



صندوق درایة ریت

التقرير السنوي لعام 2023م



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

شارع التخصصي – برستيج سنتر - المبنى الثاني الدور الثالث
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



شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه

مراجع الحسابات

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



دار المراجعة الشرعية

اللجنة الشرعية

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



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 تقييم المخاطر

القسم السادس

القوائم المالية للصندوق للفترة المنتهية في 2023/12/31م

صندوق دراية ريت

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

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

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

يعد الصندوق متعدد الأصول من حيث تنوع القطاعات العقارية فيه ومن حيث التوزيع الجغرافي لأصوله مما يؤدي إلى تنوع مصادر الدخل الإيجاري وتقليل مخاطر تركيز الأصول في منطقة أو قطاع معين. بلغ عدد عقارات الصندوق 25 عقاراً خلال عام 2023م 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 ويلهم بقية القطاعات. كما يحافظ الصندوق على مستويات إشغال مرتفعة حيث تبلغ نسبة الإشغال 96% 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 وبعد 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 25 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	%23.30	%17.05
2	مجمع مستودعات السلي	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	196,000,000	%10.62	%12.68
3	مجمع الجبيل فيوز السكني	ملكية حرة	سكني	الجبيل	145,500,000	%5.08	%9.41
4	مجمع مستودعات المناء	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	130,000,000	%7.06	%8.41
5	مجمع سيتي لايف بلازا التجاري	ملكية حرة	مجمع تجاري	الرياض	106,250,000	%2.74	%6.87
6	أبراج متون	ملكية حرة	ضيافة	الرياض	98,000,000	%0	%6.34
7	مجمع الفنار التجاري	ملكية حرة	معارض	الخبر	60,600,000	%5.53	%3.92
8	مجمع جراند (أ) السكني	ملكية حرة	سكني	الدمام	58,800,000	%0	%3.80
9	مستودعات حي الوادي	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	58,000,000	%3.47	%3.75
10	مركز النستين التجاري	ملكية حرة	مكتبي	الرياض	52,125,000	%4.87	%3.37
11	برج جدة المكتبي	ملكية حرة	مكتبي	جدة	45,000,000	%4.46	%2.91
12	مستودعات الخمرة في جدة	ملكية حرة	مستودعات	جدة	44,000,000	%4.73	%2.85
13	مدارس التربية والمهارات العالمية	ملكية حرة	تعليمي	الدرعية	41,176,470	%4.08	%2.66
14	مجمع ذا فالي التجاري	حق منفعة	مجمع تجاري	الأحساء	39,500,000	%4.85	%2.56
15	مبنى الخليجية للأعمال	ملكية حرة	مكتبي	الخبر	38,000,000	%4.02	%2.46
16	مجمع جراند (ب) التجاري	ملكية حرة	تعليمي	الدمام	31,250,000	%2.91	%2.02
17	مستودعات حي الخالدية (2)	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	29,000,000	%3.28	%1.88
18	مباني سكنية للموظفين	ملكية حرة	سكني	الجبيل	24,273,685	%1.25	%1.57
19	مركز رسيل الطبي	ملكية حرة	صحي	الرياض	22,000,000	%1.08	%1.42
20	مستودعات حي الخالدية	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	18,000,000	%3.18	%1.16
21	مستودعات حي العزيزية (1)	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	14,000,000	%1.65	%0.91
22	مستودعات حي العزيزية (2)	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	11,653,160	%1.42	%0.75
23	مباني سكن العمال (2)	ملكية حرة	سكن العمال	الدمام	11,000,000	%0.16	%0.71
24	مباني سكن العمال (1)	ملكية حرة	سكن العمال	الدمام	5,087,559	%0.08	%0.33
25	مبنى سكن العمال الخبر	ملكية حرة	سكن العمال	الخبر	3,012,441	%0.17	%0.19
	الإجمالي				1,545,728,315	%100	%100

(1) نسبة الإيجار للأصل من إجمالي إيجارات أصول الصندوق

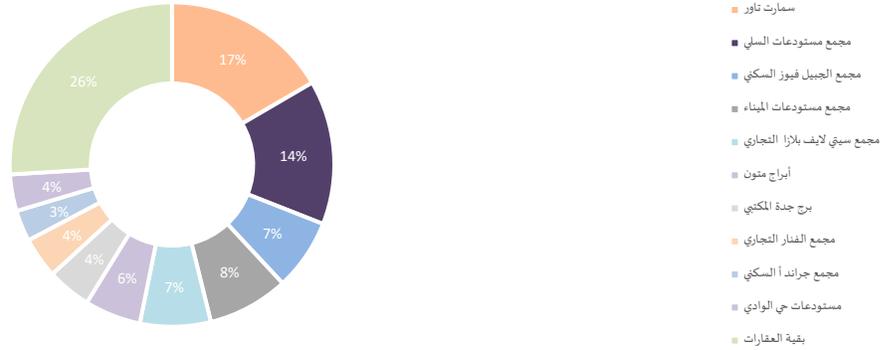
(2) وزن العقار في المحفظة بالنسبة لسعر الشراء الإجمالي



محفظة الصندوق

وزن كل عقاري المحفظة

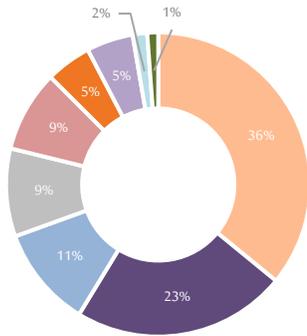
وفقا لمتوسط التقييم كما في 2023/12/31م



توزيع الأصول العقارية

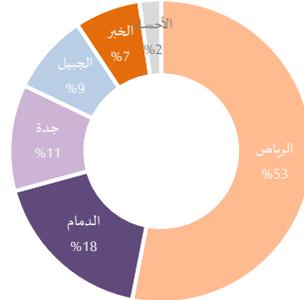
توزيع الأصول حسب القطاع العقاري⁽¹⁾

تتوزع أصول الصندوق في تسعة قطاعات عقارية مختلفة.



توزيع الأصول حسب الموقع الجغرافي⁽¹⁾

تتوزع أصول الصندوق في ستة مدن رئيسية

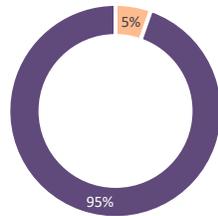


سكن الموظفين ■ الصحي ■ التعليمي ■ الضيافة ■ المعارض ■ المجمعات التجارية ■ السكني ■ المكتبي ■ المستودعات

العقارات المؤجرة

نسبة قيمة العقارات المؤجرة والغير مؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة

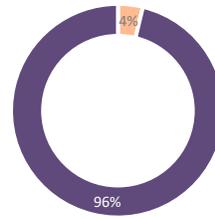
تمثل نسبة قيمة الوحدات الشاغرة 5% من إجمالي قيمة العقارات المملوكة



