

صندوق دراية ريت
صندوق إستثمار عقاري متداول مغلق
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
مع تقرير فحص المراجع المستقل لحاملي الوحدات

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

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

الصفحات

١	تقرير فحص المراجع المستقل لحاملي الوحدات
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٤-٦	الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

شركة بي كي إف البسام محاسبون ومراجعون قانونيون سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٨٩٠١ وعضو في عائلة بي كي إف العالمية المكونة من شركات مستقلة قانونيا ، ولا تتحمل مسؤولية أو التزام عن أي أعمال أو امتناع عن أعمال تقوم بها أي شركة
أ. ب. كاتما أعلـ الفـ الفـ الفـ www.nkfhalaccam.com أ. ب. د. info@nkfhalccam.com

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

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٣,٥٢٩,٣٤٠	٦,٨٨٠,٤٩٣	٤	النقدية وشبه النقدية
٧٢,٣٨٧,٠٦٥	٧٨,١١١,٠٣٣	٥	إيجارات مدينة، صافي
٢٧,١٩٩,٨٨٥	٨,٤٦٩,٢٠٠		إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣,٥٩٣,٤٤٣	٥,١٢٤,٣٣٦		مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٠٦,٧٠٩,٧٣٣	٩٨,٥٨٥,٠٦٢		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠	١,٣٨٣,٣٢٥,١٣٠	٦	الإستثمارات العقارية
٢٦,٨٦٨,٢٤٠	٢٥,٨٣٦,٣٦٨	٧	عقود المنفعة
١,٤١٩,٩٤١,٣٨٠	١,٤٠٩,١٦١,٤٩٨		إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٥٢٦,٦٥١,١١٣	١,٥٠٧,٧٤٦,٥٦٠		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٢١,٨٠٣,٣٢٣	١٩,٢٧١,٣٣٤		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٥,٨٧٥,٦٠٨	٥,٤٤٠,٤٠٢	٩	رسوم إدارة مستحقة
٢٩٩,٠٠٠	٦٨,٠٠٠	٩	مستحق الي اطراف ذات علاقة
٩,٧٢٠,٣٤٥	٩,١٨٩,١٩٨	١٠	مصرفات تمويل مستحقة
٨,٩١١,٦٤٢	٥,٢١٧,٤٨١		المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٧,٥٩١,٤٨٦	٧٦,١١٣		توزيعات أرباح مستحقة
٥٤,٢٠١,٤٠٤	٣٩,٢٦٢,٥٢٨		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٦١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	قروض طويلة الأجل
٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٦١٠,٠٠٠,٠٠٠		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٦٥٧,٠٨٤,٢٣٨	٦٤٩,٢٦٢,٥٢٨		إجمالي المطلوبات
			صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥	٨٥٨,٤٨٤,٠٣٢		وحدات مصدر (بالعدد)
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٨,٠٩	٧,٩٩		القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة
٩,٤٧	٩,٥٤	٨	

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ تعتبر جزء لا يتجزء من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

