص أرباح عام 2022

عدد الوحدات القائمة	107,507,035 وحدة
الربح الموزع للوحدة	0.66 ريال سعودي
إجمالي الأرباح الموزعة للفترة	70,903,658 ريال سعودي
نسبة التوزيع إلى السعر الأولي للوحدة	6.60%
نسبة التوزيع إلى السعر الإسترشادي	7.88%

توزيعات الأرباح لعام 2022

إجمالي الربح الموزع 0.66 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 تقديمهم للأمور بحسن نية لمصلحة مالكي الوحدات.

عقد اجتماعين خلال عام 2022 ناقش فيها أعضاء مجلس الإدارة المواضيع أدناه:

البنود التي تم نقاشها	القرارات الصادرة
الموافقة على محاضر الاجتماعات السابقة	اطلع الأعضاء على محاضر الاجتماعات و تمت الموافقة عليها.
نظرة عامة على الوضع العام للصندوق	البنود للنقاش
وضع السوق العقاري	البنود للنقاش
مناقشة مستجدات القضايا القائمة	رفع دعاوى إخلاء على بعض المستأجرين المتأخرين
الإطلاع على مستجدات تحصيل الإيجارات	البنود للنقاش
الأعمال الفنية والهندسية	البنود للنقاش
إعادة التمويل	البنود للنقاش
زيادة رأس مال الصندوق عن طريق شراء أصول عقارات صندوق عقاري	البنود للنقاش
خطة مدير الصندوق للتحوط	البنود للنقاش
الإطلاع على ملخص تغييرات الشروط والأحكام والعقد مع المقيمين العقاريين	البنود للنقاش
استخدام نموذج القيمة العادلة أو إعادة التقييم لقياس عقارات الصندوق	البنود للنقاش
الإطلاع على شكاوى العملاء	البنود للنقاش
الإطلاع على رأي رئيس قسم المطابقة والالتزام	البنود للنقاش
الإطلاع على تقرير تقييم أداء الخدمات المقدمة من مقدمي الخدمات الجوهرية	البنود للنقاش

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 2022م
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 التغيرات تأثير سلبي على أداء الصندوق نتيجة لانخفاض الدخل التأجيلي 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 داخليا، 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 والإلتزام ومكافحة غسل الأموال بمراجعة مدى الإلتزام 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 التأجيلية للصندوق 3% 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 وجودةشطبيات، للتأكد من خلو العمار 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	يدرس 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 إعداد هذا التقرير لا يوجد أي 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 سلبا على عائدات الصندوق	تمكن مدير الصندوق من استرداد الجزء الأكبر من ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على استحوذات 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، حيث أعاد هيكله التمويل خلال عام 2022م وخفض الجزء الثابت من معدل التمويل بحوالي 20% وتم تغيير فترة استحقاق التمويل لتكون سبعة سنوات من تاريخ إعادة الهيكلة

تنويه

شروط وأحكام الصندوق والقوائم المالية وتقارير الصندوق يتم إتاحتها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق 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 سيققق 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 يعني 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 و الترتيب 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 للتعلم. إن شركة دراية المالية تملك وقد تملك مركزاً استثمارياً أكبر في المستقبل أو في أوراق مالية ذات علاقة، وقد تقدم أو قدمت خلال الاثني 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 و أن 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 مستشاريهم 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 مريحاً 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، مدراءها، موظفيها، أو أي شركات تابعة أي ضمانات أو تعهدات أو إقرارات بشكل صريح أو ضمني، كما أنها لا تفترض 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 الطبع 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 مهنيين 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 ٢٠٢٢ م
مع تقرير المراجع المستقل

الفهرس

٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في (حقوق الملكية) صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٢٦-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى / مالكي وحدات صندوق دراية ريت التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(١/٤)

الرأي

في رأينا، أن القوائم المالية تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق دراية ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة دراية المالية (مدير الصندوق) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وادائه المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م،
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في (حقوق الملكية) صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا". ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإيداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

تعتبر الأمور المتعلقة بمراجعة الحسابات في رأينا المهني، ذات أهمية قصوى في مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم معالجة هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وفي تكوين رأينا بشأنها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأنها.

الخبر

تلفون +966 13 893 3378
فاكس +966 13 893 3349

جدة

تلفون +966 12 652 5333
فاكس +966 12 652 2894

الرياض

تلفون +966 11 206 5333
فاكس +966 11 206 5444

تقرير المراجع المستقل

إلى / مالكي وحدات صندوق دراية ريت التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٢ / ٤)

أمور المراجعة الرئيسية (تمة)

كيف نقوم مراجعتنا بمعالجة الأمور الرئيسية

بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:

- حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين

معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٢م وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في

تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛

- قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيودا على نطاق عملهم؛

-إشراك متخصصنا في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ، التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.

-تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه. لقد قرنا أن المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لها؛ و بناء على ذلك فقد تم عكس مخصص انخفاض بالقيمة.

-قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقا لإيضاح رقم ١٤ مع تقارير المقيمين الخارجيين.

-تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.

أمور المراجعة الرئيسية

يملك صندوق دراية ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتألف من المباني التجارية والسكنية التي تقع في المملكة العربية السعودية.

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية و / أو عوائد الإيجار، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة.

-يتم إعادة قياس الاستثمارات العقارية لخسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد.

-لتقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.

-لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكما هاما من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهريا على القوائم المالية.

-يرجى الرجوع إلى ملخص السياسات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم ٥ المتعلق بالاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٤-٢ التي يحتوي على الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرات والافتراضات المتعلقة بالانخفاض في القيمة، وإيضاح رقم ١١ المتعلق بالاستثمارات العقارية.

الخبر

ص.ب 4636 | +966 13 893 3378
تلفون
ص.ب 11557 | +966 13 893 3349
فاكس

جدة

ص.ب 15651 | +966 12 652 5333
تلفون
ص.ب 21454 | +966 12 652 2894
فاكس

الرياض

ص.ب 69658 | +966 11 206 5333
تلفون
الرياض 11557 | +966 11 206 5444
فاكس

تقرير المراجع المستقل

إلى / مالكي وحدات صندوق دراية ريت التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٣/٤)

معلومات أخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢ م، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات بشأنها. الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق.

