

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

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 م 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 م،
- 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 وقفنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية 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.

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة	الأمر الرئيسية للمراجعة
<p>انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية</p> <p>فيما يتعلق بانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، 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"، وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛ 	<p>يملك صندوق دراية ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتألف من المباني التجارية والسكنية التي تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>حيث بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ١,٤١٠ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١,٥٥٢ مليار ريال سعودي).</p> <p>يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.</p>

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 الرئيسية 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 والتقديرية الأساسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ومعدل الأشغال ومعدل النمو، والمستخدمه 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 قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٤ إلى تقرير المقيمين الخارجين. 	<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 الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض 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 والتقديرية 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 مُحَرَّفَةً 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 احكام 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.

تقرير المراجع المستقل

(٣ / 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

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواءً 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، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات 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 خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الافصاحات غير كافية. ونستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلياً قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام والهيكل والمحتوى للقوائم المالية، بما في ذلك الافصاحات، 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 بالحوكمة 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 بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم 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)

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

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

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

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 ايجار 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	مصروفات تمويل
(١,٢٥٤,٧٥٦)	(٨٤١,٠٤٢)		مصروفات مهنية واستشارية
(٣,٩٦٩,٨٤٤)	(١,٩٢١,٩٣٩)		مصروفات إدارة الممتلكات العقارية
(١,٩٦٠,٥٥٦)	(٢,١٧٢,٥٦٩)	١٢	اطفاءات عقود منفعة
-	(١,٥٨١,٣٩٠)		أتعاب تعامل
(١,٣١٠,٤٧٨)	(٤,٣٨٧,٠٢٤)		مصروفات أخرى
(٢١,١٨٣,٣١٩)	(٢١,٧٤٠,٤٨٩)	١١	مصروفات إستهلاك الإستثمارات العقارية
٤,٥٢٦,٦٠٤	١٥,٦٧٣,٤٧٩	١١	عكس مخصص الهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية
(٤,٠٦٩,٤١٣)	(١٦,٦٥٢,٦٢١)	٨	مصروف الخسائر الائتمانية 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

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	عدد الوحدات بداية السنة
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل النقد
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	عدد الوحدات في نهاية السنة

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح	
٤٩,٠٦٤,٢٥١	٤٠,٢٧٠,٨٤٤		الأنشطة التشغيلية
			صافي الدخل للسنة قبل الزكاة
(٨٧,٥٨٠)	-	١٣	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(٢٣٧,٠٥٧)	(٢٠٤,٢٣٣)	١٣	الربح غير المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٧,٥١٧,٨٦٩	٤٩,٩٧٧,٤٩٦	١٧	الربح المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤,٠٦٩,٤١٣	١٦,٦٥٢,٦٢١	٨	مصاريف تمويل
٢١,١٨٣,٣١٩	٢١,٧٤٠,٤٨٩	١١	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	(٢١,٧٥٢,٦٥٧)		استهلاك الإستثمارات العقارية
(٤,٥٢٦,٦٠٤)	(١٥,٦٧٣,٤٧٩)	١١	أرباح رأسمالية من بيع إستثمارات عقارية
١,٩٦٠,٥٥٦	٢,١٧٢,٥٦٩	١٢	عكس مخصص الهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية
١٠٨,٩٤٤,١٦٧	٩٣,١٨٣,٦٥٠		اطفاء عقود منفعة
			التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(١٧,٤٣٩,٦٨٢)	(١٧,٨١٨,٠٨٦)	٨	إيجارات مدينة
٧٦٣,٧٨٨	(١,٣٢٧,١٩٠)	١٠	مصرفات مدفوعة مقدمة و موجودات متداولة أخرى
(٥,٩٧٢,٦٠٩)	(٢٠٦,٥٦١)		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٥١٦,٥٥٤	(٥)	١٥	إيرادات إيجار 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)		المصرفات والمستحقة والمطلوبات الأخرى
٨٤,٩٦١,١٤٩	٦٦,٦٣٩,٥٨٦		عكس مخصص الزكاة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(١,٤٨٦,٣٨٨)	(٣٠٧,٥٣٠)	١١	الأنشطة الاستثمارية
-	١٥٨,١٣٩,٥٣٤		إضافات عقارات إستثمارية
(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	٩	المتحصل من بيع إستثمارات عقارية
٢٢,٣٠٠,٠٠٠	٣٠,٩٤٤,١٣٨	٩	شراء إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨,٨١٣,٦١٢	١٦٣,٧٧٦,١٤٢		المتحصل من بيع إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(٧٥,٢٥٤,٩٢٤)	(٣٧,٨٣٢,٠١٤)	١٩	الأنشطة التمويلية
٦٤٢,٤٠٧,١٤٥	١,٤٠٤,٢٧٧,٥٢٠	١٧	المسدد من توزيعات أرباح
(٦٤٢,٤٠٧,١٤٥)	(١,٥٤٤,٢٧٧,٥٢٠)	١٧	مسحوبات قروض طويلة الأجل
(٤٠,٣٦٧,٤٧٢)	(٤٩,٩٧٧,٤٩٦)	١٧	مدفوعات قروض طويلة الأجل
(١١٥,٦٢٢,٣٩٦)	(٢٢٧,٨٠٩,٥١٠)	١٧	المسدد من مصاريف التمويل
(٢١,٨٤٧,٦٣٥)	٢,٦٠٦,٢١٨		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢٤,٠٧٢,٨٤٩	٢,٢٢٥,٢١٤	٧	التغير في النقدية وشبه النقدية خلال السنة
٢,٢٢٥,٢١٤	٤,٨٣١,٤٣٢	٧	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
			النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
٢٠٢٢	٢٠٢٣		المعاملات غير النقدية
٤٢,٦٣٢	-		الجزء الغير مسدد من توزيعات الارباح