■ قيمة العقارات المؤجرة ■ قيمة العقارات الشاغرة

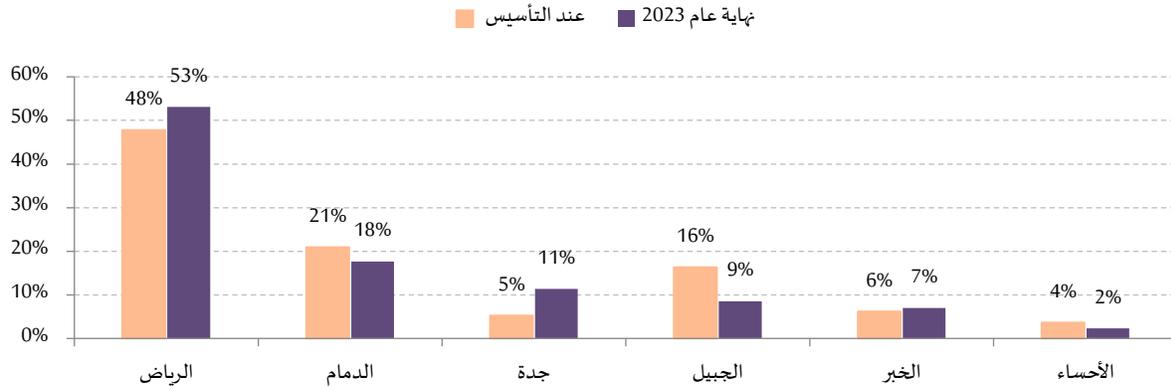
نسبة إشغال المساحة التأجيرية

تبلغ نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية لصندوق دراية ريت مانسنته 96%

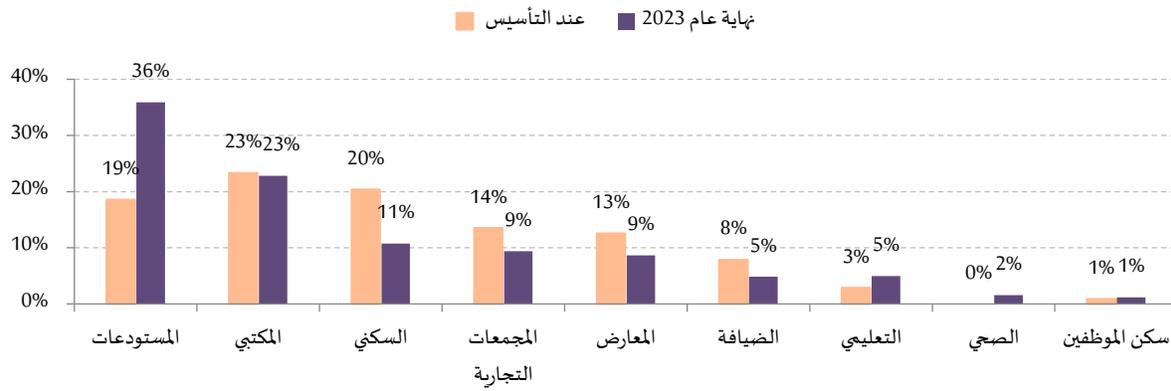


■ المساحة التأجيرية المؤجرة ■ المساحة التأجيرية الشاغرة

مقارنة ما بين توزيع الأصول العقارية حسب الموقع الجغرافي عند تأسيس الصندوق وكما في نهاية العام 2023⁽¹⁾



مقارنة ما بين توزيع الأصول العقارية حسب القطاع العقاري عند تأسيس الصندوق وكما في نهاية العام 2023⁽¹⁾



البيانات المالية للصندوق

المعلومات كما في 2023/12/31م

إجمالي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة	1,575,734,129 ر.س
صافي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة	946,738,349 ر.س
صافي قيمة الأصول للوحدة	8.81 ر.س
السعر الإسترشادي للوحدة ⁽²⁾	8.25 ر.س
إجمالي مبلغ التمويل	607,982,833 ر.س
نسبة التمويل من إجمالي الأصول	39%
متوسط تقييم الاستثمارات العقارية	1,501,804,627 ر.س
إيراد الإيجار للفترة	103,489,386 ريال سعودي
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	30%

(1) وفقا إلى متوسط التقييم كما في 2023/12/31م وكما عند تأسيس الصندوق.

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

سجل أداء الصندوق

البند	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
صافي قيمة الأصول ر.س	946,738,349	900,499,507	910,749,198	961,541,071
صافي قيمة الأصول للوحدة ر.س	8.81	8.38	8.47	8.95
أعلى قيمة الأصول للوحدة ر.س	8.81	8.38	8.68	9.22
أقل قيمة الأصول للوحدة ر.س	8.42	8.36	8.47	8.95
عدد الوحدات المصدرة	107,507,035	107,507,035	107,507,035	107,507,035
الأرباح الموزعة (ر.س)	0.298 لكل وحدة	0.660 لكل وحدة	0.720 لكل وحدة	0.685 لكل وحدة
نسبة المصروفات ⁽¹⁾	4.12%	3.08%	2.26%	2.50%
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاستراتيجي	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة التمويل إلى إجمالي قيمة الأصول	39%	44%	44%	43%
مدة إنكشاف التمويل	6 سنوات	6.5 سنوات	4 سنوات	5 سنوات
تاريخ استحقاق التمويل	فترات متفاوتة في 2024 و 2029	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	2.98%	16.78%	31.09%	37.59%

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-
2023	2.98%	8.25	18-

مصروفات الصندوق لعام 2023

تمثل نسبة مصروفات صندوق دراية ريت 4.12% من إجمالي قيمة الأصول في 2023/12/31م. 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 2023 (بالريال السعودي)	القيمة
رسوم إدارة الصندوق	7,739,890
رسوم الحفظ	120,000
أتعاب المحاسب القانوني	30,000
أتعاب اللجنة الشرعية	18,750
أتعاب التثمين	468,000
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	8,000
رسوم إدارة الأملاك وصيانة وتشغيل العقارات	1,921,939
مصاريف التمويل	49,977,496
رسوم هيئة السوق المالية	7,500
رسوم السوق المالية "تداول" ومركز إيداع	551,233
المصاريف الأخرى	4,032,582
نسبة المصروفات الغير تقديرية من صافي أرباح الصندوق ⁽³⁾	15.07%
نسبة مصروفات الصندوق (لا تشمل المصروفات الغير تقديرية)	4.12%
نسبة مصروفات الصندوق وفقاً للقيمة العادلة	4.12%

(1) من إجمالي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة كما في 2023/12/31م

