

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
مع تقرير المراجع المستقل

| الصفحات | الفهرس |
|---------|---|
| ٤-١ | تقرير المراجع المستقل |
| ٥ | قائمة المركز المالي |
| ٦ | قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل |
| ٧ | قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات |
| ٨ | قائمة التدفقات النقدية |
| ٢٧ -٩ | إيضاحات حول القوائم المالية |



تقرير المراجع المستقل

إلى حاملي وحدات صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل دراية المالية)
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/١)

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق دراية ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة دراية المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائها المالي وتدفعاتها 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 ٢٠٢٥،
- قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الاخر للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن سياسات محاسبية جوهرية ومعلومات تفسيرية أخرى.

أساس الرأي

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

الأمور الرئيسية للمراجعة

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

| الأمور الرئيسية للمراجعة | الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة |
|--|--|
| يملك صندوق دراية ريت محفظة من استثمارات عقارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية، بقيمة دفترية تبلغ ١,٣٧٢,٣٧٠,٩٩٦ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠ ريال سعودي). | لقد نفذنا الإجراءات الرئيسية التالية: ● حصلنا على تقرير تقييم لكل استثمار عقاري من مقيمي عقارات مستقلين ومعتمدين من تقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وتحققنا من أن طرق التقييم المستخدمة مناسبة لتحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛ |
| تحتفظ الاستثمارات عقارية بغرض زيادة رأس المال أو تحقيق عوائد إيجابية، ويتم عرضها بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الاهلاك وأي خسائر انخفاض متراكمة. | ● قِيمنا استقلالية المقيمين الخارجيين، والمؤهلات المهنية، والكفاءة والخبرة، وتأكدنا من أنهم معتمدون من تقييم، واطلعنا على شروط تعاقدهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على الافتراضات أو تحد من نطاق عملهم؛ |
| وُجِدَ قياس استثمارات عقارية لتحديد أي خسائر انخفاض في القيمة كما دلت الأحداث أو التغيرات في الظروف على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل على قيمته القابلة للاسترداد. | ● شارك أحد المتخصصين لدينا لتقييم الفرضيات والتقديرات الرئيسية التي استخدمها خبراء تقييم العقارات في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. |
| | ● قمنا بإجراءات للتأكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق؛ |



تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي وحدات صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل دراية المالية)
التقرير عن مراجعة القوائم المالية
الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

(٤/٢)

| الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة | الأمر الرئيسية للمراجعة |
|---|---|
| تقييم الاستثمارات العقارية (تتمة) | |
| <p>❖ قِيمنا المبلغ القابل للاسترداد، وهو الأعلى بين القيمة العادلة أو قيمة الاستخدام للاستثمارات العقارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، وتبين لنا أن المبلغ القابل للاسترداد للاستثمارات العقارية أقل من قيمتها الدفترية.</p> <p>❖ قمنا بمطابقة متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما هو وارد في الإيضاح رقم ٩ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛</p> <p>❖ قيمنا مدي كفاية العرض والأفصاحات.</p> | <p>لتقييم انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية ، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمي عقارين مستقلين معتمدين لإجراء تقييم رسمي لاستثمارات الصندوق العقارية على أساس نصف سنوي.</p> <p>وقد اعتُبر هذا من الأمور الرئيسية للمراجعة، نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب حكماً مهنيًا كبيراً من مدير الصندوق، وأن الأثر المحتمل لأي خسارة انخفاض في القيمة، إذا وجدت، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.</p> <p>يرجى الرجوع الى ملخص السياسات المحاسبية الهامة في إيضاح ٥ و المتعلق بانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية وكذلك في إيضاح ٤ الذي يتضمن التقديرات المحاسبية الهامة و الاحكام و الافتراضات المتعلقة بانخفاض القيمة بالاضافة الى إيضاح ١٠ الخاص بالاستثمارات العقارية.</p> |

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. و مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

لا 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 مُحرفة بشكلٍ 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.

الخبير

هاتف +966 13 893 3378 ص.ب 4636
فاكس +966 13 893 3349 الخبر 31952

جدة

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

الرياض

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



تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي وحدات صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل دراية المالية)
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٣)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول 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 والاحكام المطبقة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادر عن هيئة السوق المالية، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يرى أنها ضرورية لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول 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 مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده.

ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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

● تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.

● الحصول على فهم لأنظمة الرقابة 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 والإفصاحات المتعلقة بها التي قام بها مدير الصندوق.

● استنتاج مدى ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية في المحاسبة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلياً قد تؤدي إلى عدم استمرار الصندوق في أعماله.

● تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً

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



تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي وحدات صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل دراية المالية)
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن شركة بي كي اف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون

عبدالله البسام

محاسب قانوني

ترخيص رقم ٧٠٣

الرياض، المملكة العربية السعودية

٢٠ رمضان ١٤٤٧ هـ

الموافق: ٩ مارس ٢٠٢٦ م



الخبر

هاتف +966 13 893 3378 ص.ب 4636
فاكس +966 13 893 3349 الخير 31952

جدة

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

الرياض

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

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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

| إيضاح | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | |
|-------|----------------------|----------------------|--|
| | | | الموجودات |
| | | | الموجودات المتداولة |
| ٧ | ٤,٩٢٨,١٣٠ | ٣,٥٢٩,٣٤٠ | النقدية وشبه النقدية |
| ٨ | ٧٥,٣٤٩,٢٤٠ | ٧٢,٣٨٧,٠٦٥ | إيجارات مدينة، صافي |
| ٩ | ٨,٤٠٩,٣٣٤ | ٢٧,١٩٩,٨٨٥ | إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| | ٦,٥٢٩,٨٠٩ | ٣,٥٩٣,٤٤٣ | مصرفات مدفوعة مقدّمة وموجودات متداولة أخرى |
| | ٩٥,٢١٦,٥١٣ | ١٠٦,٧٠٩,٧٣٣ | إجمالي الموجودات المتداولة |
| | | | الموجودات غير المتداولة |
| ١٠ | ١,٣٧٢,٣٧٠,٩٩٦ | ١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠ | الإستثمارات العقارية |
| ١١ | ٢٤,٨٠٤,٤٩٧ | ٢٦,٨٦٨,٢٤٠ | عقود المنفعة |
| | ١,٣٩٧,١٧٥,٤٩٣ | ١,٤١٩,٩٤١,٣٨٠ | إجمالي الموجودات غير المتداولة |
| | ١,٤٩٢,٣٩٢,٠٠٦ | ١,٥٢٦,٦٥١,١١٣ | إجمالي الموجودات |
| | | | المطلوبات |
| | | | المطلوبات المتداولة |
| ١٤ | ٨,٨٩٧,٠٥٠ | ٥,٨٧٥,٦٠٨ | إيرادات ايجار غير مكتسبة |
| | - | ٢٩٩,٠٠٠ | رسوم إدارة مستحقة |
| ١٦ | ٩,٤٠٩,٦٧١ | ٩,٧٢٠,٣٤٥ | مستحق إلى أطراف ذات علاقة |
| | ٤,٤٢٧,٥٠٥ | ٨,٩١١,٦٤٢ | مصاريف تمويل مستحقة |
| | - | ٧,٥٩١,٤٨٦ | المصرفات والمستحقة والمطلوبات الأخرى |
| | ٤١,٥١٢,٣٤١ | ٥٤,٢٠١,٤٠٤ | توزيعات أرباح مستحقة |
| | | | إجمالي المطلوبات المتداولة |
| | | | المطلوبات غير المتداولة |
| ١٦ | ٦١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤ | قروض طويلة الأجل |
| | ٦١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤ | إجمالي المطلوبات غير المتداولة |
| | ٦٥١,٥١٢,٣٤١ | ٦٥٧,٠٨٤,٢٣٨ | إجمالي المطلوبات |
| | | | صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات |
| | ٨٤٠,٨٧٩,٦٦٥ | ٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥ | وحدات مصدرية (بالعدد) |
| | ١٠٧,٥٠٧,٠٣٥ | ١٠٧,٥٠٧,٠٣٥ | القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة |
| | ٧,٨٢٢ | ٨,٠٨٨ | القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة |
| | ٩,٦٥٤ | ٩,٤٦٨ | |