رأينا في القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا ولن نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد على ذلك.

فيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، النظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها في مراجعة الحسابات، أو يبدو أنه تم تحريفه بشكل جوهري.

عندما نقرأ المعلومات الأخرى، إذا استنتجنا أن هناك خطأً جوهرياً فيها، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن 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 للمراجعين والمحاسبين ووفقاً للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط احكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري، سواء 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، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار 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 الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرياً 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 عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري 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.

الخبر

ص.ب 4636 | +966 13 893 3378
تلفون
الخبر 11557 | +966 13 893 3349
فاكس

جدة

ص.ب 15651 | +966 12 652 5333
تلفون
جدة 21454 | +966 12 652 2894
فاكس

الرياض

ص.ب 69658 | +966 11 206 5333
تلفون
الرياض 11557 | +966 11 206 5444
فاكس

تقرير المراجع المستقل

إلى / مالكي وحدات صندوق دراية ريت التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤ / ٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- 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.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الافصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الافصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

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 بإكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم 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



أحمد عبدالمجيد مهندس
محاسب قانوني

أحمد عبدالمجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٠٨ رمضان ١٤٤٤ هـ

الموافق: ٣٠ مارس ٢٠٢٣ م

الخبر

تلفون +966 13 893 3378 | ص.ب 4636
فاكس +966 13 893 3349

جدة

تلفون +966 12 652 5333 | ص.ب 15651
فاكس +966 12 652 2894

الرياض

تلفون +966 11 206 5333 | ص.ب 69658
فاكس +966 11 206 5444 | الرياض 11557

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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٧	٢,٢٢٥,٢١٤	٢٤,٠٧٢,٨٤٩	النقدية وشبه النقدية
٨	٦٥,٦٠٢,١١٣	٥٢,٢٣١,٨٤٤	إيجارات مدينة، صافي
٩	٥,٧٣٩,٩٠٥	١٥,٧١٥,٢٦٨	إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠	٩٤٨,٣٢٢	١,٧١٢,١١٠	مصروفات مدفوعة مقدمة وموجودات متداولة أخرى
	٧٤,٥١٥,٥٥٤	٩٣,٧٣٢,٠٧١	إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١١	١,٥٥٢,٧٥٦,٢٦١	١,٥٦٧,٩٢٦,٥٨٨	الإستثمارات العقارية، صافي
١٢	٣١,١٠٤,٥٥٢	٣٣,٠٦٥,١٠٨	عقود المنفعة، صافي
	١,٥٨٣,٨٦٠,٨١٣	١,٦٠٠,٩٩١,٦٩٦	إجمالي الموجودات غير المتداولة
	١,٦٥٨,٣٧٦,٣٦٧	١,٦٩٤,٧٢٣,٧٦٧	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
١٥	٤,٤٢٧,٦٠٩	١٦,٦٥٧,٨٤٢	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١٨	٢,٣٩٩,٥٦٥	٥,٢٤٩,١٦٨	رسوم إدارة مستحقة
	٤,٨٨٠,٢١٧	٦,٧٣١,٢٨٦	مصارييف تمويل مستحقة
١٦	٥,٩٦٤,١٣٠	٤,٠٨٤,١٤٩	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
	٢٨,٣٥٦,٧٥٤	٣٦,٦٣٣,٥٠٠	إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
١٨	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	قروض طويلة الأجل
	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
	٧٧٦,٣٣٩,٥٨٨	٧٨٤,٦١٦,٣٣٤	إجمالي المطلوبات
			صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
	٨٨٢,٠٣٦,٧٧٩	٩١٠,١٠٧,٤٣٣	وحدات مصدرة (بالعدد)
	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١٤	٨,٣٧٦	٨,٤٦٦	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة
	٨,٣٧٦	٨,٤٧٢	

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 ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح	
			الدخل
١٣٠,٢٠٠,٦٢٨	١٢٣,١٢٧,٦٣١	١٧	دخل ايجار من استثمارات عقارية
١٦٩,٣١٨	٣٢٤,٦٣٧	١٣	الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، صافي
١٣٠,٣٦٩,٩٤٦	١٢٣,٤٥٢,٢٦٨		إجمالي الدخل
(٧,٨٦٢,٣٨٣)	(٧,٦٤٨,٣٨٦)	١٥	رسوم إدارة الصندوق
(٢١,٧٩١,٨٧٩)	(٣٧,٥١٧,٨٦٩)	١٨	مصاريف تمويل
(٩٢٧,١١٠)	(١,٢٥٤,٧٥٦)		مصاريف مهنية واستشارية
(٤,٨٨٦,٣٦٧)	(٣,٩٦٩,٨٤٤)		أتعاب إدارة الممتلكات العقارية
(٢,٥٧٧,٩١٢)	(١,٩٦٠,٥٥٦)	١٢	اطفاءات عقود منفعة
(٣,٢١٤,٧٥٢)	(١,٣١٠,٤٧٨)		مصاريف أخرى
(٢١,٧٢٦,٤٨١)	(٢١,١٨٣,٣١٩)	١١	مصاريف إستهلاك الإستثمارات العقارية
٢,٣٥٧,٠٦١	٤,٥٢٦,٦٠٤	١١	عكس مخصص الهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية
(٢٢,٣٨٣,٤١٦)	(٤,٠٦٩,٤١٣)	٨	مصروف الخسائر الإنتمانية المتوقعة
(٨٣,٠١٣,٢٣٩)	(٧٤,٣٨٨,٠١٧)		اجمالي المصاريف
٤٧,٣٥٦,٧٠٧	٤٩,٠٦٤,٢٥١		صافي دخل السنة قبل الزكاة
(١,٧٩٦,٩٥٤)	(١,٨٧٩,٩٨١)	١٦	الزكاة المحملة خلال السنة
٤٥,٥٥٩,٧٥٣	٤٧,١٨٤,٢٧٠		صافي دخل السنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٤٥,٥٥٩,٧٥٣	٤٧,١٨٤,٢٧٠		إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