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

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

توزيعات الأرباح لعام 2023

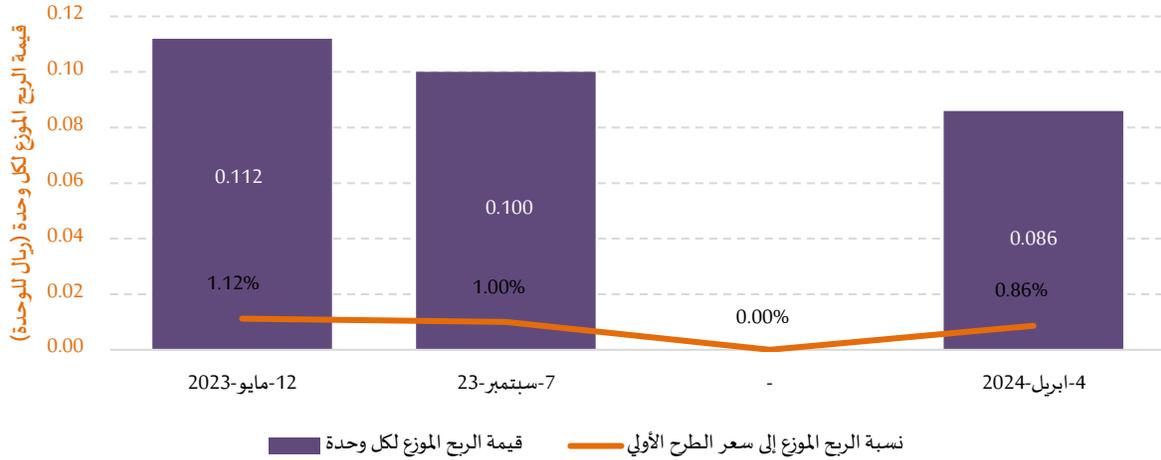
يتبع صندوق درايا ريت سياسة توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. في 2023 بلغ إجمالي الأرباح النقدية التي وزعت على مالكي الوحدات خلال العام 31.9 مليون ريال سعودي أي 3% عائد سنوي بالنسبة لسعر الطرح الأولي. هذا وقام الصندوق منذ تأسيسه بـ 23 عملية توزيع أرباح نقدية ربع سنوية بقيمة إجمالية بلغت 3.7 ريال سعودي للوحدة (404 مليون ريال سعودي).

ملخص أرباح عام 2023

عدد الوحدات القائمة	107,507,035 وحدة
الربح الموزع للوحدة	0.30 ريال سعودي
إجمالي الأرباح الموزعة للفترة	31,998,848 ريال سعودي
نسبة التوزيع إلى السعر الأولي للوحدة	3%
نسبة التوزيع إلى السعر الإسترشادي	3.61%

توزيعات الأرباح لعام 2023

إجمالي الربح الموزع 0.30 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 2023 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	البند للنقاش
وضع السوق العقاري	البند للنقاش
مناقشة مستجدات القضايا القائمة	رفع دعاوى إخلاء على بعض المستأجرين المتأخرين
الإطلاع على مستجدات تحصيل الإيجارات	البند للنقاش
الإطلاع على شكاوى العملاء	البند للنقاش
الإطلاع على رأي رئيس قسم المطابقة والالتزام	البند 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 أواخر يوم تداول في 2023م

شركة دراية المالية تمتلك عدد 2,596,559 وحدة

تسلسل أهم الأحداث والتغييرات الجوهرية في الصندوق خلال العام

- مستودعات الشرق: تم توقيع اتفاقية لبيع العقار "مجمع مستودعات الشرق" والواقع بحي السلي في مدينة الرياض بتاريخ 2023/06/21م، وتم بيع العقار بتاريخ 2023/07/31م.
- برج متون: تم الحصول على حكم نهائي من قبل محكمة الاستئناف بالرياض ضد المستأجر (فرع الشركة العملية للفنادق) ونظراً إلى أن المستأجر قد تم تفليسه نظاماً فإن الصندوق قد استلم العقار المملوك له بشكل نظامي من قبل لجنة الإفلاس، كما يبذل الحرص والعناية اللازمة في اتخاذ كافة الإجراءات لمطالبة المستأجر وجاري العمل على ذلك وسيقوم الصندوق بموافاة ملاك الوحدات بالمستجدات حيال أي مطالبات قضائية مستقبلية على المستأجر، وفيما يتعلق بالأثر المالي فإن مديونية المستأجر كما في نهاية 2023 كانت 19,534,116 ريال وكان هناك مخصص خسائر ائتمانية متوقعة متراكم كما في نهاية 2023 بقيمة 15,000,000 ريال.

تقرير تقويم 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 التجاري 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 التجارية 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 وجودة التشطيبات، للتأكد من خلو العقار من أي مشكلات قد أعمال صيانة مكلفة أثناء تملك العقار، كما يعين مدير الصندوق مديري أملاك كفاء للعناية الدورية بالعقار، كما يحرص مدير الصندوق على عمل تغطيات تأمينية ضد المخاطر التي قد تؤثر على العقارات
مخاطر انخفاض قيمة الأصول	العديد من العوامل المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام الأوضاع العقارية المحلية، يمكنها أن تجعل من بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي، ومن شأنها أن تكون سبب لانخفاض قيمة أصول الصندوق	يدرس مدير الصندوق أوضاع السوق بشكل مستمر، وفي حال قرر مدير الصندوق التنازل عن أي عقار سيتم اختيار استراتيجية ملائمة بعد الحصول على موافقة المجلس، كما أنه ليس لدى مدير الصندوق أي خطط للتنازل عن 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 إنهاء الأعمال في الوقت المناسب، تجاوز التكاليف المحددة، عدم القدرة على تحقيق قيم إيجار بالمستويات المتوقعة وغيرها	حق تاريخ أعداد هذا التقرير لا يوجد أي مشروع تطوير عقاري في الصندوق
المخاطر المرتبطة بضريبة 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 منافسه وبشروط ميسرة، حيث أعاد هيكله التمويل خلال عام 2023م 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 بدون مقابل، كما يمكن الحصول عليها من خلال التواصل مع مدير الصندوق. ينبغي على كل من يرغب بالاستثمار في هذا الصندوق أن يكون على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن الصندوق سيحقق أهدافه الاستثمارية، فقد تتغير ظروف السوق باستمرار وتتأثر بالأوضاع العامة للاقتصاد الكلي أو الأسواق المالية أو تطورات الشركات في المملكة العربية السعودية وخارجها، فضلاً عن توجهات السوق فيما يتعلق بالقطاع العقاري. وعليه لا يمكن إعطاء أي ضمانات بأن المستثمرين في هذا الصندوق سيحصلون على المبلغ الأساسي المستثمر في الصندوق سواء كلياً أو جزئياً، لذا يتعين على كل مستثمر يرغب بالاستثمار في هذا الصندوق دراسة "مخاطر الاستثمار في الصندوق" من الشروط والأحكام قبل اتخاذ أي قرار بشأن الاستثمار في هذا الصندوق، كما يجب الأخذ بعين الاعتبار أن الأداء السابق للقطاع العقاري بصفة عامة ليس بالضرورة مؤشراً على الأداء المستقبلي، ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن الأرباح المسهدة 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 مستقبلية 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 لشراء أو محاولة اقناع المنتج 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 الإثني عشر شهراً السابقة مشورة مهمة أو خدمات أعمال أوراق مالية لمصدر الأوراق المالية المعنية أو أوراق مالية ذات علاقة. قد يحتوي هذا المستند على معلومات مبنية على توقعات مستقبلية تم الوصول لها بموجب مجموعة من الفرضيات والمخاطر. قد يختلف الأداء الفعلي بشكل جوهري عن المعلومات المبنية على المعلومات التاريخية والتطلعات المستقبلية وذلك بسبب الاختلاف والتغير في الفرضيات والمخاطر المشار إليها في هذا المستند. تشمل الأمثلة على العناصر التي من شأنها أن تحدث اختلافاً جوهرياً بين الأداء المستقبلي الحقيقي والتطلعات المستقبلية للأداء – على سبيل المثال لا الحصر – الظروف الاقتصادية بشكل عام، تقلب أسعار الفائدة، توفر وتكلفة رأس المال، تقلب أسعار العملة، المنافسة في ذات المجال من قبل جهات أخرى، والتغير في السياسات الحكومية والسياسة العامة، وأي مخاطر أخرى من شأنها أن تؤثر على قيمة وسعر الوحدات؛ إن الورقة المالية قد تكون غير قابلة للتحويل الفوري إلى سيولة على أنه قد يصعب على المستثمر (1) بيع الورقة المالية أو تحويلها إلى نقد (2) الحصول على معلومات موثوق بها حول قيمة الورقة المالية، أو مدى المخاطر التي تكون معرضة لها. إن دخل الورقة المالية يمكن أن يتغير ويمكن استخدام جزء من رأس المال المستثمر لدفع ذلك الدخل. وعلى المستثمر الاطلاع على المخاطر الرئيسية للاستثمار الواردة في الشروط والأحكام. الأداء السابق لا يعكس بالضرورة العوائد المستقبلية. يجب على المستثمر عدم الاعتماد على هذا المستند أو على أي معلومات مبنية على تطلعات مستقبلية والمبنية على نظرة دراية الحالية للمستقبل. قيمة الأوراق المالية والدخل الناتج عنها قابل للتغير والارتفاع والهبوط وسعر الأوراق المالية لا يعد التزاماً على دراية أو أي من شركاتها التابعة. و يعد الاستثمار في الوحدات استثماراً خاضعاً لعدة مخاطر استثمارية وعلى سبيل المثال لا الحصر، أن قيمة الورقة المالية في حال تمويل الاستثمار بها يمكن أن تتعرض لانخفاض مفاجيء وكبير قد يؤدي لخسارة تساوي المبلغ المستثمر 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. وبقبول 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، التغير، 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 ٢٠٢٣ م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق دراية ريت
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ 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
٢٥-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