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

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	الدخل
٤٩,٥٤٣,٨٠٤	٥٠,٩٢٨,٤٢٦		إيرادات إيجار، صافي
-	٧٩,٥٧٠		الربح المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٦١١,١٤٨		الربح غير المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٩,٥٤٣,٨٠٤	٥١,٦١٩,١٤٤		إجمالي الدخل من العمليات
			المصروفات
(٩,٩٨٤,١١٦)	(٩,٩٤٥,٢٥٦)	٦	مصروفات إستهلاك الإستثمارات العقارية
٨,٠١٨,٤٢٦	١٩٧,٢٤٦	٦	عكس الهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية
(٣,٦٥٠,٠٩٤)	(٤,٣٤٠,٨١٢)	٩	رسوم إدارة الصندوق
(٢٤,٤٢٣,٥٨٧)	(٢٠,٦٤٥,٣١٨)	١٠	مصروفات تمويل
(٣٦٨,٦٧٥)	(٨٣٤,٨٢٧)		مصروفات مهنية
(٨٢٤,٧٧٧)	(١,٧٤٣,١٠٥)		أتعاب إدارة الممتلكات العقارية
(١,٠٣١,٨٧٢)	(١,٠٣١,٨٧٢)	٧	اطفاءات عقود منفعة
(٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٢,٩٠٠,٠٠٠)	٥	مصروف الخسائر الإئتمانية المتوقعة
(٢,٢٦٣,٩٣٠)	(٣,٤١٨,٣٩٠)		مصروفات أخرى
(٣٧,٥٢٨,٦٢٥)	(٤٤,٦٦٢,٣٣٤)		اجمالي المصروفات
١٢,٠١٥,١٧٩	٦,٩٥٦,٨١٠		صافي الربح للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١٢,٠١٥,١٧٩	٦,٩٥٦,٨١٠		إجمالي الربح الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	إيضاح
ريال سعودي ٨٨٤,٤٧٥,٦٠٩	ريال سعودي ٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
١٢,٠١٥,١٧٩ (٩,١٩١,٢٩٠)	٦,٩٥٦,٨١٠ (١٨,٠٣٩,٦٥٣)	إجمالي الربح الشامل للفترة توزيعات أرباح
٨٨٧,٢٩٩,٤٩٨	٨٥٨,٤٨٤,٠٣٢	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ تعتبر جزء لا يتجزء من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة) ريال سعودي		الأنشطة التشغيلية
١٢,٠١٥,١٧٩	٦,٩٥٦,٨١٠		صافي الربح للفترة
-	(٦١١,١٤٨)		تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
-	(٧٩,٥٧٠)		ربح غير محقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-			الربح المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٤,٤٢٣,٥٨٧	٢٠,٦٤٥,٣١٨	١٠	مصروفات تمويل
٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٩٠٠,٠٠٠	٥	خسائر ائتمانية متوقعة
٩,٩٨٤,١١٦	٩,٩٤٥,٢٥٦	٦	استهلاك الاستثمارات العقارية
(٨,٠١٨,٤٢٦)	(١٩٧,٢٤٦)	٦	عكس لهبوط قيمة الاستثمارات العقارية
١,٠٣١,٨٧٢	١,٠٣١,٨٧٢	٧	إطفاء عقود منفعة
٤٢,٤٣٦,٣٢٨	٤٠,٥٩١,٢٩٢		
(١٩,٦٠٣,٩٩١)	(٨,٦٢٣,٩٦٨)		التغيرات في الموجودات التشغيلية:
٢٦٦,٢٦٦	(١,٥٣٠,٨٩٣)		إيجارات مدينة
			مصروفات مدفوعة مقدمة و أرصدة مدينة أخرى
			التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٥,٥٠٧,٦٥٧	(٢,٥٣١,٩٨٩)		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٣,٦٥٠,٠٩٤	(٤٣٥,٢٠٦)		رسوم إدارة مستحقة
(١,٨١٨,٦٥٩)	(٢٣١,٠٠٠)		مستحق الي اطراف ذات علاقة
٢,٦٦٩,٤٢٢	(١١,٢٠٩,٥٣٤)		المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٣٣,١٠٧,١١٧	١٦,٠٢٨,٧٠٢		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
-	(٢٣,١٦٨,٥٩٦)		الأنشطة الاستثمارية
-	٤٢,٥٨٩,٩٩٨		شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١٩,٤٢١,٤٠٢		المتحصل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-			صافي النقد الناتج من في الأنشطة الاستثمارية
(٩,١٩١,٢٩٠)	(١٨,٠٣٩,٦٥٣)		الأنشطة التمويلية
-	٦١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	المسدد من توزيعات أرباح
-	(٦٠٢,٨٨٢,٨٣٣)	١٠	مسحوبات قروض طويلة الأجل
(٢٣,٤١٢,٣٠٤)	(٢١,١٧٦,٤٦٥)	١٠	مدفوعات قروض طويلة الأجل
(٣٢,٦٠٣,٥٩٤)	(٣٢,٠٩٨,٩٥١)		المسدد من مصاريف التمويل
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٥٠٣,٥٢٣	٣,٣٥١,١٥٣		التغير في النقدية وشبه النقدية خلال الفترة
٤,٨٣١,٤٣٢	٣,٥٢٩,٣٤٠		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٥,٣٣٤,٩٥٥	٦,٨٨٠,٤٩٣	٤	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ تعتبر جزء لا يتجزء من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