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

١) الصندوق وأنشطته

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

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

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية قابلة لتحقيق دخل 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 للأنحة صناديق الاستثمار العقاري.

٢) اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للأنحة 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.

وافق 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 مالكي وحدات الصندوق. خلال الفترة الحالية، اكمل مدير الصندوق تسجيل الصندوق لدى الزكاة وسبقه 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 و المعايير و الإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ب- أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية، 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:

٤-١-٤ 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.

٤-١-٤ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار بالعمل 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.

٤) الأحكام والتقدير والتفويضات والمحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢-٤ التقديرات والإفتراضات غير المؤكدة

٤-٢-٤-١ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

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

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

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

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

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

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

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

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

يقوم الصندوق بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً 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 المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

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

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

٤) الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

المخصص المحدد:

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

الشطب:

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

٥) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

النقدية وشبه النقدية

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

إيجارات مدينة

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

استثمارات عقارية

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

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

يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد العقار الاستثماري (محسوب على أنه الفرق بين صافي عائدات البيع والقيمة الدفترية للبيد) في الربح أو الخسارة. عند بيع عقارات استثمارية تم تصنيفها مسبقاً كمتلكات ومعدات ، يتم تحويل أي مبلغ ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المحتجزة.

تتضمن التكلفة المصروفات المنسوبة مباشرة إلى شراء العقارات الاستثمارية. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري الذي يتم إنشاؤه ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة إلى وضع العقار الاستثماري في حالة صالحة للاستخدام المقصود منها وتكاليف الاقتراض المرسمة.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للاستثمارات العقارية:

٤٠ سنة
مباني

٥) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

عقود المنفعة

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

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

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

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

مطلوبات العقود

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

معاملات الاستثمار

يتم الاعتراف بالمعاملات الإستثمارية على أساس تاريخ المتاجرة.

الرسوم الإدارية والنفقات الأخرى

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

تكاليف الاقتراض

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

المصروفات

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

الزكاة

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

صافي الموجودات للوحدة

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

توزيعات الأرباح

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

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

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

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

٥) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين:

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

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

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

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

القياس اللاحق

تُقاس السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

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

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

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

المطلوبات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

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

القياس اللاحق

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

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

إلغاء الاعتراف

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

مقاصة الأدوات المالية

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

٥) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

القروض

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

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

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

الاعتراف بالإيرادات

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

- الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل. يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشتمل 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 بالتزام الأداء.