(١ / ٤)

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
الرياض- المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق دراية ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وأدائه المالي وتدفقاته 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 ٢٠٢٣،
- ❑ قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ❑ قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ❑ قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ❑ الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية والتي تتضمن سياسات محاسبية جوهرية / معلومات تفسيرية أخرى.

أساس الرأي

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

الأمر الرئيسة للمراجعة

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

الأمور الرئيسة للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسة للمراجعة
يملك صندوق دراية ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتألف من المباني التجارية والسكنية التي تقع في المملكة العربية السعودية. حيث بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١,٤١٠ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,٥٥٢ مليار ريال سعودي). يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية فيما يتعلق بانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية: ❑ حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقارين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛ ❑ قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين ومؤهلاتهم المهنية، واختصاصاتهم، وخبراتهم، والتأكد من اعتمادهم من قبل "تقييم"، وقرأة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛
يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تثير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	

تقرير المراجع المستقل

(٢/٤)

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
الرياض- المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الأمر الرئيسة للمراجعة (تمة)

انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية (تمة)	
<p>اشتملت إجراءات مراجعتنا على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرات الأساسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ومعدل الإشغال ومعدل النمو، والمستخدم بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض جوهري في القيمة، وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و فمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٤ إلى تقرير المقيمين الخارجيين. 	<p>لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسة للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل لانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.</p> <p>يرجى الرجوع إلى ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية في إيضاح رقم ٥ المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٤ الذي يحتوي على الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرات والافتراضات المتعلقة بالانخفاض في القيمة، وإيضاح رقم ١١ المتعلق بالاستثمارات العقارية.</p>

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها، والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحرَفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

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 أحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية 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 عملياته، 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.

الرياض
هاتف: 966 11 206 5333
فاكس: 966 11 205 5444
الرياض 1557

جدة
هاتف: 966 12 623 3333
فاكس: 966 12 932 2394
جدة 23454

الرياض
هاتف: 966 11 206 5333
فاكس: 966 11 205 5444
الرياض 1557

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
الرياض- المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٣ /٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، 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 الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام والهيكل والمحتوى للقوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للصندوق، لإبداء رأي حول القوائم المالية. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة الصندوق والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

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

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحكومة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمر الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

تقرير المراجع المستقل

(٤ / ٤)

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
الرياض- المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)
ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة 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 بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.



عن البسام وشركاؤه

أحمد عبدالمجيد مهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ١٤ رمضان ١٤٤٥ هـ
الموافق: ٢٤ مارس ٢٠٢٤ م



صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	ايضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٢,٢٢٥,٢١٤	٤,٨٣١,٤٣٢	٧	النقدية وشبه النقدية
٦٥,٦٠٢,١١٣	٦٦,٧٦٧,٥٧٨	٨	إيجارات مدينة، صافي
٥,٧٣٩,٩٠٥	-	٩	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٠٠٣,٣٠٢	٢,٣٣٠,٤٩٢	١٠	مصرفات مدفوعة مقدّمة وموجودات متداولة أخرى
٧٤,٥٧٠,٥٣٤	٧٣,٩٢٩,٥٠٢		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٥٥٢,٧٥٦,٢٦١	١,٤١٠,٦٠٩,٩٠٤	١١	الإستثمارات العقارية، صافي
٣١,١٠٤,٥٥٢	٢٨,٩٣١,٩٨٣	١٢	عقود المنفعة، صافي
١,٥٨٣,٨٦٠,٨١٣	١,٤٣٩,٥٤١,٨٨٧		إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٦٥٨,٤٣١,٣٤٧	١,٥١٣,٤٧١,٣٨٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
١٠,٦٨٥,٢٣٣	١٠,٤٧٨,٦٧٢		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٤,٤٢٧,٦٠٩	٤,٤٢٧,٦٠٤	١٥	رسوم إدارة مستحقة
-	١,٨١٨,٦٥٩		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٣٩٩,٥٦٥	-	١٧	مصاريف تمويل مستحقة
٤,٩٣٥,١٩٧	٤,٢٨٨,٠١١		المصرفات والمستحقة والمطلوبات الأخرى
٥,٩٦٤,١٣٠	-	١٨	مخصص الزكاة
٢٨,٤١١,٧٣٤	٢١,٠١٢,٩٤٦		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	١٧	فروض طويلة الأجل
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٧٧٦,٣٩٤,٥٦٨	٦٢٨,٩٩٥,٧٨٠		إجمالي المطلوبات
٨٨٢,٠٣٦,٧٧٩	٨٨٤,٤٧٥,٦٠٩		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥		وحدات مصدرة (بالعند)
٨,٢٠٤	٨,٢٢٧		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٨,٣٧٦	٨,٨٠٦	١٤	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الإيضاحات 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 ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح	الدخل
١٢٣,١٢٧,٦٣١	١٠٣,٤٨٩,٣٨٦	١٦	دخل إيجار من استثمارات عقارية
٣٢٤,٦٣٧	٢٠٤,٢٣٣	١٣	الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، صافي
-	٢١,٧٥٢,٦٥٧		أرباح رأسمالية من بيع استثمارات عقارية
-	٦,١٦٥,٥٤٩		إيرادات أخرى
١٢٣,٤٥٢,٢٦٨	١٣١,٦١١,٨٢٥		إجمالي الدخل
(٧,٦٤٨,٣٨٦)	(٧,٧٣٩,٨٩٠)	١٥	رسوم إدارة الصندوق
(٣٧,٥١٧,٨٦٩)	(٤٩,٩٧٧,٤٩٦)	١٧	مصرفات تمويل
(١,٢٥٤,٧٥٦)	(٨٤١,٠٤٢)		مصرفات مهنية واستشارية
(٣,٩٦٩,٨٤٤)	(١,٩٢١,٩٣٩)		مصرفات إدارة المستلكات العقارية
(١,٩٦٠,٥٥٦)	(٢,١٧٢,٥٦٩)	١٢	اطفاءات عقود منفعة
-	(١,٥٨١,٣٩٠)		أتعاب تعامل
(١,٣١٠,٤٧٨)	(٤,٣٨٧,٠٢٤)		مصرفات أخرى
(٢١,١٨٣,٣١٩)	(٢١,٧٤٠,٤٨٩)	١١	مصرفات استهلاك الإستثمارات العقارية
٤,٥٢٦,٦٠٤	١٥,٦٧٣,٤٧٩	١١	عكس مخصص الهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية
(٤,٠٦٩,٤١٣)	(١٦,٦٥٢,٦٢١)	٨	مصرف الخسائر الإنتمائية المتوقعة
(٧٤,٣٨٨,٠١٧)	(٩١,٣٤٠,٩٨١)		اجمالي المصاريف
٤٩,٠٦٤,٢٥١	٤٠,٢٧٠,٨٤٤		صافي دخل السنة قبل الزكاة
(١,٨٧٩,٩٨١)	-		الزكاة المحملة خلال السنة
٤٧,١٨٤,٢٧٠	٤٠,٢٧٠,٨٤٤		صافي دخل السنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٤٧,١٨٤,٢٧٠	٤٠,٢٧٠,٨٤٤		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تشكل الإيضاحات 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 التغيرات في (حقوق الملكية) صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح
٩١٠,١٠٧,٤٣٣	٨٨٢,٠٣٦,٧٧٩	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
٩١٠,١٠٧,٤٣٣	٨٨٢,٠٣٦,٧٧٩	قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة
(٧٥,٢٥٤,٩٢٤)	(٣٧,٨٣٢,٠١٤)	توزيعات أرباح
٤٧,١٨٤,٢٧٠	٤٠,٢٧٠,٨٤٤	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٨٨٢,٠٣٦,٧٧٩	٨٨٤,٤٧٥,٦٠٩	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	عدد الوحدات بداية السنة
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل النقد
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	عدد الوحدات في نهاية السنة