١. الصندوق وأنشطته

صندوق دراية ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الشريعة الإسلامية. تم إدراج الصندوق في ٢٦ مارس ٢٠١٨م. يدار الصندوق من قبل شركة دراية المالية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية مساهمة مقفلة، بموجب الرقم الموحد ٧٠٠١٥٩١٤٩٩ 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 وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو ١,٠٧٥,٠٧٠,٣٥٠ 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. أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية سنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. وعادة لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة كافة المعلومات المطلوبة لإعداد القوائم المالية، ولكن تم إدراج السياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية المحددة لتفسير الأحداث والمعاملات الهامة لفهم التغيرات في المركز المالي وأداء الصندوق منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

بالإضافة إلى ذلك فإن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م، ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية.

٣-٢ أحكام وتقديرات محاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراسات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

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

٤-٢ 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 العقارية المتداولة العاملة في المملكة اتباعها.

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

٢. أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

٥-٢ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

٦-٢ الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة وهي مقتنعة بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة للاستمرار العمل في المستقبل. وعلاوة على ذلك، لا تترك الإدارة وجود أي شكوك جوهرية قد تلقي بظلال من الشك على قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة. لذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٣. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يتقاضى مدير الصندوق للصندوق رسومًا إدارية بنسبة ٠,٨٥٪ سنويًا من صافي قيمة أصول الصندوق. علاوة على ذلك، يتقاضى مدير الصندوق، رسوم التعاملات لمرة واحدة بمعدل ١٪ كحد أقصى من سعر الشراء أو البيع للأصول العقارية.

٤. النقدية وشبه النقدية

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٦,٨٨٠,٤٩٣	٣,٥٢٩,٣٤٠
٦,٨٨٠,٤٩٣	٣,٥٢٩,٣٤٠

نقد لدى البنوك

تُحفظ الأموال النقدية في الحسابات الجارية لدى البنوك المحلية. لا يحقق الصندوق أرباحًا من هذه الحسابات الجارية.

٥. إيجارات مدينة، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
١١٤,٦٤٠,٦٩٩	١٠٦,٠١٦,٧٣١
(٣٦,٥٢٩,٦٦٦)	(٣٣,٦٢٩,٦٦٦)
٧٨,١١١,٠٣٣	٧٢,٣٨٧,٠٦٥

إيجارات مدينة

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
(٣٣,٦٢٩,٦٦٦)	(٤٣,١٠٥,٤٥٠)
-	٨,٣٥٩,٨٦٣
(٢,٩٠٠,٠٠٠)	(٥,٨٠٠,٢٢٣)
-	٦,٩١٦,١٤٤
(٣٦,٥٢٩,٦٦٦)	(٣٣,٦٢٩,٦٦٦)