قائمة التغيرات في (حقوق الملكية) صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح
٩٤٤,٥٣٢,٩١٤	٩١٠,١٠٧,٤٣٣	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
٩٤٤,٥٣٢,٩١٤	٩١٠,١٠٧,٤٣٣	قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة
(٧٩,٩٨٥,٢٣٤)	(٧٥,٢٥٤,٩٢٤)	توزيعات أرباح
٤٥,٥٥٩,٧٥٣	٤٧,١٨٤,٢٧٠	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٩١٠,١٠٧,٤٣٣	٨٨٢,٠٣٦,٧٧٩	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح	
٤٧,٣٥٦,٧٠٧	٤٩,٠٦٤,٢٥١		الأنشطة التشغيلية
(١٦٩,٣١٨)	(٨٧,٥٨٠)	١٣	صافي الدخل للسنة قبل الزكاة
-	(٢٣٧,٠٥٧)	١٣	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٢١,٧٩١,٨٧٩	٣٧,٥١٧,٨٦٩	١٨	الربح غير المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٢,٣٨٣,٤١٦	٤,٠٦٩,٤١٣	٨	الربح المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢١,٧٢٦,٤٨١	٢١,١٨٣,٣١٩	١١	مصاريف تمويل
(٢,٣٥٧,٠٦١)	(٤,٥٢٦,٦٠٤)	١١	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢,٥٧٧,٩١٢	١,٩٦٠,٥٥٦	١٢	استهلاك الإستثمارات العقارية
١١٣,٣١٠,٠١٦	١٠٨,٩٤٤,١٦٧		عكس مخصص الهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية
			اطفاء عقود منفعة
(١٩,٧٥٤,٧٨٥)	(١٧,٤٣٩,٦٨٢)	٨	التغيرات في الموجودات التشغيلية:
١٩٨,٦٦١	٧٦٣,٧٨٨	١٠	إيجارات مدينة
(١,١٥٢,٦٣٦)	(٥,٩٧٢,٦٠٩)		مصرفيات مدفوعة مقدمة و موجودات متداولة أخرى
(٢١٨,١١٧)	٥١٦,٥٥٤	١٥	التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٣,٠٧٢,٥٨٥	(١,٨٥١,٠٦٩)		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٩٥,٤٥٥,٧٢٤	٨٤,٩١٨,٥١٧		رسوم إدارة مستحقة
			المصرفيات المستحقة والمطلوبات الأخرى
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الإستثمارية
	(١,٤٨٦,٣٨٨)	١١	شراء عقارات إستثمارية
(١٢,٥٠٠,٠٠٠)	(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	٩	شراء إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	٢٢,٣٠٠,٠٠٠	٩	المتحصل من بيع إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢,٥٠٠,٠٠٠)	٨,٨١٣,٦١٢		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٧٩,٩٨٥,٢٣٤)	(٧٥,٢٥٤,٩٢٤)	٢٠	المسدد من توزيعات أرباح
	٦٤٢,٤٠٧,١٤٥	١٨	مسحوبات قروض طويلة الأجل
	(٦٤٢,٤٠٧,١٤٥)	١٨	مدفوعات قروض طويلة الأجل
(٢١,٦٢٥,٢٩٠)	(٤٠,٣٦٧,٤٧٢)	١٨	المسدد من مصاريف التمويل
(١٠١,٦١٠,٥٢٤)	(١١٥,٥٧٩,٧٦٤)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٨,٦٥٤,٨٠٠)	(٢١,٨٤٧,٦٣٥)		التغير في النقدية وشبه النقدية خلال السنة
٤٢,٧٢٧,٦٤٩	٢٤,٠٧٢,٨٤٩	٧	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٢٤,٠٧٢,٨٤٩	٢,٢٢٥,٢١٤	٧	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
٢٠٢١	٢٠٢٢		المعاملات غير النقدية
-	٤٢,٦٣٢		الجزء الغير مسدد من توزيعات الارباح

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. 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 تأجيرى دوري داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية، وتوزيع أرباح ربع سنوية بما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق وفقا للأنحة صناديق الاستثمار العقاري.

٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للأنحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية والتي 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 بإستثناء قياس الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة وباستخدام مبدأ الإستحقاق المحاسبي ومفهوم الإستمرارية، وتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

٤) الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرية والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرية. تتم مراجعة التقديرية والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرية المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرية أو أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك. وفيما يلي بياناً بالأحكام والتقديرية المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية:

٤-١ الأحكام

معلومات حول الأحكام الصادرة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية. تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار وتصنيف لعقود الإيجار.

٤-١-١ الإستمرارية

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 تأكيد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الإستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الإستمرارية. عليه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الإستمرارية.

٤) الأحكام والتقدير والتفويضات والمحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢-٤ التقديرات والإفراضات غير المؤكدة

٤-٢-٤-١ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية لحساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية في الإيضاح ١١.

٤-٢-٤-٢ الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض في القيمة لجميع الاستثمارات العقارية في تاريخ كل تقرير. ويتم إجراء اختبار للتأكد من وجود انخفاض في قيمة الموجودات عند وجود دليل على أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصول أو القيمة العادلة للوحدة المدرة للنقدية ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد الأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الملائم والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة.

بالنسبة للاستثمارات العقارية، يتم إجراء تقييم في كل تاريخ تقرير لمعرفة ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً ربما لم تعد موجودة أو ربما تكون قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يقوم صندوق الاستثمار العقاري بتقدير القيمة القابلة للاسترداد الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد الأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بهذا العكس في قائمة الدخل الشامل.

٤-٢-٤-٣ الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كمخصص يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لموجودات المرحلة ١، أو خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة لموجودات المرحلة ٢ أو المرحلة ٣. ينتقل الأصل إلى المرحلة ٢ عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٩ لا يحدد ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للأصل قد زادت بشكل كبير، يأخذ صندوق الاستثمار العقاري في الاعتبار المعلومات التطلعية النوعية والكمية المعقولة والمدعومة.