تشكل الأيضاحات 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 التدفقات النقدية
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح
الأنشطة التشغيلية		
٤٩,٠٦٤,٢٥١	٤٠,٢٧٠,٨٤٤	صافي الدخل للسنة قبل الزكاة
(٨٧,٥٨٠)	-	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(٢٣٧,٠٥٧)	(٢٠٤,٢٣٣)	الربح غير المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٧,٥١٧,٨٦٩	٤٩,٩٧٧,٤٩٦	الربح المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤,٠٦٩,٤١٣	١٦,٦٥٢,٦٢١	مصاريف تمويل
٢١,١٨٣,٣١٩	٢١,٧٤٠,٤٨٩	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	(٢١,٧٥٢,٦٥٧)	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٤,٥٢٦,٦٠٤)	(١٥,٦٧٣,٤٧٩)	أرباح رأسمالية من بيع استثمارات عقارية
١,٩٦٠,٥٥٦	٢,١٧٢,٥٦٩	عكس مخصص الهبوط في قيمة الاستثمارات العقارية
١٠٨,٩٤٤,١٦٧	٩٣,١٨٣,٦٥٠	إطفاء عقود منفعة
التغيرات في الموجودات التشغيلية:		
(١٧,٤٣٩,٦٨٢)	(١٧,٨١٨,٠٨٦)	٨ ايجارات مدينة
٧٦٣,٧٨٨	(١,٣٢٧,١٩٠)	١٠ مصروفات مدفوعة مقدمة و موجودات متداولة أخرى
(٥,٩٧٢,٦٠٩)	(٢٠٦,٥٦١)	التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٥١٦,٥٥٤	(٥)	١٥ إيرادات ايجار غير مكتسبة
-	١,٨١٨,٦٥٩	رسوم إدارة مستحقة
-	(٢,٣٩٩,٥٦٥)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(١,٨٥١,٠٦٩)	(٦٤٧,١٨٦)	رسوم تمويل مستحقة
-	(٥,٩٦٤,١٣٠)	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٨٤,٩٦١,١٤٩	٦٦,٦٣٩,٥٨٦	عكس مخصص الزكاة
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		
(١,٤٨٦,٣٨٨)	(٣٠٧,٥٣٠)	١١ اضافات عقارات استثمارية
-	١٥٨,١٣٩,٥٣٤	المتحصل من بيع استثمارات عقارية
(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	٩ شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٢,٣٠٠,٠٠٠	٣,٩٤٤,١٣٨	المتحصل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨,٨١٣,٦١٢	١٦٣,٧٧٦,١٤٢	٩ صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
(٧٥,٢٥٤,٩٢٤)	(٣٧,٨٣٢,٠١٤)	١٩ المسدد من توزيعات أرباح
٦٤٢,٤٠٧,١٤٥	١,٤٠٤,٢٧٧,٥٢٠	١٧ مسحوبات قروض طويلة الأجل
(٦٤٢,٤٠٧,١٤٥)	(١,٥٤٤,٢٧٧,٥٢٠)	١٧ مدفوعات قروض طويلة الأجل
(٤٠,٣٦٧,٤٧٢)	(٤٩,٩٧٧,٤٩٦)	١٧ المسدد من مصاريف التمويل
(١١٥,٦٢٢,٣٩٦)	(٢٢٧,٨٠٩,٥١٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٢١,٨٤٧,٦٣٥)	٢,٦٠٦,٢١٨	التغير في النقدية وشبه النقدية خلال السنة
٢٤,٠٧٢,٨٤٩	٢,٢٢٥,٢١٤	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٢,٢٢٥,٢١٤	٤,٨٣١,٤٣٢	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
المعاملات غير النقدية		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	الجزء الغير مسدد من توزيعات الارباح
٤٢,٦٣٢	-	

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

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١) الصندوق وأنشطته

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

إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحدته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو ١٠,٧٥٠,٠٧٠,٣٥٠ ريال سعودي، ومدة الصندوق ٩٩ سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

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

(٢) اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة العاملة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

وفق وزير المالية بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢ م) على قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية المسموح بها من قبل هيئة السوق المالية. يسري هذا القرار على السنوات المالية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٣ م، والذي يتطلب من صناديق الاستثمار التسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (ZATCA). كما تتطلب قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق العقارية على الصندوق في تقديم إقرار معلومات للهيئة خلال مدة لا تتجاوز ١٢٠ يوماً من نهاية سنتها المالية، على أن يتضمن القوائم المالية المدققة وسجلات المعاملات مع الأشخاص المرتبطين بالصندوق ("الأطراف ذات علاقة") وأي بيانات إضافية تطلبها الهيئة. وبموجب القواعد، لا تخضع الصناديق الاستثمارية لجباية الزكاة وفق قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية بما في ذلك الصناديق التي تتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة ومرخصة من هيئة السوق المالية، شريطة ألا تقوم بأعمال اقتصادية أو نشاطات استثمارية لم ينص عليها النظام الأساس أو الشروط والأحكام الخاصة بتلك الصناديق الاستثمارية. سيتم تحصيل الزكاة على ملكي وحدتي الصندوق. خلال الفترة الحالية، اكمل مدير الصندوق تسجيل الصندوق لدى الزكاة وسيقدم إقرار المعلومات الزكوية في الوقت المناسب.