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | إيضاح | |
|------------------|------------------|-------|--|
| | | | الدخل |
| ٩٧,٣٠٢,٠٦٩ | ١٠٠,٣٠٥,٢٩١ | ١٥ | دخل ايجار من استثمارات عقارية |
| ٣٥٢,٥٢٨ | ١,٠٠٣,٧٢٢ | ١٢ | الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، صافي |
| (١٢٨,٦٤٩) | - | | خسائر رأسمالية من بيع استثمارات عقارية |
| ١١,٠٠٠ | - | | إيرادات أخرى |
| ٩٧,٥٣٦,٩٤٨ | ١٠١,٣٠٩,٠١٣ | | إجمالي الدخل |
| | | | المصاريف |
| (٤٦,٨٤٣,٩٨٤) | (٤٢,٧٦٢,٠٢٦) | ١٦ | مصروفات تمويل |
| (١٩,٩٤٢,٧٥٧) | (١٩,٨٩٠,٥١٢) | ١٠ | مصروفات إستهلاك الإستثمارات العقارية |
| (٧,٤٤٧,٩٤٣) | (٨,٨٩٧,٠٥٠) | ١٤ | رسوم إدارة الصندوق |
| (٥,٨٠٠,٢٢٣) | (٨,٨٤٤,٠٣٣) | ٨ | مصروف الخسائر الإئتمانية المتوقعة |
| (٤,٣٦٧,٥٢٩) | (٤,٣٣٧,١٤٢) | | مصروفات إدارة الممتلكات العقارية |
| (٢,٧٥٨,١٨٥) | (٣,٧١٤,٧٧٦) | | مصروفات أخرى |
| (٢,٠٦٣,٧٤٣) | (٢,٠٦٣,٧٤٣) | ١١ | اطفاءات عقود منفعة |
| (١,٠٦٠,٢٧٤) | (١,٢٦٢,٨٦١) | | مصروفات مهنية واستشارية |
| ٧,٦٣٤,٦٤٢ | (٨١١,٦٣٢) | ١٠ | عكس (خسارة) الهبوط في قيمة الأستثمارات العقارية |
| (٥١,٠٠٠) | - | | أتعاب تعامل |
| (٨٢,٧٠٠,٩٩٦) | (٩٢,٥٨٣,٧٧٥) | | اجمالي المصاريف |
| ١٤,٨٣٥,٩٥٢ | ٨,٧٢٥,٢٣٨ | | صافي دخل السنة |
| - | - | | الدخل الشامل الأخر |
| ١٤,٨٣٥,٩٥٢ | ٨,٧٢٥,٢٣٨ | | إجمالي الدخل الشامل للسنة |

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | إيضاح | |
|------------------|------------------|-------|---|
| ٨٨٤,٤٧٥,٦٠٩ | ٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥ | | صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة |
| ١٤,٨٣٥,٩٥٢ | ٨,٧٢٥,٢٣٨ | | إجمالي الدخل الشامل للسنة |
| (٢٩,٧٤٤,٦٨٦) | (٣٧,٤١٢,٤٤٨) | ٢١ | توزيعات أرباح |
| ٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥ | ٨٤٠,٨٧٩,٦٦٥ | | صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة |

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | إيضاح | |
|------------------|------------------|-------|--|
| | | | التدفقات التشغيلية |
| | | | صافي الدخل للسنة |
| ١٤,٨٣٥,٩٥٢ | ٨,٧٢٥,٢٣٨ | | تعديلات لتسوية صافي الدخل |
| (٢٨٤,٩٨٤) | (٨١٩,٠٩٠) | ١٢ | الربح غير المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٤٦,٨٤٣,٩٨٤ | ٤٢,٧٦٢,٠٢٦ | ١٦ | مصاريف تمويل |
| ٥,٨٠٠,٢٢٣ | ٨,٨٤٤,٠٣٣ | ٨ | مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة |
| (٨,٣٥٩,٨٦٣) | - | ٨ | الشطب |
| (٦,٩١٦,١٤٤) | - | ٨ | التعديل على المستحقات التي تمت خلال السنة |
| ١٩,٩٤٢,٧٥٧ | ١٩,٨٩٠,٥١٢ | ١٠ | استهلاك الإستثمارات العقارية |
| ١٢٨,٦٤٩ | - | | خسائر رأسمالية من بيع إستثمارات عقارية |
| (٧,٦٣٤,٦٤٢) | ٨١١,٦٣٢ | ١٠ | خسارة / (عكس) الهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية |
| ٢,٠٦٣,٧٤٣ | ٢,٠٦٣,٧٤٣ | ١١ | اطفاء عقود منفعة |
| ٦٦,٤١٩,٦٧٥ | ٨٢,٢٧٨,٠٩٤ | | |
| | | | التغيرات في الموجودات التشغيلية: |
| | | | إيجارات مدينة |
| ٣,٨٥٦,٢٩٧ | (١١,٨٠٦,٢٠٨) | ٨ | مصرفات مدفوعة مقدمة و موجودات متداولة أخرى |
| (١,٢٦٢,٩٥١) | (٢,٩٣٦,٣٦٦) | | التغيرات في المطلوبات التشغيلية: |
| | | | إيرادات ايجار غير مكتسبة |
| ١١,٣٢٤,٦٥١ | (٣,٠٢٥,٢٠٨) | | رسوم إدارة مستحقة |
| ١,٤٤٨,٠٠٤ | ٣,٠٢١,٤٤٢ | | مستحق إلى أطراف ذات علاقة |
| (١,٥١٩,٦٥٩) | (٢٩٩,٠٠٠) | | المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى |
| ١٢,٢١٥,١١٧ | (١٢,٠٧٥,٦٢٣) | | صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية |
| ٩٢,٤٨١,١٣٤ | ٥٥,١٥٧,١٣١ | | الأنشطة الاستثمارية |
| | | | المتحصل من بيع استثمارات عقارية |
| ٥,١٠٠,٠٠٠ | - | | شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| (٥١,٩١٤,٩٠١) | (٦٠,٠٧٧,٤٢٢) | ٩ | المتحصل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ | ٧٩,٦٨٧,٠٦٣ | ٩ | صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية |
| (٢١,٨١٤,٩٠١) | ١٩,٦٠٩,٦٤١ | | الأنشطة التمويلية |
| | | | المسدد من توزيعات أرباح |
| (٢٩,٧٤٤,٦٨٦) | (٣٧,٤١٢,٤٤٨) | ٢١ | مسحوبات قروض طويلة الأجل |
| - | ٦١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٦ | مدفوعات قروض طويلة الأجل |
| (٥,١٠٠,٠٠٠) | (٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤) | ١٦ | المسدد من مصاريف التمويل |
| (٣٧,١٢٣,٦٣٩) | (٤٣,٠٧٢,٧٠٠) | ١٦ | صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية |
| (٧١,٩٦٨,٣٢٥) | (٧٣,٣٦٧,٩٨٢) | | التغير في النقدية وشبه النقدية خلال السنة |
| (١,٣٠٢,٠٩٢) | ١,٣٩٨,٧٩٠ | | النقدية وشبه النقدية في بداية السنة |
| ٤,٨٣١,٤٣٢ | ٣,٥٢٩,٣٤٠ | ٧ | النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة |
| ٣,٥٢٩,٣٤٠ | ٤,٩٢٨,١٣٠ | ٧ | المعاملات غير النقدية |
| | | | توزيعات أرباح مستحقة |
| ٧,٥٩١,٤٨٦ | - | | |