٤-٢-٤-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعدد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. يتم تقدير معدلات خسارة الائتمان المتوقعة باستخدام مصفوفة المخصص بناءً على ملف مدفوعات الذمم المدينة قبل كل فترة مالية وخسائر الائتمان السابقة المقابلة المتكبدة خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. قام الصندوق بتحديد إجمالي الناتج المحلي باعتباره العامل الأكثر ملائمة، وعليه يقوم الصندوق بتعديل معدلات الخسارة السابقة بناءً على التغييرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقوم الصندوق بالاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر عندما تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي. ومع ذلك، إذا لم يكن هناك زيادة في مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي، فإن الصندوق يقيس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

٤) الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢-٤ انخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

تسند معدلات الخسائر المتوقعة الي معلومات سداد الذمم المدينة وذلك علي مدي ١٢ شهرا قبل كل فترة تقرير ومايقابلها 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 علي قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الاجمالي للمملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم فيها الخدمات) ومعدل التضخم والانفاق لحكومي لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يعدل معدلات الخسارة التاريخية بناء علي التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقسم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة الي الأجزاء التالية: احتمال التعثر عن السداد، الخسارة الناتجة عن التعثر، التعرضات عند التعثر عن السداد

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر. وهي تستند الي 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.

احتمال التعثر عن السداد: يمثل احتمال التعثر في السداد خلال فترة زمنية معينة.

الخسارة الناتجة عن التعثر: تعرف بأنها النسبة المئوية لمخاطر التعرض التي لا يتوقع استردادها في حالة التعثر عن السداد. وعادة ما يتم عرضها كنسبة مئوية من التعرض للتعثر عن السداد. تمثل تقديراً للخسارة الناتجة عن التعثر. ويتم تحديدها بالفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك المتوقعة استلامها من قبل الجهة المقرضة بما في ذلك أية ضمانات.

التعرض عند التعثر عن السداد: يعرف بأنه الديون القائمة في وقت التعثر عن السداد. ويمثل تقدير التعرض لمعدل التعثر المستقبلي، مع الأخذ في الاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك عمليات سداد المبلغ الأصلي والعمولة والسحوبات المتوقعة على التسهيلات المتعهد بها.

المخصص المحدد:

يتم إثبات مخصص محدد علي اساس 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 جزئياً أو كلياً) إلي 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.

٥) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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 الإئتمان 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 كمتلكات 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 صلاحية للاستخدام المقصود منها وتكاليف الاقتراض المرسمة.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للاستثمارات العقارية:

٤٠ سنة
مباني

٥) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

عقود المنفعة

يتم تسجيل عقود المنفعة بالتكلفة مخصصاً منها الإطفاء المتراكم وأية خسائر إنخفاض في القيمة. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت على مدة العقد.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المُدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

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 الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

مطلوبات العقود

تدرج المطلوبات المقدمة التي تزيد عن قيمة الإيرادات المثبتة، إن وجدت، ضمن المطلوبات المتداولة كإيرادات إيجار مؤجلة، ويتم إثباتها كإيرادات في الفترة اللاحقة عند تقديم خدمة الإيجار ذات الصلة.

معاملات الاستثمار

يتم الاعتراف بالمعاملات الإستثمارية على أساس تاريخ المتاجرة.

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، للبعد غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

٥) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولى 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:

- الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ؛ و
- تؤدي 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:

- الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج أعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية ؛ و
- 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.

القياس اللاحق

تُقاس السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	تقيّد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل. تشمل هذه الفئة أدوات حقوق الملكية.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	تُقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ضمن الدخل الشامل عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. تشمل الموجودات المالية للصندوق على النقدية وما في حكمها والذمم المدينة.

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 الاصل ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

المطلوبات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والمصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى. يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تتعلق هذه الفئة كثيراً بالصندوق. بعد الاعتراف الأولي لها، تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الدخل الشامل عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويُدْرَج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الشامل.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاءه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات التزامات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل الشامل.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لمقاصة الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد. ولا ينطبق ذلك عموماً على اتفاقيات المقاصة الرئيسية مالم يتعثر أحد أطراف الاتفاقية، ويتم عرض الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة بالإجمالي في قائمة المركز المالي.

٥) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

القروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتكبدة. تُدرج القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم إثبات أي فروقات بين المتحصلات (صافي تكاليف المعاملات) وقيمة الاسترداد كتكلفة تمويل على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

يتم الاعتراف بالاتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للقروض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل سحب جزء من التسهيل أو سحبه بالكامل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى حدوث عملية السحب.

يتم حذف القروض من قائمة المركز المالي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إغاثة أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إغاثة أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات التي تم التعهد بها، يتم تسجيلها في الدخل الشامل كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى.

الاعتراف بالإيرادات

يقوم الصندوق بالاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات:

- الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل. يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالالتزام الأداء.

يقوم الصندوق بالوفاء بالالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى الزمن، إذا تم استيفاء أحد الشروط التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي يوفرها أداء الصندوق ويستهلكتها في نفس الوقت أثناء قيام الصندوق بالأداء، أو
- أن يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه، أو
- لا يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل لدى الصندوق، وأن الصندوق له حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، فإنه يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالالتزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصلاً قائماً على العقد بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة المبلغ المفوتر إلى العميل عن مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإنه ينشأ عن ذلك مطلوبات عقود. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو مستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها.

كما يجب الوفاء بضوابط الإثبات المبينة أدناه قبل القيام بالاعتراف بالإيرادات:

دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار من عقد الإيجار التشغيلي للعقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي.

رسوم الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم التعامل

- رسوم الإدارة والمصرفيات 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 مصروفات 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.

٦) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات
التعديلات

يسري عدد من التعديلات الجديدة على المعايير، الموضحة أدناه، خلال العام الحالي ولكن ليس لها تأثير مادي على القوائم المالية للصندوق، باستثناء ما هو مشار إليه أدناه.

التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة والمطبقة اعتباراً من عام ٢٠٢٢ م

التعديلات على المعايير	الوصف	سارية للقرارات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	ملخص للتعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧	العقود المتوقع خسارتها تكاليف الوفاء بالعقود	١ يناير ٢٠٢٢ م	تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. وتطبق هذه التعديلات على العقود التي لم يف بها الصندوق بجميع التزاماته بداية من أول فترة يطبق فيها الصندوق ذلك التعديل.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ والتقرير المالي رقم ١	التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢ م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠" في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، 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.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦	الممتلكات والألات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢ م	معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١: يتيح التعديل إعفاءً إضافياً للشركة التابعة أن تصبح مطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق الترجمة التراكمية. تحظر التعديلات خصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي عائدات من بيع البنود المنتجة قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام. بالإضافة إلى ذلك، توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان أحد الأصول يعمل بشكل صحيح".
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣	إطار مفاهيم التقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٢ م	تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨ م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩ م.

المعايير الجديدة والتعديلات والمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد

لم يطبق الصندوق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي والتي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد.

التعديلات على المعايير	الوصف	سارية للقرارات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	ملخص للتعديلات
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣ م	يعتبر هذا المعيار المحاسبي الجديد الشامل لعقود التأمين التي تغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. بمجرد دخوله حيز التنفيذ، سيحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ (إلى جانب تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤) الذي تم إصداره في عام ٢٠٠٥ م.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣ م	أوضح التعديل ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل وذلك فقط إذا كان متضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣ م	يتعامل هذا التعديل مع مساعدة المنشآت في تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في القوائم المالية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	تعديل تعريف المحاسبي	١ يناير ٢٠٢٣ م	هذه التعديلات بخصوص تعريف التقديرات المحاسبية لمساعدة المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	ضرائب الدخل	١ يناير ٢٠٢٣ م	يتناول هذا التعديل توضيحاً بخصوص محاسبة الضرائب المؤجلة على المعاملات مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل.
تعديل على المعيار الدولي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول لا ينطبق للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨	١ يناير ٢٠٢٣ م	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.

نتوقع الإدارة أن يتم اعتماد تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولى.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٧) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	نقد لدى البنوك
٢٤,٠٧٢,٨٤٩	٢,٢٢٥,٢١٤	
٢٤,٠٧٢,٨٤٩	٢,٢٢٥,٢١٤	

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

(٨) إيجارات مدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيجارات مدينة
٧٤,٦١٥,٢٦٠	٩٢,٠٥٤,٩٤٢	
(٢٢,٣٨٣,٤١٦)	(٢٦,٤٥٢,٨٢٩)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥٢,٢٣١,٨٤٤	٦٥,٦٠٢,١١٣	

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	١ يناير
-	(٢٢,٣٨٣,٤١٦)	المحمل خلال السنة
(٢٢,٣٨٣,٤١٦)	(٤,٠٦٩,٤١٣)	٣١ ديسمبر
(٢٢,٣٨٣,٤١٦)	(٢٦,٤٥٢,٨٢٩)	

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

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٥,٧٣٩,٩٠٥	٥,٦٠٧,٤٠٩	٣٤,٤٧٧	الراجحي المالية	صندوق الراجحي للمضاربة بالبيضائع
القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١٥,٧١٥,٢٦٨	١٥,٥٤٥,٩٥٠	٩٦,٤٠٤,٦٤	الراجحي المالية	صندوق الراجحي للمضاربة بالبيضائع

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	التكلفة
٣,٠٣٥,٨٤٦	١٥,٧١٥,٢٦٨	كما في بداية السنة
١٢,٥٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الإضافات خلال السنة
-	(٢٢,٣٠٠,٠٠٠)	الاستبعادات خلال السنة
١٥,٥٣٥,٨٤٦	٥,٤١٥,٢٦٨	كما في نهاية السنة
١٧٩,٤٢٢	٣٢٤,٦٣٧	التغير في القيمة العادلة
١٥,٧١٥,٢٦٨	٥,٧٣٩,٩٠٥	صافي الاستثمار كما في نهاية السنة

(١٠) مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	مصروفات مدفوعة مقدماً
٦٤١,٧٤٢	٢٦٣,٣٣٣	ضريبة القيمة المضافة المدينة
٧٢٦,٨٠٦	-	إيجارات مدفوعة مقدماً
٣٤٣,٥٦٢	٣٦٦,٦٦٧	موجودات متداولة أخرى
-	٣١٨,٣٢٢	
١,٧١٢,١١٠	٩٤٨,٣٢٢	

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١١) الاستثمارات العقارية، صافي

التكلفة	ايضاح	الأراضي	المباني	المجموع
الرصيد في بداية السنة		٨٤٣,٦٣٨,٧٦٧	٨٦٩,٠٥٩,٢٥٩	١,٧١٢,٦٩٨,٠٢٦
الإضافات خلال السنة		-	١,٤٨٦,٣٨٨	١,٤٨٦,٣٨٨
الرصيد في نهاية السنة		٨٤٣,٦٣٨,٧٦٧	٨٧٠,٥٤٥,٦٤٧	١,٧١٤,١٨٤,٤١٤
الاستهلاك المتراكم				
الرصيد في بداية السنة		-	(٧٦,٣١٧,٥٣٥)	(٧٦,٣١٧,٥٣٥)
المحمل على السنة	١-١١	-	(٢١,١٨٣,٣١٩)	(٢١,١٨٣,٣١٩)
الرصيد في نهاية السنة		-	(٩٧,٥٠٠,٨٥٤)	(٩٧,٥٠٠,٨٥٤)
الهبوط في القيمة				
الرصيد في بداية السنة		-	(٦٨,٤٥٣,٩٠٣)	(٦٨,٤٥٣,٩٠٣)
عكس مخصص الهبوط في القيمة	٣-١١	-	٤,٥٢٦,٦٠٤	٤,٥٢٦,٦٠٤
الرصيد في نهاية السنة		-	(٦٣,٩٢٧,٢٩٩)	(٦٣,٩٢٧,٢٩٩)
القيمة الدفترية:				
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		٨٤٣,٦٣٨,٧٦٧	٧٠٩,١١٧,٤٩٤	١,٥٥٢,٧٥٦,٢٦١