(٣) أسس الإعداد

أ- بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية ("القوائم المالية") وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات 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 الاستثمارات 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 والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

١-٤ 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.

١-٤-١ الاستمرارية

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

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢-٤ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

٤-٢-٤-١ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدر 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 المقدر 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 نقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة لاسترداد 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 المقدر إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الملائم والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقد 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 تقييم 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 لاسترداد 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 لاسترداد الأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية لأصل 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 خسائر 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 للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحفوظ 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 بناء على ملف مدفوعات الذمم المدينة قبل كل فترة مالية وخسائر الائتمان السابقة المقابلة المنكدة 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 بناء على التغييرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقوم الصندوق بالاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر عندما تكون هناك زيادة جوهرياً 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.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

تسند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهرا قبل كل فترة تقرير ومقابلها من خسائر انتمائية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم فيها الخدمات) ومعدل التضخم والانفاق لحكومي لتكون أكثر العوامل ملائمة وبالتالي يعدل معدلات الخسارة التاريخية بناء على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقسم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى 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 إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. عادة ما يتم التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

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 المتوقع استلامها من قبل الجهة المقرضة بما في ذلك أية ضمانات.

التعرض عند التعثر عن السداد: يعرف بأنه الدين 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 المتعددة بها.

المخصص المحدد:

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عمل 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) إلى الحد الذي لا يوجد فيه احتمال واقعي لاستردادها. هذا هو الحال بشكل عام عندما يقرر الصندوق أن الدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

٥) ملخص السياسات المحاسبية المهمة

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

النقدية وشبه النقدية

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

إيجارات مدينة

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

استثمارات عقارية

العقارات الاستثمارية هي أصول غير متداولة محتفظ بها إما لكسب إيرادات تأجير أو لزيادة رأس المال أو كليهما، 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 السبني 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 للدين) في الربح أو الخسارة.

عند بيع عقارات استثمارية تم تصنيفها مسبقاً كممتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المحتجزة.

تتضمن التكلفة المصروفة والنسبة المباشرة إلى شراء العقارات الاستثمارية. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري الذي يتم إنشاؤه ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي

تكاليف أخرى تتسبب مباشرة إلى وضع العقار الاستثماري في حالة صلاحة للاستخدام المقصود منها وتكاليف الاقتراض المرسلة.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للإستثمارات العقارية:

٤٠ سنة

مباني

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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 يتم 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 المتدرة للفترة السابقة. يتم إثبات عكس 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 المضافة 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 الاستثمارية 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 إقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل يستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود أو البيع، تتم رسمتها 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 بالملكة 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 الاستثمارات العقارية واستهلاك الفترة والإنخفاض في القيمة.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

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

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

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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:

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

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

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

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

القياس اللاحق

تقاس 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	تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة الصولة 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 التزمًا بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي يتم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" ، وإما:
- (أ) قام الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
- (ب) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

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

تتمثل هذه الفئة كثيرًا 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 إنجازه 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 وبنرج 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 سالم يتعثر أحد أطراف الاتفاقية، ويتم عرض الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة بالإجمالي في قائمة المركز المالي.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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 الفطري.
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 الاعتاب حتى حدوث عملية السحب.
يتم حذف القروض من قائمة المركز المالي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفروق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم الغائها 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 بالديانة 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 الفداء 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 أعلاه قبل القيام بالاعتراف بالإيرادات:

دخل الإيجار

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

رسوم الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم التعامل

- رسوم الإدارة والمصروفات 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 المسئلة.

- رسوم التعاملات

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

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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 ٢٠٢٣ م

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 للتقارير السنية ابتداءً من أو بعد تاريخ	مخصص 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. 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 لاحقاً في التأجيل وذلك فقط إذا كان متضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها. يتعامل هذا التعديل مع مساعدة المنشآت في تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في القوائم المالية. هذه التعديلات بخصوص تعريف التقديرات المحاسبية لمساعدة المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية. يتناول هذا التعديل توضيحاً بخصوص محاسبة الضرائب المؤجلة على المعاملات مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣ م	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع الموافقات التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستمر وشركته الزائلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣ م	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع الموافقات التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستمر وشركته الزائلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	تعديل تعريف التقدير المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣ م	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع الموافقات التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستمر وشركته الزائلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	ضرائب الدخل	١ يناير ٢٠٢٣ م	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع الموافقات التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستمر وشركته الزائلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.
تعديل على المعيار الدولي رقم ١٠	بيع أو المساهمة في الأصول لا ينطبق للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨	المشروع المشترك	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع الموافقات التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستمر وشركته الزائلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.

تتوقع 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.

٧) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٤,٨٣١,٤٣٢	٢,٢٢٥,٢١٤
٤,٨٣١,٤٣٢	٢,٢٢٥,٢١٤

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

٨) إيجارات مدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١٠٩,٨٧٣,٠٢٨	٩٢,٠٥٤,٩٤٢
(٤٣,١٠٥,٤٥٠)	(٢٦,٤٥٢,٨٢٩)
٦٦,٧٦٧,٥٧٨	٦٥,٦٠٢,١١٣

إيجارات مدينة

مخصص الخسائر الإنتمانية المتوقعة

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(٢٦,٤٥٢,٨٢٩)	(٢٢,٣٨٣,٤١٦)
(١٦,٦٥٢,٦٢١)	(٤,٠٦٩,٤١٣)
(٤٣,١٠٥,٤٥٠)	(٢٦,٤٥٢,٨٢٩)

١ يناير

المحمل خلال السنة

٣١ ديسمبر

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع	-	-	-
مدير الصندوق الراجحي المالية	مدير الصندوق الراجحي المالية	٣٤,٤٧٧	٥,٦٠٧,٤٠٩	٥,٧٣٩,٩٠٥

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	التكلفة
٥,٧٣٩,٩٠٥	١٥,٧١٥,٢٦٨	كما في بداية السنة
(٣٠,٧٣٩,٩٠٥)	(٢٢,٣٠٠,٠٠٠)	الإضافات خلال السنة
-	٥,٤١٥,٢٦٨	الاستبعادات خلال السنة
-	٣٢٤,٦٣٧	كما في نهاية السنة
-	٥,٧٣٩,٩٠٥	التغير في القيمة العادلة
-	-	صافي الاستثمار كما في نهاية السنة

(١٠) مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	مستحق من طرف ذو علاقة
١١,٢٤٧	١١,٢٤٧	مصروفات مدفوعة مقدما
٣٢,٣٦٠	٢٦٣,٣٣٣	موجودات متداولة أخرى
٧٢٢,٨٢٧	٣٠٧,٠٧٥	إيجارات مدفوعة مقدما
٣٦٦,٦٦٧	٣٦٦,٦٦٧	ضريبة القيمة المضافة
١,١٩٧,٣٩١	٥٤,٩٨٠	
٢,٣٣٠,٤٩٢	١,٠٠٣,٣٠٢	