١ يناير

تم شطبها خلال العام

المحمل خلال السنة

التعديل خلال السنة

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

٦. الإستثمارات العقارية

المجموع	المباني	الأراضي	التكلفة
١,٥٦٢,٢٠٦,٢٧٦	٧٩٥,٦٢٠,٤٥١	٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥	الرصيد في بداية الفترة
١,٥٦٢,٢٠٦,٢٧٦	٧٩٥,٦٢٠,٤٥١	٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)	(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)	-	الإستهلاك المتراكم
(٩,٩٤٥,٢٥٦)	(٩,٩٤٥,٢٥٦)	-	الرصيد في بداية الفترة
(١٤٣,٣٩٦,١٨٧)	(١٤٣,٣٩٦,١٨٧)	-	المحمل على الفترة
(٣٥,٦٨٢,٢٠٥)	(٣٥,٦٨٢,٢٠٥)	-	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
١٩٧,٢٤٦	١٩٧,٢٤٦	-	الهبوط في القيمة
(٣٥,٤٨٤,٩٥٩)	(٣٥,٤٨٤,٩٥٩)	-	الرصيد في بداية الفترة
			عكس مخصص الهبوط في القيمة
			الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
١,٣٨٣,٣٢٥,١٣٠	٦١٦,٧٣٩,٣٠٥	٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥	صافي القيمة الدفترية
			الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
المجموع	المباني	الأراضي	التكلفة
١,٥٦٧,٩١١,٩٤٤	٧٩٨,٧٢٩,٣١٩	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥	الرصيد في بداية السنة
-	-	-	الإضافات خلال السنة
(٥,٧٠٥,٦٦٨)	(٣,١٠٨,٨٦٨)	(٢,٥٩٦,٨٠٠)	الاستيعادات خلال السنة
١,٥٦٢,٢٠٦,٢٧٦	٧٩٥,٦٢٠,٤٥١	٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥	الرصيد في نهاية السنة
(١١٣,٩٨٥,١٩٣)	(١١٣,٩٨٥,١٩٣)	-	الإستهلاك المتراكم
(١٩,٩٤٢,٧٥٧)	(١٩,٩٤٢,٧٥٧)	-	الرصيد في بداية السنة
٤٧٧,٠١٩	٤٧٧,٠١٩	-	المحمل على السنة
(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)	(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)	-	الإهلاكات المستبعدة
			الرصيد في نهاية السنة
(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	-	الهبوط في القيمة
٧,٦٣٤,٦٤٢	٧,٦٣٤,٦٤٢	-	الرصيد في بداية السنة
(٣٥,٦٨٢,٢٠٥)	(٣٥,٦٨٢,٢٠٥)	-	عكس مخصص الهبوط في القيمة
			الرصيد في نهاية السنة
١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠	٦٢٦,٤٨٧,٣١٥	٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥	القيمة الدفترية:
			الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م
٦. الإستثمارات العقارية (تتمة)

لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني على فترة ٤٠ سنة. يتم احتساب الإستهلاك القسط الثابت.

جميع العقارات مسجلة باسم شركة " شركة حفظ الداراية العقارية " ("الشركة ذات الأغراض الخاصة")، باستثناء العقارات المضمونة بالحصول على قروض (انظر الإيضاح ١٠). تحتفظ الشركة ذات الأغراض الخاصة بهذه العقارات للملكية الانتفاعية للصندوق ولا تعالج أي حصص مسيطرة أو أي حصة في العقارات.

يقوم مدير الصندوق بمراجعة عقاراته الاستثمارية بشكل دوري لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض قيمة الأصول. تعتبر خسارة انخفاض القيمة هي المبلغ الذي يتجاوز القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تكون أعلى من القيمة العادلة للأصول مطروحاً منها تكلفة البيع وقيمة استخدامها. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م، تم عكس مخصص انخفاض القيمة بمبلغ ١٩٧,٢٤٦ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤م: ٨,٠١ مليون ريال سعودي).

تتكون الاستثمارات العقارية من ٢٣ عقار وهي كالتالي:

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

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
٧. عقود المنفعة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
		التكلفة
٤١,٢٧٤,٨٦٤	٤١,٢٧٤,٨٦٤	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٤١,٢٧٤,٨٦٤	٤١,٢٧٤,٨٦٤	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
		الاطفاء المتراكم
(١٤,٤٠٦,٦٢٤)	(١٢,٣٤٢,٨٨١)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(١٠,٣١,٨٧٢)	(٢,٠٦٣,٧٤٣)	المحمل على الفترة/ السنة
(١٥,٤٣٨,٤٩٦)	(١٤,٤٠٦,٦٢٤)	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
		صافي القيمة الدفترية
٢٥,٨٣٦,٣٦٨	٢٦,٨٦٨,٢٤٠	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تتكون عقود المنفعة من عقار وبيانه كالاتي:

- مجمع ذا فالي التجاري: مركز تسوق في الأحساء.
- تم الإفصاح عن الإستثمارات العقارية وعقود المنفعة بالقيمة العادلة، وتشمل المدخلات الرئيسية للطرق المستخدمة في التقييم ما يلي:
- معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية
- 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.