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

١) الصندوق وأنشطته

صندوق دراية ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الشريعة الإسلامية. تم إدراج الصندوق في ٢٦ مارس ٢٠١٨ م.

يدار الصندوق من قبل شركة دراية المالية ("مدير الصندوق")، شركة مساهمة سعودية، 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 ٠٨١٠٩-٢٧ 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، ومدة الصندوق ٩٩ سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

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

٢) اللوائح النظامية

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

٣) أسس الإعداد

أ- بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية و المعايير و الإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ب- أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة وباستخدام مبدأ الإستحقاق المحاسبي ومفهوم الإستمرارية، وتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

ج- أساس تصنيف المتداول وغير المتداول

يعرض الصندوق الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي استناداً إلى تصنيفها كمتداولة وغير متداولة.

تُصنّف الموجودات على أنها متداولة عندما يُتوقع تحقيقها أو بيعها أو استهلاكها ضمن دورة التشغيل العادية للصندوق، أو عندما تكون محتفظاً بها أساساً بغرض المتاجرة، أو يُتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهراً من تاريخ التقرير، أو عندما تكون نقدًا وما في حكمه ما لم تكن مقيدة بحيث لا يمكن استبدالها أو استخدامها لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير. وتُصنّف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

٣) أسس الإعداد (تتمة)
ج. أساس تصنيف المتداول وغير المتداول (تتمة)

تُصنّف المطلوبات على أنها متداولة عندما يُتوقع تسويتها ضمن دورة التشغيل العادية للصندوق، أو عندما تكون متكيدة أساساً بغرض المتاجرة، أو تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً من تاريخ التقرير، أو عندما لا يكون لدى الصندوق حق غير مشروط في تأجيل سداد الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير. وتُصنّف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

بالنسبة للصندوق، تمثل دورة التشغيل العادية الفترة بين اقتناء الموجودات لأغراض استثمارية وتحويلها إلى نقد وما في حكمه. وقد حدّد الصندوق أن دورة تشغيله تبلغ اثني عشر شهراً. وبناءً عليه، تُصنّف الاستثمارات العقارية، وعقود المنافع، وتسهيلات التمويل طويلة الأجل عادةً ضمن الموجودات أو المطلوبات غير المتداولة، ما لم يُتوقع تحقيقها أو تسويتها خلال اثني عشر شهراً من تاريخ التقرير.

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 الأحكام

٤-١-١ الاستمرارية

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

٤-٢ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

٤-٢-١ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تحدد إدارة صندوق الاستثمار العقاري العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد النظر في الاستخدام المتوقع للأصول أو التآكل المادي. ستراجع الإدارة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي سنوياً وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك السنوية حيث تعتقد الإدارة أن العمر الإنتاجي يختلف عن التقديرات السابقة.

٤-٢-٢ 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 اضمحلال 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) الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,٢,٤ خسائر الائتمان المتوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات جوهرية حول الظروف الاقتصادية المستقبلية وسلوك الائتمان.