(١١) الاستثمارات العقارية، صافي

المجموع	المباني	الأراضي	إيضاح	التكلفة
١,٧١٤,١٨٤,٤١٤	٨٧٠,٥٤٥,٦٤٧	٨٤٣,٦٣٨,٧٦٧		الرصيد في بداية السنة
٣٠٧,٥٣٠	٣٠٧,٥٣٠	-		الإضافات خلال السنة
(١٤٦,٥٨٠,٠٠٠)	(٧٢,١٢٣,٨٥٨)	(٧٤,٤٥٦,١٤٢)		الاستبعادات خلال السنة
١,٥٦٧,٩١١,٩٤٤	٧٩٨,٧٢٩,٣١٩	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥		الرصيد في نهاية السنة
(٩٧,٥٠٠,٨٥٤)	(٩٧,٥٠٠,٨٥٤)	-		الإستهلاك المتراكم
(٢١,٧٤٠,٤٨٩)	(٢١,٧٤٠,٤٨٩)	-	١-١١	الرصيد في بداية السنة
٥,٢٥٦,١٥٠	٥,٢٥٦,١٥٠	-		المحمل على السنة
(١١٣,٩٨٥,١٩٣)	(١١٣,٩٨٥,١٩٣)	-		استهلاك الاستبعادات
				الرصيد في نهاية السنة
(٦٣,٩٢٧,٢٩٩)	(٦٣,٩٢٧,٢٩٩)	-		الهبوط في القيمة
١٥,٦٧٣,٤٧٩	١٥,٦٧٣,٤٧٩	-	٣-١١	الرصيد في بداية السنة
٤,٩٣٦,٩٧٣	٤,٩٣٦,٩٧٣	-		عكس مخصص الهبوط في القيمة
(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	-		عكس مخصص الهبوط في القيمة للاستبعادات
				الرصيد في نهاية السنة
١,٤١٠,٦٠٩,٩٠٤	٦٤١,٤٢٧,٢٧٩	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥		القيمة الدفترية:
				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١١) الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

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

تتكون الاستثمارات العقارية من ٢٥ عقار وهي كالآتي:

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

١-١١ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني على فترة ٤٠ سنة. يتم احتساب الاستهلاك على القسط الثابت.

٢-١١ جميع العقارات مسجلة باسم شركة حفظ الداراية العقارية ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانفعا 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 (إيضاح ١٨).

٣-١١ بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠٢٣ م، تم بيع مجمع مستودعات الشرق بقيمة ١٥٨,١٣٩,٥٣٥ ريال وفقاً لعقد المباشرة رقم (١٣-١٧-٠٤-٠١-٠٠٨-٦٧٤) الموقع من خلال شركة حفظ الداراية العقارية.

صندوق دراية ريت

مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١١) الاستثمارات العقارية، صافي (تنمة)

٤-١١ 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 للاسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع و قيمة استخدامه. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، وفقاً لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق، تم تسجيل عكس مخصص الهبوط في قيمة الاستثمارات العقارية بمبلغ ١٥٠,٧ مليون ريال سعودي، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م تم عكس جزء من الإنخفاض في القيمة المسجل في السنوات السابقة بقيمة ٤,٥ مليون ريال سعودي.

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

(١٢) عقود المنفعة، صافي

تتكون عقود المنفعة من عقار مجمع ذا فالي التجاري: مركز نسوق في مدينة الإحساء.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٤١,٢٧٤,٨٦٤	٤١,٢٧٤,٨٦٤	التكلفة
٤١,٢٧٤,٨٦٤	٤١,٢٧٤,٨٦٤	الرصيد في بداية السنة
		الرصيد في نهاية السنة
(٨,٢٠٩,٧٥٦)	(١٠,١٧٠,٣١٢)	الإطفاء المتراكم
(١,٩٦٠,٥٥٦)	(٢,١٧٢,٥٦٩)	الرصيد في بداية السنة
(١٠,١٧٠,٣١٢)	(١٢,٣٤٢,٨٨١)	المحمل على السنة
		الرصيد في نهاية السنة
٣١,١٠٤,٥٥٢	٢٨,٩٣١,٩٨٣	القيمة الدفترية:
		الرصيد في ٣١ ديسمبر

(١٣) الربح من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٢٣٧,٠٥٧	٢٠٤,٢٣٣	الإيرادات المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٧,٥٨٠	-	الإيرادات غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٢٤,٦٣٧	٢٠٤,٢٣٣	

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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 بالكلفة 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,٤٤٣,٧٩٢,٩٢٣	١,٤٩٠,٠١٩,٠٠٠	١,٤٦٦,٩٠٥,٩٦٢
عقود المنفعة	٣٣,٢٠٠,٣٣٠	٣٦,٥٩٧,٠٠٠	٣٤,٨٩٨,٦٦٥
الإجمالي	١,٤٧٦,٩٩٣,٢٥٣	١,٥٢٦,٦١٦,٠٠٠	١,٥٠١,٨٠٤,٦٢٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	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

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 التفتقات النقدية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
١,٦٠٢,٣٢٣,٥٤١	١,٥٠١,٨٠٤,٦٢٧	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة بناء على متوسط التقييمين المستخدمين بخصم القيمة الدفترية:
(١,٥٥٢,٧٥٦,٢٦١)	(١,٤١٠,٦٠٩,٩٠٤)	الاستثمارات العقارية
(٣١,١٠٤,٥٥٢)	(٢٨,٩٣١,٩٨٣)	عقود المنفعة
١٨,٤٦٢,٧٢٨	٦٢,٢٦٢,٧٤٠	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,١٧٢	٠,٥٧٩	الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:
٨٨٢,٠٣٦,٧٧٩	٨٨٤,٤٧٥,٦٠٩	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٨,٤٦٢,٧٢٨	٦٢,٢٦٢,٧٤٠	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٩٠٠,٤٩٩,٥٠٧	٩٤٦,٧٣٨,٣٤٩	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:
٨,٢٠٤	٨,٢٢٧	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,١٧٢	٠,٥٧٩	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٨,٣٧٦	٨,٨٠٦	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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 الإدارة. وأي جهة لديها القدرة على السيطرة على جهة أخرى أو ممارسة تأثير جوهري عليها في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية، يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة.

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		
(٤,٤٢٧,٦٠٤)	٧,٧٣٩,٨٩٠	رسوم ادارة	شركة دراية المالية
-	١,٥٨١,٣٩٠	أتعاب تعامل	شركة دراية المالية
(١٢٠,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ *	شركة الإنماء للإستثمار
(٨,٠٠٠)	-	بدلات حضور ومكافآت	اعضاء مجلس الإدارة

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
(١٦,٠٠٠)	٨,٠٠٠	بدلات حضور ومكافآت	اعضاء مجلس الإدارة

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

الطرف ذو العلاقة	العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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) إيرادات الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيرادات الإيجار
١٠٦,٧٦٣,٠١٢	١٢٣,١٢٧,٦٣١	
١٠٣,٤٨٩,٣٨٦	١٢٣,١٢٧,٦٣١	

يتم اثبات إيرادات تأجير العقارات الإستثمارية على أساس زمني متناسب.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٧) 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 ستون، 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 النمام، مباني سكن العمال في الخبر، مبنى الخليجية للأعمال، مركز ريسيل الطبي، مدرسة التربية والمهارات العالمية، برج جدة المكتبي، مجمع مستودعات السلي، مستودعات الخالدية (١)، مباني سكن العمال في النمام (٢)، مستودعات الخمرة في جدة، مستودعات حي العزيزية (١)، مستودعات حي العزيزية (٢). تم إدراج مصاريف التمويل المستحقة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وتظهر في بند المطالبات.