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

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

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

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

دخل الإيجار

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

رسوم الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم التعامل

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

- رسوم التعاملات

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

٦) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات
التعديلات

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

التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة والمطبقة اعتباراً من عام 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.

ملخص للتعديلات	سارية للفترة السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
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 ٢٠٠٥م. أوضح التعديل ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل وذلك فقط إذا كان متضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها. 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.	١ يناير ٢٠٢٣ م	عقود التأمين	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧
تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.	١ يناير ٢٠٢٣ م	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١
تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.	١ يناير ٢٠٢٣ م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢
تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.	١ يناير ٢٠٢٣ م	تعديل تعريف التقدير المحاسبي	معيار المحاسبة الدولي رقم ٨
تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.	١ يناير ٢٠٢٣ م	ضرائب الدخل	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢
تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.	١ يناير ٢٠٢٣ م	تعديل على المعيار الدولي بيع أو المساهمة في الأصول لا ينطبق للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار بين المستمر والشريك أو المشروع المشترك رقم ٢٨	تعديل على المعيار الدولي بيع أو المساهمة في الأصول لا ينطبق للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار بين المستمر والشريك أو المشروع المشترك رقم ٢٨

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

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

٨) إيجارات مدينة

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

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	١ يناير
(٢٢,٣٨٣,٤١٦)	(٢٦,٤٥٢,٨٢٩)	المحمل خلال السنة
(٤,٠٦٩,٤١٣)	(١٦,٦٥٢,٦٢١)	
(٢٦,٤٥٢,٨٢٩)	(٤٣,١٠٥,٤٥٠)	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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	التكلفة
١٥,٧١٥,٢٦٨	٥,٧٣٩,٩٠٥	كما في بداية السنة
١٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	الإضافات خلال السنة
(٢٢,٣٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٧٣٩,٩٠٥)	الاستبعادات خلال السنة
٥,٤١٥,٢٦٨	-	كما في نهاية السنة
٣٢٤,٦٣٧	-	التغير في القيمة العادلة
٥,٧٣٩,٩٠٥	-	صافي الاستثمار كما في نهاية السنة

(١٠) مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى

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

(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 الإستبعادات
(٦٣,٩٢٧,٢٩٩)	(٦٣,٩٢٧,٢٩٩)	-		الرصيد في نهاية السنة
١٥,٦٧٣,٤٧٩	١٥,٦٧٣,٤٧٩	-	٣-١١	الهبوط في القيمة
٤,٩٣٦,٩٧٣	٤,٩٣٦,٩٧٣	-		الرصيد في بداية السنة
(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	-		عكس مخصص الهبوط في القيمة
				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)

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

تتكون الاستثمارات العقارية من ٢٥ عقار وهي كالتالي:

- مجمع جرانند (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 فيوز السكني: 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 الثقبه في الخبر.	- مجمع جرانند (أ) السكني: عقار سكني متكامل يقع في حي الأنوار في الدمام.
- مبني الخلية 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 الموسية 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 الخمرة 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 الراكه 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 الإستهلاك على القسط الثابت.

٢-١١ جميع العقارات مسجلة باسم شركة حفظ الدراية العقارية ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملاكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك الشركة أي حصص مسيطرة ولا يسبب ذلك أي مخاطر على العقارات.

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

٣-١١ بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠٢٣ م، تم بيع مجمع مستودعات الشرق بقيمة ١٥٨,١٣٩,٥٣٥ ريال وفقاً لعقد المبيعة رقم (١٣-١٧-٠٦-٠٤-٠١-٠٨-٦٧٤) الموقع من خلال شركة حفظ الدراية العقارية .