٨. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة بالقيمة العادلة

وفقاً للائحة صناديق الإستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق العقارية بمتوسط تقييمين بواسطة مقيمين مستقلين. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الإستثمارات العقارية وعقود المنفعة بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم الإعتراف بها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة من قبل مقيمين لكل أصل، وهم واحد الرأي للتقييم العقاري وشركة إسناد (مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) وفيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية و عقود المنفعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,٥٤٩,٧٨٩,٠٠٠	١,٥٤١,٤٠٠,٠٠٠	١,٥٤٥,٥٩٤,٥٠٠
عقود المنفعة	٢٥,١٤٨,٠٠٠	٣٦,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٥٧٤,٠٠٠
الإجمالي	١,٥٧٤,٩٣٧,٠٠٠	١,٥٧٧,٤٠٠,٠٠٠	١,٥٧٦,١٦٨,٥٠٠

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

٨. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة بالقيمة العادلة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,٥٣٦,٨٠٠,٠٠٠	١,٥٣٨,١٤٧,٣٣٣	١,٥٣٧,٤٧٣,٦٦٧
عقود المنفعة	٣٥,٨٠٠,٠٠٠	٢٥,٩١٦,٠٠٠	٣٠,٨٥٨,٠٠٠
الإجمالي	١,٥٧٢,٦٠٠,٠٠٠	١,٥٦٤,٠٦٣,٣٣٣	١,٥٦٨,٣٣١,٦٦٧

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

تم تقييم الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة التكلفة وطريقة الدخل حسب أسعار السوق وطريقة خصم التدفقات النقدية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين	١,٥٦٨,٣٣١,٦٦٧
يخصم القيمة الدفترية:	
الاستثمارات العقارية	(١,٣٨٣,٣٢٥,١٣٠)
عقود المنفعة	(٢٥,٨٣٦,٣٦٨)
الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية	١٤٨,٣٩٠,٢٨٧
الوحدات المصدرة (بالعدد)	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥
الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة	١,٣٨٠

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة	٨٥٨,٤٨٤,٠٣٢
الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية	١٦٧,٠٠٧,٠٠٢
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	١,٠٢٥,٤٩١,٠٣٤

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة	٧,٩٩
القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة	١,٣٨
القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة	٩,٤٧

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

٩. **المعاملات و الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة**
تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق شركة دراية المالية (مدير الصندوق)، وشركة الإنماء للإستثمار (أمين الحفظ). يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	قيمة المعاملات خلال الفترة
شركة دراية المالية	مدير الصندوق	رسوم إدارة	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة) ٤,٣٤٠,٨١٢
شركة الإنماء للإستثمار	أمين الحفظ	رسوم حفظ	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة) ٣,٦٥٠,٠٩٤
اعضاء مجلس الادارة	اعضاء مجلس الادارة	بدلات حضور	٦٠,٠٠٠ ٦,٠٠٠ -

مستحق الي أطراف ذات علاقة

طبيعة المعاملات	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
شركة دراية المالية	(٥,٤٤٠,٤٠٢)	(٥,٨٧٥,٦٠٨)
شركة الإنماء للإستثمار	-	(٥١,٠٠٠)
اعضاء مجلس الادارة	(٦٠,٠٠٠)	(٢٤٠,٠٠٠)
	(٨,٠٠٠)	(٨,٠٠٠)

١٠. القروض

حصل الصندوق على تسهيلات ائتمانية طويل الأجل من بنك الانماء بتاريخ ٦ أبريل ٢٠٢٥ م بحد ائتماني وقدره ٧٥٠ ملون ريال سعودي. استخدم الصندوق خلال الفترة مبلغ وقدره ٦١٠ مليون ريال سعودي تستحق خلال ٥ سنوات وذلك لسداد قرض مصرف الراجحي ويتضمن القرض عمولة متغيرة ويتم دفع العمولة على مدى فترة القرض بشكل نصف سنوي ويتم تأمين القرض برهن جميع عقارات صندوق دراية ريت لصالح بنك الانماء كضمان للتمويل الممنوح للصندوق، على أن يتم فك رهن تلك الصكوك بعد سداد كامل قيمة القروض لصالح بنك الانماء.