كما يتطلب تطبيق متطلبات المحاسبة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة عددًا من الأحكام المهمة، مثل:

- تحديد معايير الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان.
- اختيار النماذج والافتراضات المناسبة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة.
- تحديد عدد وأوزان السيناريوهات المستقبلية لكل نوع من المنتجات/الأسواق وخسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بها؛ و
- تحديد مجموعة من الأصول المالية المماثلة لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة.

إن السياسات المحاسبية الأساسية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية موضحة على النحو التالي، وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع السنوات، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٥) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

النقدية وشبه النقدية

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

إيجارات مدينة

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

استثمارات عقارية

الاستثمارات العقارية 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 ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة إن وجدت. يتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية 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 مسبقًا كممتلكات ومعدات ، يتم تحويل أي مبلغ ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاة.

تتضمن التكلفة المصروفات المنسوبة مباشرة إلى شراء الاستثمارات العقارية. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري الذي يتم إنشاؤه ذاتيًا تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة إلى وضع العقار الاستثماري في حالة صالحة للاستخدام المقصود منها وتكاليف الاقتراض المرسلة.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للاستثمارات العقارية:
مباني ٤٠ سنة

٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود المنفعة

يتم تسجيل عقود المنفعة بالتكلفة مخصوماً 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 المُدرّة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

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

المصرفوات

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

صافي الموجودات للوحدة

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

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 المصدر عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن مستحقاً من عقود الإيجار التشغيلية بدون عنصر تمويلي كبير) أو الإلتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى الاستحواذ عليه أو إصداره، بالنسبة لبند ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL). يتم قياس المستحقات من عقود الإيجار التشغيلية بدون عنصر تمويلي كبير مبدئياً بسعر المعاملة.

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر 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 الأخر 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 الأخر.

٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القياس اللاحق

تقاس السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

| | |
|---|--|
| 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 بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، 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. | الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة |

الغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي عندما:

- تنتهي الحقوق في تلقي التدفقات النقدية من الأصل، أو
- ينقل الصندوق حقوقه في تلقي التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير كبير إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "التمرير"، وإما:

- (أ) ينقل الصندوق بشكل أساسي جميع المخاطر والمكافآت الخاصة بالأصل، أو
- (ب) لم ينقل الصندوق أو يحتفظ بشكل أساسي بجميع المخاطر والمكافآت الخاصة بالأصل ولكنه نقل 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 الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الدخل الشامل عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الشامل.

الغاء الاعتراف

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

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ودرج 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.

القروض طويلة الأجل

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 الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالأتعاب 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 إلغائه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إلغاؤها 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.

٥) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دخل الإيجار

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

الرسوم الإدارية والمصروفات الأخرى

يقوم مدير الصندوق، على أساس نصف سنوي، بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ٠,٨٥% سنويًا من صافي قيمة أصول الصندوق (NAV)، وذلك وفقًا للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق. كما يحق لمدير الصندوق استرداد أي مصروفات أخرى يتم تكبدها نيابةً عن الصندوق، مثل أتعاب المراجعة، والأتعاب القانونية، ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة، وأي أتعاب أخرى مماثلة.

رسوم التعاملات

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

الزكاة

تُعد الزكاة التزامًا على مالكي الوحدات، ولا يتم عرضها ضمن القوائم المالية للصندوق.

٦) المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

٦-١ المعايير والتعديلات الصادرة ولم تدخل حيز التطبيق بعد

| تعديلات على المعيار | الوصف | ساري المفعول من السنة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد | ملخص التعديلات | تقييم مدير الصندوق |
|---|--------------|--|---|--------------------|
| المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢١ - صعوبة قابلية التبادل | ١ يناير ٢٠٢٥ | تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتبادل وكيفية تحديد سعر الصرف عند عدم قابليتها للتبادل. كما تُدخل التعديلات متطلبات إفصاح جديدة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية في تقييم أثر استخدام سعر صرف تقديري. | قام مدير الصندوق بتقييم تطبيق هذه التعديلات وخلص إلى أنها لم تُحدث تأثيرًا جوهريًا على المركز المالي للصندوق، أو أدائه المالي، أو التدفقات النقدية خلال فترة التقرير الحالية. | |