(١١) الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

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 للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصًا تكلفة البيع و قيمة استخدامه. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، وفقا لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق، تم تسجيل عكس مخصص الهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية بمبلغ ١٥,٧ 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 تسوق 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 الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	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 م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,٥٥٩,٣٥٣,٣٥٨	١,٥٧٦,٥٨٥,٣٩٤	١,٥٦٧,٩٦٩,٣٧٦
عقود المنفعة	٣٣,٢٠٠,٣٣٠	٣٥,٥٠٨,٠٠٠	٣٤,٣٥٤,١٦٥
الإجمالي	١,٥٩٢,٥٥٣,٦٨٨	١,٦١٢,٠٩٣,٣٩٤	١,٦٠٢,٣٢٣,٥٤١

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١,٦٠٢,٣٢٣,٥٤١	١,٥٠١,٨٠٤,٦٢٧	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٥٥٢,٧٥٦,٢٦١)	(١,٤١٠,٦٠٩,٩٠٤)	يخصم القيمة الدفترية:
(٣١,١٠٤,٥٥٢)	(٢٨,٩٣١,٩٨٣)	الاستثمارات العقارية
١٨,٤٦٢,٧٢٨	٦٢,٢٦٢,٧٤٠	عقود المنفعة
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠,١٧٢	٠,٥٧٩	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
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:

الرصيد	مبلغ المعاملة	العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		
٢,٥٩٦,٥٥٩	٢,٥٩٦,٥٥٩	مدير الصندوق	شركة دراية المالية

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 وتُستحق على أساس يومي وتُدفع على أساس نصف سنوي لأمين الحفظ.

١٦) إيرادات الإيجار

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

يتم اثبات إيرادات تأجير العقارات الإستثمارية على أساس زمني متناسب.

(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 متون، مجمع الفنار التجاري، مجمع جراند (أ) السكني، مستودعات حي الوادي، مركز السنين التجاري، مجمع جراند (ب) التجاري، مباني سكن الموظفين في الجبيل، مباني سكن العمال في الدمام، مباني سكن العمال في الخبر، مبنى الخليجية للأعمال، مركز رسيل الطبي، مدرسة التربية والمهارات العالمية، برج جدة المكتبي، مجمع مستودعات السلي، مستودعات الخالدية (١)، مباني سكن العمال في الدمام (٢)، مستودعات الخمرة في جدة، مستودعات جي العزيزية (١)، مستودعات حي العزيزية (٢). تم إدراج مصاريف التمويل المستحقة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وتظهر في بند المطلوبات.

كما حصل الصندوق على قرض بقيمة ١٠٥,٥ مليون ريال سعودي من بنك الراجحي لمدة سبع سنوات. يحمل القرض عمولة متغيرة وتدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس نصف سنوي. إن القرض مضمون برهن لعقار برج سمارة تاور. تم إدراج مصاريف التمويل المستحقة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وتظهر في بند المطلوبات.

خلال العام ٢٠٢٢ أعاد صندوق دراية ريت هيكله القرض القائم حيث حصل على قرض طويل الأجل بقيمة ٦٤٢ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لمدة سبع سنوات، ويتحمل القرض عمولة متغيرة تدفع على مدى القرض على أساس نصف سنوي، واستخدم المبلغ لسداد القرض من بنك الرياض بالكامل بقيمة ٦٤٢ مليون ريال سعودي. وعليه بنهاية العام ٢٠٢٢ يصل إجمالي القرض من مصرف الراجحي إلى ٧٤٧ مليون ريال سعودي مضمونة برهن جميع عقارات صندوق دراية ريت لمصرف الراجحي كضمان للتمويل الممنوح للصندوق على أن يتم فك رهن تلك الصكوك بعد سداد كامل قيمة القروض الخاصة بمصرف الراجحي. خلال العام ٢٠٢٣ قام الصندوق بأبرام عقود تسهيلات لتمديد فترة استحقاق القرض لفترة استحقاق أخرى.