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

(١١) الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

تتكون الاستثمارات العقارية من ٢٥ عقار وهي كالاتي:

<ul style="list-style-type: none"> - مجمع جراند (ب) التجاري: عقار تعليمي، ويقع في حي الأنوار في الدمام. - مباني سكن العمال في الدمام: مبنيين سكنيين للعمال ويقعان في منطقة الميناء الدمام. - مباني سكن الموظفين في الجبيل: أربعة مباني سكنية تقع في ثلاث أحياء متجاورة في شمال الجبيل. - مبني سكن العمال في الخبر: مبني سكني للعمال بحي الثقبية في الخبر. - مبنى الخلية للأعمال: مبنى تجاري ومكتبي يقع في حي الروابي في الخبر. - برج جدة المكتبي: مبنى إداري ومكتبي يقع في حي الزهراء في جدة. - 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> - برج سمات تاور: عقار مكتبي 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 جراند (أ) السكني: عقار سكني متكامل يقع في حي الأنوار في الدمام. - مدرسة التربية والمهارات العالمية: مبنى تعليمي ويقع بمحافظة الدرعية. - مركز رسيل الطبي: مبنى لمركز طبي ويقع بحي المنصورة في الرياض. - مجمع سيتي لايف بلازا التجاري: عقار تجاري في حي الموسمية في الرياض. - مستودعات حي الوادي: يمثل مستودع ومبني سكني ويقع بحي الوادي في جدة. - مستودعات الخمرة في جدة: مستودع يقع في حي السروات في جدة. - مستودعات حي العزيزية (١): مستودع يقع في حي العزيزية في الرياض. - أبراج متون: عقار فندقي ويقع في حي العليا في الرياض. - مجمع الفنار التجاري: عقار تجاري في حي الراكه في الخبر. - مركز الستين التجاري: عقار تجاري- مكتبي بحي الضباط 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"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك الشركة أي حصص مسيطرة ولا يسبب ذلك أي مخاطر على العقارات.

جميع عقارات صندوق دراية ريت مرهونه لمصرف الراجحي كضمان للتمويل الممنوح للصندوق على أن يتم فك رهن تلك الصكوك بعد سداد كامل قيمة القروض الخاصة بمصرف الراجحي (أيضاح ١٨).

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 الاستثمارية قيمتها القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصًا تكلفة البيع و قيمة استخدامه. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وفقا لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق، تم تسجيل عكس مخصص الهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية بمبلغ ٤,٥ 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 ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٢) عقود المنفعة، صافي
تتكون عقود المنفعة من عقار مجمع ذا فالي التجاري: مركز تسوق في الأحساء.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٥١,٧٧٩,٨٥٨	٤١,٢٧٤,٨٦٤	التكلفة
(١٠,٥٠٤,٩٩٤)	-	الرصيد في بداية السنة
٤١,٢٧٤,٨٦٤	٤١,٢٧٤,٨٦٤	استبعاات*
		الرصيد في نهاية السنة
(١٦,١٣٦,٨٣٨)	(٨,٢٠٩,٧٥٦)	الاطفاء المتراكم
(٢,٥٧٧,٩١٢)	(١,٩٦٠,٥٥٦)	الرصيد في بداية السنة
١٠,٥٠٤,٩٩٤	-	المحمل على السنة
(٨,٢٠٩,٧٥٦)	(١٠,١٧٠,٣١٢)	استبعاات*
		الرصيد في نهاية السنة
٣٣,٠٦٥,١٠٨	٣١,١٠٤,٥٥٢	القيمة الدفترية:
		الرصيد في ٣١ ديسمبر

* تتمثل الاستبعاات في انتهاء عقد 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

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
-	٢٣٧,٠٥٧	الإيرادات المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٦٩,٣١٨	٨٧,٥٨٠	الإيرادات غير المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٦٩,٣١٨	٣٢٤,٦٣٧	

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

وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري 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 الاستثمارات العقارية و عقود المنفعة بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أثناء لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة من قبل مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لكل أصل، وهم شركة اسناد للتقييم العقاري وشركة واحد الرأي للتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية و عقود المنفعة كما في ٣١ ديسمبر:

١٤) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية و عقود المنفعة بالقيمة العادلة (تتمة)			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,٥٥٩,٣٥٣,٣٥٨	١,٥٧٦,٥٨٥,٣٩٤	١,٥٦٧,٩٦٩,٣٧٦
عقود المنفعة	٣٣,٢٠٠,٣٣٠	٣٥,٥٠٨,٠٠٠	٣٤,٣٥٤,١٦٥
الإجمالي	١,٥٩٢,٥٥٣,٦٨٨	١,٦١٢,٠٩٣,٣٩٤	١,٦٠٢,٣٢٣,٥٤١
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات 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

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١,٦٠٢,٣٢٣,٥٤١	١,٦٠١,٦٣٣,٤٦١	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٥٥٢,٧٥٦,٢٦١)	(١,٥٦٧,٩٢٦,٥٨٨)	يخصم القيمة الدفترية:
(٣١,١٠٤,٥٥٢)	(٣٣,٠٦٥,١٠٨)	الاستثمارات العقارية
١٨,٤٦٢,٧٢٨	٦٤١,٧٦٥	عقود المنفعة
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠,١٧٢	٠,٠٠٦	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٨٨٢,٠٣٦,٧٧٩	٩١٠,١٠٧,٤٣٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٨,٤٦٢,٧٢٨	٦٤١,٧٦٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٩٠٠,٤٩٩,٥٠٧	٩١٠,٧٤٩,١٩٨	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٨,٢٠٤	٨,٤٦٦	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,١٧٢	٠,٠٠٦	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٨,٣٧٦	٨,٤٧٢	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