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 ٢٠٢٣م وتظهر في بند المطالبات.

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. خلال العام ٢٠٢٣ قام الصندوق بإبرام عقد تسهيلات لتمديد فترة استحقاق القرض لفترة استحقاق أخرى.

مصرف العمولة		الرصيد كما في		طبيعة القرض	نوع القرض
خلال السنة المنتهية في					
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	طويلة الأجل	بالأجل/ تورق
٣٧,٥١٧,٨٦٩	٤٩,٩٧٧,٤٩٦	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤		
٣٧,٥١٧,٨٦٩	٤٩,٩٧٧,٤٩٦	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤		

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م			الرصيد اول العام
الاجمالي	بنك الراجحي	بنك الرياض	
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	-	المسحوبات
١,٤٠٤,٢٧٧,٥٢٢	١,٤٠٤,٢٧٧,٥٢٠	-	المدفوعات
(١,٥٤٤,٢٧٧,٥٢٢)	(١,٥٤٤,٢٧٧,٥٢٠)	-	الرصيد اخر العام
٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	-	

مصاريف تمويل مستحقة		الرصيد في بداية السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
٥,٢٤٩,١٦٨	٢,٣٩٩,٥٦٥	المحتمل على السنة
٣٧,٥١٧,٨٦٩	٤٩,٩٧٧,٤٩٦	المدفوع خلال السنة
(٤٠,٣٦٧,٤٧٢)	(٥٢,٣٧٧,٠٦١)	الرصيد في نهاية السنة
٢,٣٩٩,٥٦٥	-	

١٨) الزكاة

وفقاً لقواعد الزكاة الخاصة بصناديق الاستثمار، لا تخضع الصناديق الاستثمارية لجباية الزكاة وفق قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، شريطة ألا تقوم بأعمال اقتصادية أو نشاطات استثمارية لم تنص عليها الشروط والأحكام الخاصة بتلك الصناديق الاستثمارية. يتعين على مدير الصندوق تقديم إقرار معلومات للهيئة خلال مدة لا تتجاوز ١٢٠ يوماً من نهاية السنة المالية. قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق وسيقوم بتقديم إقرار معلومات الزكاة السنوي إلى الهيئة.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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 التنويع 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 الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، رسوم إدارة مستحقة، مصاريف تمويل، مصاريف مستحقة إلى أطراف ذات علاقة، مصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى وفروض 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 وبنوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

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

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسارة مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم قدرته بالوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة والرصيد لدى البنك.
إن 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 المخاطر الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار.

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعه للإيجارات 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 المتوقعه المعنية هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		
التعرض	الخسائر الائتمانية المتوقعة	التعرض	الخسائر الائتمانية المتوقعة	
٤,٨٣١,٤٣٢	-	٢,٢٢٥,٢١٤	-	النقدية وشبه النقدية
١٠٩,٨٧٣,٠٢٨	(٤٣,١٠٥,٤٥٠)	٩٢,٠٥٤,٩٤٢	(٢٦,٤٥٢,٨٢٩)	إيجارات مدينة

صندوق ذراية ريت
مدار من قبل شركة ذراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩ الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازمة 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 ٢٠٢٣ م			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٤,٤٢٧,٦٠٤	-	٤,٤٢٧,٦٠٤	رسوم إدارة مستحقة
١,٨١٨,٦٥٩	-	١,٨١٨,٦٥٩	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٢٨٨,٠١١	-	٤,٢٨٨,٠١١	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	-	قروض طويلة الأجل
٦١٨,٥١٧,١٠٨	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	١٠,٥٣٤,٢٧٤	اجمالي المطلوبات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٤,٤٢٧,٦٠٩	-	٤,٤٢٧,٦٠٩	رسوم إدارة مستحقة
٢,٣٩٩,٥٦٥	-	٢,٣٩٩,٥٦٥	مصاريق تمويل مستحقة
٤,٩٣٥,١٩٧	-	٤,٩٣٥,١٩٧	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٥,٩٦٤,١٣٠	-	٥,٩٦٤,١٣٠	مخصص الزكاة
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	-	قروض طويلة الأجل
٧٦٥,٧٠٩,٣٣٥	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	١٧,٧٢٦,٥٠١	اجمالي المطلوبات

مخاطر معدل الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي 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 المركز المالي للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من قروضه، والتي تكون بأسعار فائدة متغيرة وتحليل الحساسية على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م				
قائمة المركز المالي		قائمة الدخل		
زيادة ١٠٠ نقطة %١	زيادة ١٠٠ نقطة %١	تخفيض ١٠٠ نقطة %١	تخفيض ١٠٠ نقطة %١	
(٦,٠٧٩,٨٢٨)	٦,٠٧٩,٨٢٨	(٦,٠٧٩,٨٢٨)	٦,٠٧٩,٨٢٨	تقلبات أسعار الفائدة حساسية التدفق النقدي (صافي)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م				
قائمة المركز المالي		قائمة الدخل		
زيادة ١٠٠ نقطة %١	زيادة ١٠٠ نقطة %١	تخفيض ١٠٠ نقطة %١	تخفيض ١٠٠ نقطة %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 والمخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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 ٢٠٢٣ م			
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
الاستثمارات العقارية	-	-	١,٤١٠,٦٠٩,٩٠٤
عقود المنفعة	-	-	٢٨,٩٣١,٩٨٣
الإجمالي	-	-	١,٤٣٩,٥٤١,٨٨٧

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، الأدوات المالية للصندوق تشمل النقدية وشبه النقدية، وإيجارات مدينة رسوم إدارة مستحقة، المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى وفروض طويلة الأجل. باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، جميع الأدوات المالية تقاس بالتكلفة المضافة بقيمتها الدفترية مقاربة لقيمتها 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 ٢٠٢٣ 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 اخر 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 ايضاح 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.

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار .

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.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٢٠) توزيعات أرباح

- 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.
- بتاريخ ٢ أبريل ٢٠٢٣ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ م بمبلغ ٠,١١٢ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٢,٠٠٤,٧٨٨ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٣ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م بمبلغ ٠,١٠٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٠,٧٥٠,٧٠٤ 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 ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٧٥,٢١٢,٢٩٢	٣٧,٨٣٢,٠١٤
٤٢,٦٣٢	-
٧٥,٢٥٤,٩٢٤	٣٧,٨٣٢,٠١٤

الجزء المسند من توزيعات الأرباح
الجزء الغير مسند 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 والإنتفاض 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 ٢٥ يناير ٢٠٢٤ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م بمبلغ ٠,٠٨٦ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٩,٢٠٧,٣٥٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.

(٢٢) تقارير القطاعات

استثمر الصندوق في خمسة وعشرون 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 ٢٠٢٣ م (٢٠٢٢: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م).

(٢٤) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١١ مارس ٢٠٢٤ م الموافق ١ رمضان ١٤٤٥ هـ.