مصرف العمولة خلال السنة المنتهية في

الرصيد كما في

نوع القرض	طبيعة القرض	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
بالأجل/ توريق	طويل الأجل	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤
		٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
بنك الرياض	بنك الراجحي	الاجمالي	
-	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	
-	١,٤٠٤,٢٧٧,٥٢٠	١,٤٠٤,٢٧٧,٥٢٢	
-	(١,٥٤٤,٢٧٧,٥٢٠)	(١,٥٤٤,٢٧٧,٥٢٢)	
-	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	

مصاريف تمويل مستحقة

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

١٩) الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر

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

مخاطر السوق

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

(١) مخاطر السعر

مخاطر السعر هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق الناتجة عن عوامل أخرى غير العملات الأجنبية وتحركات أسعار العملات. تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. يقوم مدير الصندوق بتنويع المحفظة الاستثمارية ويراقب عن كثب حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية.

مخاطر الائتمان

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

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة 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 مخصص للشركة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي وخسارة الائتمان المتوقعة المعنية هو كما يلي:

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

(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	مصاريف 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 الدخل		قائمة المركز المالي		
زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	
%١	%١	%١	%١	تقلبات أسعار الفائدة
٦,٠٧٩,٨٢٨	(٦,٠٧٩,٨٢٨)	٦,٠٧٩,٨٢٨	(٦,٠٧٩,٨٢٨)	حساسية التدفق النقدي (صافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م				
قائمة الدخل		قائمة المركز المالي		
زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	
%١	%١	%١	%١	تقلبات أسعار الفائدة
٧,٤٧٩,٨٢٨	(٧,٤٧٩,٨٢٨)	٧,٤٧٩,٨٢٨	(٧,٤٧٩,٨٢٨)	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.

(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			
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١
١,٤١٠,٦٠٩,٩٠٤	١,٤١٠,٦٠٩,٩٠٤	-	-
٢٨,٩٣١,٩٨٣	٢٨,٩٣١,٩٨٣	-	-
١,٤٣٩,٥٤١,٨٨٧	١,٤٣٩,٥٤١,٨٨٧	-	-

الاستثمارات العقارية

عقود المنفعة

الإجمالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، الأدوات المالية للصندوق تشمل النقدية وشبه النقدية، وإيجارات مدينة رسوم إدارة مستحقة، المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى وقروض طويلة الأجل. باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، جميع الأدوات المالية تقاس بالتكلفة المضافة وقيمتها الدفترية مقارنة 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 التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبند في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

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

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

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

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.

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.

٢٠ توزيعات أرباح

- بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٣م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بمبلغ ٠,١٤٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٢ أبريل ٢٠٢٣م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣م بمبلغ ٠,١١٢ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٢,٠٤٠,٧٨٨ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٣م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م بمبلغ ٠,١٠٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٠,٧٥٠,٧٠٤ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٢ يناير ٢٠٢٢م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بمبلغ ٠,١٨٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٩,٣٥١,٢٦٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٣ أبريل ٢٠٢٢م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢م بمبلغ ٠,١٨٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٩,٣٥١,٢٦٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٢م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م بمبلغ ٠,١٨٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٩,٣٥١,٢٦٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٢م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م بمبلغ ٠,١٦٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٧,٢٠١,١٢٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٧٥,٢١٢,٢٩٢	٣٧,٨٣٢,٠١٤
٤٢,٦٣٢	-
٧٥,٢٥٤,٩٢٤	٣٧,٨٣٢,٠١٤

الجزء المسدد من توزيعات الأرباح
الجزء الغير مسدد من توزيعات الأرباح
إجمالي توزيعات الأرباح

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق (إيضاح ١) ، يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح ربع سنوية بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق. يقوم مدير الصندوق بتوزيع الأرباح على أساس النقد الناتج من العمليات حيث يتم احتساب النقد الناتج من العمليات عن طريق إضافة تكلفة الاستهلاك والإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية إلى صافي الأرباح كما هو مذكور في قائمة الدخل الشامل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

٢١ الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٤م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بمبلغ ٠,٠٨٦ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٩,٢٠٧,٣٥٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.

٢٢ تقارير القطاعات

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

٢٣ آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (٢٠٢٢: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م).

٢٤ اعتماد القوائم المالية

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