١٥) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق شركة دراية المالية (مدير الصندوق)، و شركة الإنماء للإستثمار (أمين الحفظ)، وأعضاء مجلس الادارة. يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. وأي جهة لديها القدرة على السيطرة على جهة أخرى أو ممارسة تأثير جوهري عليها في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

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 ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
(٤,٤٢٧,٦٠٩)	٧,٦٤٨,٣٨٦	رسوم ادارة	شركة دراية المالية
(١٢٠,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ *	شركة الإنماء للإستثمار
(٨,٠٠٠)	٨,٠٠٠	بدلات حضور ومكافآت	اعضاء مجلس الادارة

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
(١٩٨,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ	شركة الإنماء للإستثمار
(١٦,٠٠٠)	٨,٠٠٠	بدلات حضور ومكافآت	اعضاء مجلس الادارة

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

الطرف ذو العلاقة	العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
شركة دراية المالية	مدير الصندوق	٢,٥٩٦,٥٥٩	٢,٥٩٦,٥٥٩

يقوم الصندوق خلال دورة أعماله العادية بإجراء معاملات مع الأطراف ذات علاقة. وتخضع المعاملات مع الأطراف ذات علاقة لقيود تحددها الشروط والأحكام. ويتم الإفصاح عن كافة المعاملات مع الأطراف ذات علاقة إلى مجلس إدارة الصندوق.

* يقوم الصندوق بدفع أتعاب أمين الحفظ وقدرها ١٢٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا وتُسحق على أساس يومي وتُدفع على أساس نصف سنوي لأمين الحفظ.

١٦) الزكاة

أ) الوعاء الزكوي للصندوق

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٤٩,٠٦٤,٢٥١	٥٩,٩٧٠,٩٦٦	صافي الربح للسنة
٤,٠٦٩,٤١٣	-	خسائر ائتمانية متوقعة
		يضاف اليه :
٩١٠,١٠٧,٤٣٣	٩٤٤,٥٣٢,٩١٤	صافي قيمة الوحدات
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	القروض
٢٢,٣٨٣,٤١٦	-	خسائر ائتمانية متوقعة
		يخصم منه :
٣١,١٠٤,٥٥٢	٣٣,٠٦٥,١٠٨	عقود المنفعة
١,٥٥٢,٧٥٦,٢٦١	١,٥٦٧,٩٢٦,٥٨٨	الاستثمارات العقارية
٧٥,٢١٢,٢٩٢	٧٩,٩٧٥,٦٩٧	حسميات أخرى
٧٤,٥٣٤,٢٤٢	٧١,٥١٩,٣٢١	وعاء الزكاة الشرعية
١,٨٧٩,٩٨١	١,٧٩٦,٩٥٤	الزكاة الشرعية

(١٦) الزكاة (تتمة)

(ب) مخصص الزكاة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٢,٢٨٧,١٩٥	٤,٠٨٤,١٤٩	الرصيد في بداية السنة
١,٧٩٦,٩٥٤	١,٨٧٩,٩٨١	المكون خلال السنة
-	-	المدفوع خلال السنة
٤,٠٨٤,١٤٩	٥,٩٦٤,١٣٠	الرصيد في نهاية السنة

(ج) 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 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 ٢٠٢٢، ٢٠٢١، ٢٠٢٠ والإعتراف به في هذه القوائم المالية.

(١٧) إيرادات الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٣٠,٢٠٠,٦٢٨	١٢٣,١٢٧,٦٣١	إيرادات الإيجار
١٣٠,٢٠٠,٦٢٨	١٢٣,١٢٧,٦٣١	

يتم اثبات إيرادات تأجير العقارات الاستثمارية على أساس زمني متناسب.

(١٨) القروض طويلة الأجل

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، حصل الصندوق على قرض طويل الأجل بقيمة ١٦٨ مليون ريال سعودي من بنك الرياض لمدة سبع سنوات. يتحمل القرض عمولة متغيرة وتدفع 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 التريبة والمهارات العالمية، برج جدة المكتبي، مجمع مستودعات السلي، مستودعات الخالدية (١)، مباني سكن العمال في الدمام (٢)، مستودعات الخمرة في جدة، مستودعات جي العزيرية (١)، مستودعات حي العزيرية (٢)، مجمع مستودعات الشرق). تم إدراج مصاريف التمويل المستحقة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 وتدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس نصف سنوي. إن القرض مضمون برهن لعقار برج سمات تاور. تم إدراج مصاريف التمويل المستحقة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وتظهر في بند المطلوبات.

خلال العام ٢٠٢٢ أعاد صندوق دراية ريت هيكله القرض القائم حيث حصل على قرض طويل الأجل بقيمة ٦٤٢ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لمدة سبع سنوات، ويتحمل القرض عمولة متغيرة تدفع على مدى القرض على أساس نصف سنوي، واستخدم المبلغ لسداد القرض من بنك الرياض بالكامل بقيمة ٦٤٢ مليون ريال سعودي. وعليه بنهاية العام ٢٠٢٢ يصل إجمالي القرض من مصرف الراجحي إلى ٧٤٧ مليون ريال سعودي مضمونة برهن جميع عقارات صندوق دراية ريت لمصرف الراجحي كضمان للتمويل الممنوح للصندوق على أن يتم فك رهن تلك الصكوك بعد سداد كامل قيمة القروض الخاصة بمصرف الراجحي.