٦ (المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

٦-١ المعايير والتعديلات الصادرة ولم تدخل حيز التطبيق بعد (تتمة)
تم إصدار المعايير والتعديلات التالية لكنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ولم يطبقها الصندوق ميكرا:

| التعديلات على المعايير | الوصف | ساري المفعول للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد | ملخص المعايير والتعديلات | تقييم مدير الصندوق |
|---|---|--|--|--|
| المعيار الدولي التقارير المالية رقم ٩ و المعيار الدولي التقارير المالية رقم ٧ | تصنيف وقياس الأدوات المالية | ١ يناير ٢٠٢٦ | توضح هذه التعديلات قواعد الاعتراف وإلغاء الاعتراف بالأصول والالتزامات المالية، بما في ذلك المحاسبة على أساس تاريخ التسوية لبعض أنظمة الدفع الإلكترونية. كما تقدم التعديلات إرشادات إضافية لتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية، بما في ذلك التدفقات النقدية الطارئة الناتجة عن ميزات مرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة. كما تقدم التعديلات متطلبات إفصاح جديدة ومحدثة وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧. | قام مدير الصندوق بإجراء تقييم أولي، ولا يتوقع أن يكون لاعتماد هذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق، حيث لا يتوقع أن تتأثر الأدوات المالية وترتيبات التسوية الخاصة بالصندوق بشكل كبير. |
| المعيار الدولي التقارير المالية رقم ٩ و المعيار الدولي التقارير المالية رقم ٧ | العقود المرجعية للكهرباء المرتبطة بالعوامل الطبيعية | ١ يناير ٢٠٢٦ | تعديل هذه التعديلات متطلبات "الاستخدام الخاص" وأحكام المحاسبة عن أدوات التحوط في المعيار الدولي التقارير المالية رقم ٩ للعقود التي تعرض الكيانات لتقلبات في أسعار الكهرباء بسبب ظروف طبيعية غير قابلة للتحكم مثل الطقس. كما تُقدّم متطلبات إفصاح محددة وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧. | استناداً إلى طبيعة عمليات الصندوق والترتيبات التعاقدية الخاصة به، لا يتوقع مدير الصندوق أن يكون لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق عند التطبيق الأولي. |
| المعيار الدولي التقارير المالية رقم ١٨ | العرض والإفصاح في القوائم المالية | ١ يناير ٢٠٢٧ | يقوم المعيار الدولي التقارير المالية رقم ١٨ باستبدال المعيار الدولي التقارير المالية رقم ١ ويضع إطاراً جديداً لعرض وإفصاح القوائم المالية (تشغيلية، استثمارية وتمويلية) ويطلب عرض مجموعات فرعية جديدة، بما في ذلك الربح أو الخسارة التشغيلية، والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب على الدخل. كما يعزز المعيار الإرشادات المتعلقة بالتجميع والتفصيل، ويقدم متطلبات إفصاح للمقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة، ويزيل خيارات التصنيف للفوائد والأرباح الموزعة في بيان التدفقات النقدية. | يقوم مدير الصندوق حالياً بتقييم أثر تطبيق المعيار الدولي التقارير المالية رقم ١٨ وعلى الرغم من أن المعيار من المتوقع أن يؤدي إلى تغييرات في طريقة العرض والإفصاحات، إلا أنه لا يتوقع أن يكون له أثر جوهري على الاعتراف أو القياس للأصول أو الالتزامات أو الإيرادات أو المصروفات الخاصة بالصندوق. |

صندوق دراية ريت
(مدار من قبل شركة دراية المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

٦-١ المعايير والتعديلات الصادرة ولم تدخل حيز التطبيق بعد (تتمة)

| التعديلات على المعايير | الوصف | ساري المفعول للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد | ملخص المعايير والتعديلات | تقييم مدير الصندوق |
|--|--|--|---|---|
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ | المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة | ١ يناير ٢٠٢٧ | يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ للشركات التابعة المؤهلة غير الخاضعة للمساءلة العامة بتطبيق متطلبات الإفصاح مخففة، مع الاستمرار في تطبيق كامل مبادئ الاعتراف والقياس وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يؤثر المعيار على متطلبات الإفصاح فقط ولا يؤثر على الاعتراف أو القياس. | سيقوم مدير الصندوق بتقييم مدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ عند تاريخ الاعتماد. ومن المتوقع أن يؤثر المعيار على متطلبات الإفصاح فقط، ولا يُتوقع أن يكون له أثر جوهري على المركز المالي للصندوق، أو أدائه المالي، أو تدفقاته النقدية. |

(٧) النقدية وشبه النقدية

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | نقد لدى البنوك |
|------------------|------------------|----------------|
| ٣,٥٢٩,٣٤٠ | ٣,٥٢٩,٣٤٠ | |

تُحتفظ بالأرصدة النقدية في الحسابات الجارية لدى بنوك محلية، ولا يحق للصندوق أي عوائد (أرباح) على هذه الحسابات الجارية.