الرصيد (١)		مصرفوف العمولة (٢)		طبيعة القرض	نوع القرض
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		
٦١٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٢٠,٦٤٥,٣١٨	٤٦,٨٤٣,٩٨٤	طويل الأجل	بالأجل/تورق
٦١٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٢٠,٦٤٥,٣١٨	٤٦,٨٤٣,٩٨٤		
الرصيد اول الفترة / السنة		٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م			
المسحوبات		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
المدفوعات		٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م			
الرصيد اخر الفترة / السنة		٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م			
		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
١٠. القروض (تتمة)

مصاريف تمويل مستحقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٩,٧٢٠,٣٤٥	-	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٢٠,٦٤٥,٣١٨	٤٦,٨٤٣,٩٨٤	المحمل على الفترة / السنة
(٢١,١٧٦,٤٦٥)	(٣٧,١٢٣,٦٣٩)	المدفوع خلال الفترة / السنة
٩,١٨٩,١٩٨	٩,٧٢٠,٣٤٥	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

١١. 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. قام مدير الصندوق بتقديم جميع الإقرارات للأعوام حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

١٢. توزيعات أرباح

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 الاستثمارات العقارية إلى صافي الأرباح كما هو مذكور في قائمة الدخل الشامل

خلال الفترة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، وتتمثل توزيعات الأرباح خلال الفترة ما يلي:

- في ٢٢ يناير ٢٠٢٥ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على حاملي الوحدات للربع الرابع للعام ٢٠٢٤ م بمبلغ ٠,٠٨٤ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٩,٠٣٠,٥٩١ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

- في ٢٤ أبريل ٢٠٢٥ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على حاملي الوحدات للربع الأول للعام ٢٠٢٥ م بمبلغ ٠,٠٨٤ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٩,٠٣٠,٥٩١ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

خلال الفترة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، وتتمثل توزيعات الأرباح خلال الفترة ما يلي:

- 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 ٩,١٩١,٢٩٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.

١٣. الأحداث الهامة

- قام مدير الصندوق ببدء الإجراءات القانونية ضد المستأجر الرئيسي لعقار برج سمارة تاور وذلك لتحصيل مبالغ الإيجار المتأخرة. صدر حكم قضائي ابتدائي لصالح الصندوق، يقضي بإلزام المستأجر الرئيسي لعقار برج سمارة تاور بسداد ٣٦ مليون ريال سعودي والمتعلقة بعقار سمارة تاور بمدينة الرياض. كما صدر حكم قضائي ابتدائي لصالح الصندوق، يقضي بفسخ عقد الإيجار الإلكتروني المبرم مع المستأجر، وذلك لثبوت تخلفه عن سداد الأجرة.

- قام مدير الصندوق ببدء الإجراءات القانونية (في دولة الكويت) ضد المستأجر السابق لعقار برج متون وذلك لتحصيل مبالغ الإيجار المتأخرة. صدر حكم قضائي نهائي لصالح الصندوق، يقضي بإلزام المستأجر بسداد الأجرة المتأخرة.

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

١٤. التقارير القطاعية

استثمر الصندوق في ٢٣ عقار استثماري وحقق انتفاع واحد في المملكة العربية السعودية. يتم الإفصاح عن قطاعات التشغيل بطريقة تتفق مع التقارير الداخلية التي يستخدمها متخذ القرار التشغيلي. مدير الصندوق مسؤول عن محفظة الصندوق بأكملها ويعتبر أن الأعمال التجارية لديها قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات تخصيص الأصول إلى استراتيجية استثمارية واحدة متكاملة، ويتم تقييم أداء الصندوق كقطاع واحد.

١٥. آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م).

١٦. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لإصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٣ أغسطس ٢٠٢٥ م (الموافق ٩ صفر ١٤٤٧ هـ).