مصرف العمولة
خلال السنة المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	طبيعة القرض	نوع القرض
٢١,٧٩١,٨٧٩	٣٧,٥١٧,٨٦٩	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	طويلة الأجل	بالأجل/تورق
٢١,٧٩١,٨٧٩	٣٧,٥١٧,٨٦٩	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤		

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الاجمالي	بنك الراجحي	بنك الرياض	
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	١٠٥,٥٧٥,٦٨٩	٦٤٢,٤٠٧,١٤٥	الرصيد اول العام
٦٤٢,٤٠٧,١٤٥	٦٤٢,٤٠٧,١٤٥	-	المسحوبات
(٦٤٢,٤٠٧,١٤٥)	-	(٦٤٢,٤٠٧,١٤٥)	المدفوعات
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	-	الرصيد اخر العام

(١٨) القروض طويلة الأجل (تتمة)

مصاريف تمويل مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٥,٠٨٢,٥٧٩	٥,٢٤٩,١٦٨	الرصيد في بداية السنة
٢١,٧٩١,٨٧٩	٣٧,٥١٧,٨٦٩	المحمل على السنة
(٢١,٦٢٥,٢٩٠)	(٤٠,٣٦٧,٤٧٢)	المدفوع خلال السنة
٥,٢٤٩,١٦٨	٢,٣٩٩,٥٦٥	الرصيد في نهاية السنة

(١٩) الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر

تتعرض 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 ويؤي 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 منظم 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 ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١) 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 ٢٠٢٢ م	
التغير المعقول المحتمل %	الأثر على صافي الموجودات	التغير المعقول المحتمل %	الأثر على صافي الموجودات
١%	١٥٧,١٥٣	١%	٥٧,٣٩٩

صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع

(١٩) الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر (تتمة)

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 فقي النقدية وشبه النقدية ايجارات 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.

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للايجارات المدينة ، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة المعدل بالأخذ في عين الاعتبار التقديرات المستقبلية. إن أقصى تعرض غير مضمون للشركة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي وخسارة الائتمان المتوقعة المعنية هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
التعرض	الخسائر الائتمانية المتوقعة	التعرض	الخسائر الائتمانية المتوقعة	
٢,٢٢٥,٢١٤	-	٢٤,٠٧٢,٨٤٩	-	النقدية وشبه النقدية
٩٢,٠٥٤,٩٤٢	(٢٦,٤٥٢,٨٢٩)	٧٤,٦١٥,٢٦٠	(٢٢,٣٨٣,٤١٦)	إيجارات مدينة

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 ٢٠٢٢ م			
المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة	
١٠,٦٨٥,٢٣٣	-	١٠,٦٨٥,٢٣٣	إيرادات ايجار غير مكتسبة
٤,٤٢٧,٦٠٩	-	٤,٤٢٧,٦٠٩	رسوم إدارة مستحقة
٢,٣٩٩,٥٦٥	-	٢,٣٩٩,٥٦٥	مصاريف تمويل مستحقة
٤,٨٨٠,٢١٧	-	٤,٨٨٠,٢١٧	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٥,٩٦٤,١٣٠	-	٥,٩٦٤,١٣٠	مخصص الزكاة
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	-	قروض طويلة الأجل
٧٧٦,٣٣٩,٥٨٨	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٢٨,٣٥٦,٧٥٤	اجمالي المطلوبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة	
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

١٩ الأدوات المالية و سياسات 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 ٢٠٢٢ م			
قائمة المركز المالي		قائمة الدخل	
تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة 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 ٢٠٢١ م			
قائمة المركز المالي		قائمة الدخل	
تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة 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.

(١٩) الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر (تتمة)

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 ٢٠٢٢ م				
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٥,٧٣٩,٩٠٥	-	٥,٧٣٩,٩٠٥
الاستثمارات العقارية	-	-	١,٥٦٧,٩٦٩,٣٧٦	١,٥٦٧,٩٦٩,٣٧٦
عقود المنفعة	-	-	٣٤,٣٥٤,١٦٥	٣٤,٣٥٤,١٦٥
الإجمالي	-	٥,٧٣٩,٩٠٥	١,٦٠٢,٣٢٣,٥٤١	١,٦٠٨,٠٦٣,٤٤٦

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، جميع الأدوات المالية تقاس بالتكلفة المطفأة وقيمتها الدفترية مقارنة بقيمتها العادلة.

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة محتفظ بها بالمستوى الثاني للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لتحديد القيمة العادلة لمثل هذه الاستثمارات، 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 ٢٠٢٢ م.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط باستخدام طرق التقييم. وتزيد طرق التقييم هذه من استخدام بيانات السوق القابلة للملاحظة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. وإذا كانت جميع المدخلات الهامة المطلوبة لقياس القيمة العادلة لأداة ما قابلة للملاحظة، فإنه يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٢. في حالة عدم استناد واحد أو أكثر من المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٣. إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبند في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المصنفة تحت المستوى ٢ استثمارات في الصناديق العامة المفتوحة، والتي يتم تحديد قيمتها العادلة بناءً على آخر قيمة صافية مسجلة للأصول كما في تاريخ التقرير.

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة والاستثمارات العقارية وعقود المنفعة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة (يرجى الرجوع الى إيضاح ١٤) والتي تم الإفصاح بها عن الطرق المستخدمة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٩%-١٠%).

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٨%-١٠%).

التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

٢٠) توزيعات أرباح

- 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.
- 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.
- بتاريخ ٣ أبريل ٢٠٢٢ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ م بمبلغ ٠,١٨٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٩,٣٥١,٢٦٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٢ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م بمبلغ ٠,١٨٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٩,٣٥١,٢٦٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٢ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م بمبلغ ٠,١٦٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٧,٢٠١,١٢٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٧٩,٩٨٥,٢٣٤	٧٥,٢١٢,٢٩٢
-	٤٢,٦٣٢
٧٩,٩٨٥,٢٣٤	٧٥,٢٥٤,٩٢٤

الجزء المسدد من توزيعات الأرباح
الجزء الغير مسدد من توزيعات الأرباح
اجمالي توزيعات الأرباح

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 ٢٠٢٢ م.

٢١) الأحداث اللاحقة

- بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٣ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بمبلغ ٠,١٤٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.

٢٢) تقارير القطاعات

استثمر الصندوق في خمسة و عشرون استثمار عقار في المملكة العربية السعودية. مدير الصندوق مسؤول عن محفظة الصندوق بالكامل ويعتبر أن الأعمال التجارية لديها قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات توزيع الموجودات إلى استراتيجية استثمار واحدة متكاملة، ويقوم أداء الصندوق على أساس شامل.

٢٣) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٢٤) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٣٠ مارس ٢٠٢٣ م الموافق ٠٨ رمضان ١٤٤٤ هـ.