(٨) إيجارات مدينة (بالصافي)

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | إيضاح | إيجارات مدينة |
|------------------|------------------|-------|----------------------------------|
| ١٠٦,٠١٦,٧٣١ | ١١٧,٨٢٢,٩٣٩ | | مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة |
| (٣٣,٦٢٩,٦٦٦) | (٤٢,٤٧٣,٦٩٩) | ١,٨ | |
| ٧٢,٣٨٧,٠٦٥ | | | |

٨.١ فيما يلي ملخص حركة الخسائر الأتمانية المتوقعة:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | الرصيد الافتتاحي |
|------------------|------------------|---------------------|
| (٤٣,١٠٥,٤٥٠) | (٣٣,٦٢٩,٦٦٦) | تم شطبها خلال السنة |
| ٨,٣٥٩,٨٦٣ | - | المحمل خلال السنة |
| (٥,٨٠٠,٢٢٣) | (٨,٨٤٤,٠٣٣) | التعديل خلال السنة |
| ٦,٩١٦,١٤٤ | - | الرصيد الختامي |
| (٣٣,٦٢٩,٦٦٦) | (٤٢,٤٧٣,٦٩٩) | |

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | مدير الصندوق | عدد الوحدات | القيمة السوقية |
|--------------------------|--------------------|-------------|----------------|
| صندوق دراية لأسواق النقد | شركة دراية المالية | ٧٧٤,٣٦٩ | ٨,٤٠٩,٣٣٤ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | مدير الصندوق | عدد الوحدات | القيمة السوقية |
| صندوق دراية لأسواق النقد | شركة دراية المالية | ٢,٦٣٩,٠٢٣ | ٢٧,١٩٩,٨٨٥ |

صندوق دراية ريت
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

الحركة في الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | |
|------------------|------------------|-----------------------------------|
| - | ٢٧,١٩٩,٨٨٥ | كما في بداية السنة |
| ٥١,٩١٤,٩٠١ | ٦٠,٠٧٧,٤٢٢ | الوحدات المشتراة خلال السنة |
| (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) | (٧٩,٦٨٧,٠٦٣) | المحصل من الاستبعادات خلال السنة |
| ٢٦,٩١٤,٩٠١ | ٧,٥٩٠,٢٤٤ | كما في نهاية السنة |
| ٢٨٤,٩٨٤ | ٨١٩,٠٩٠ | التغير في القيمة العادلة |
| ٢٧,١٩٩,٨٨٥ | ٨,٤٠٩,٣٣٤ | صافي الاستثمار كما في نهاية السنة |

١٠) الاستثمارات العقارية

| المجموع | المباني | الأراضي | إيضاح | التكلفة |
|---------------|---------------|-------------|-------|-----------------------------------|
| ١,٥٦٢,٢٠٦,٢٧٦ | ٧٩٥,٦٢٠,٤٥١ | ٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥ | | الرصيد في بداية السنة |
| ١,٥٦٢,٢٠٦,٢٧٦ | ٧٩٥,٦٢٠,٤٥١ | ٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥ | | الرصيد في نهاية السنة |
| (١٣٣,٤٥٠,٩٣١) | (١٣٣,٤٥٠,٩٣١) | - | | الإستهلاك المتراكم |
| (١٩,٨٩٠,٥١٢) | (١٩,٨٩٠,٥١٢) | - | ١-١٠ | الرصيد في بداية السنة |
| (١٥٣,٣٤١,٤٤٣) | (١٥٣,٣٤١,٤٤٣) | - | | المحمل على السنة |
| | | | | الرصيد في نهاية السنة |
| (٣٥,٦٨٢,٢٠٥) | (٣٥,٦٨٢,٢٠٥) | - | | الهبوط في القيمة |
| (٨١١,٦٣٢) | (٨١١,٦٣٢) | - | ٣-١٠ | الرصيد في بداية السنة |
| (٣٦,٤٩٣,٨٣٧) | (٣٦,٤٩٣,٨٣٧) | - | | المحمل من مخصص الانخفاض في القيمة |
| | | | | الرصيد في نهاية السنة |
| ١,٣٧٢,٣٧٠,٩٩٦ | ٦٠٥,٧٨٥,١٧١ | ٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥ | | القيمة الدفترية: |
| | | | | الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م |

صندوق دراية ريت
(مدار من قبل شركة دراية المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠) الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

| المجموع | المباني | الأراضي | إيضاح | التكلفة |
|---------------|---------------|-------------|-------|---|
| ١,٥٦٧,٩١١,٩٤٤ | ٧٩٨,٧٢٩,٣١٩ | ٧٦٩,١٨٢,٦٢٥ | | الرصيد في بداية السنة |
| (٥,٧٠٥,٦٦٨) | (٣,١٠٨,٨٦٨) | (٢,٥٩٦,٨٠٠) | | الاستبعادات خلال السنة |
| ١,٥٦٢,٢٠٦,٢٧٦ | ٧٩٥,٦٢٠,٤٥١ | ٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥ | | الرصيد في نهاية السنة |
| | | | | الإستهلاك المتراكم |
| (١١٣,٩٨٥,١٩٣) | (١١٣,٩٨٥,١٩٣) | - | | الرصيد في بداية السنة |
| (١٩,٩٤٢,٧٥٧) | (١٩,٩٤٢,٧٥٧) | - | ١-١٠ | المحمل على السنة |
| ٤٤٧,٠١٩ | ٤٧٧,٠١٩ | - | | الاستبعادات خلال السنة |
| (١٣٣,٤٥٠,٩٣١) | (١٣٣,٤٥٠,٩٣١) | - | | الرصيد في نهاية السنة |
| | | | | الانخفاض في القيمة |
| (٤٣,٣١٦,٨٤٧) | (٤٣,٣١٦,٨٤٧) | - | | الرصيد في بداية السنة |
| ٧,٦٣٤,٦٤٢ | ٧,٦٣٤,٦٤٢ | - | ٣-١٠ | عكس مخصص انخفاض القيمة خلال السنة |
| (٣٥,٦٨٢,٢٠٥) | (٣٥,٦٨٢,٢٠٥) | - | | الرصيد في نهاية السنة |
| ١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠ | ٦٢٦,٤٨٧,٣١٥ | ٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥ | | القيمة الدفترية: الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م |

١-١٠ يحتسب الصندوق استهلاكاً على المباني التي يزيد عمرها عن ٤٠ عاماً. ويتم احتساب الاستهلاك على أساس طريقة القسط الثابت.

٢-١٠ جميع العقارات مسجلة باسم شركة "دراية للحفاظ العقاري" ("الشركة ذات الغرض الخاص")، باستثناء العقارات المرهونة مقابل الحصول على قروض (انظر الإيضاح ١٦). وتحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق، ولا تمتلك أي حقوق سيطرة أو أي حصة ملكية فعلية في تلك العقارات.

٣-١٠ يقوم مدير الصندوق بمراجعة استثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد مما إذا كانت هناك أي مؤشرات على انخفاض في قيمة الأصول. وتُعرّف خسارة الانخفاض في القيمة بأنها المبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية عن قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تمثل الأعلى بين القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٠,٨ مليون ريال سعودي، ولم يتم عكس أي مخصص (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: تم عكس مبلغ ٧,٦ مليون ريال سعودي).

تم تصنيف متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على المستوى ٣ من القيم العادلة بناءً على مدخلات أساليب التقييم المستخدمة. (أنظر إيضاح ١٩)

(١٠) الاستثمارات العقارية (تتمة)

تتكون الاستثمارات العقارية من ٢٣ عقار وهي كالتالي:

| | |
|---|--|
| - مجمع جراندي (ب) التجاري: عقار تعليمي، ويقع في حي الأنوار في الدمام. | - برج سمارة تاور: عقار مكثبي وتجزئة في حي العليا في الرياض. |
| - مباني سكن الموظفين في الجبيل: أربعة مباني سكنية تقع في ثلاث أحياء متجاورة في شمال الجبيل. | - مجمع الجبيل فيوز السكني: مجمع سكني مغلق في حي روضة الخالدية في الجبيل. |
| - مباني سكن العمال في الخبر: مبني سكني للعمال بحي الثقبية في الخبر. | - مجمع مستودعات الميناء: ثلاثة مستودعات وملحقاتها (مكاتب إدارية وخدمية) في حي الميناء في الدمام. |
| - برج جدة المكثبي: مبنى إداري ومكثبي يقع في حي الزهراء في جدة. | - مجمع جراندي (أ) السكني: عقار سكني متكامل يقع في حي الأنوار في الدمام. |
| - مجمع مستودعات السلي: مجموعة من المستودعات المسورة وتقع بحي السلي في الرياض. | - مدرسة التربية والمهارات العالمية: مبنى تعليمي ويقع بمحافظة الدرعية. |
| - مستودعات حي الخالدية (١): مستودعين اثنين تقع في حي الخالدية الشمالية في الدمام. | - مركز رسل الطبي: مبنى لمركز طبي ويقع بحي المنصورة في الرياض. |
| - مباني سكن العمال في الدمام (٢): ثلاث مباني سكنية في حي الميناء في الدمام. | - مجمع سيتي لايف بلازا التجاري: عقار تجاري في حي المونسية في الرياض. |
| - مستودعات حي الخالدية (٢): مستودع يقع في حي الخالدية في الدمام. | - مستودعات حي الوادي: يمثل مستودع ومبنى سكني ويقع بحي الوادي في جدة. |
| - مستودعات حي العزيزية (٢): مستودع يقع في حي العزيزية في الرياض. | - مستودعات الخمر في جدة: مستودع يقع في حي السروات في جدة. |
| - مركز الستين التجاري: عقار تجاري- مكثبي بحي الضباط في الرياض. | - أبراج متون: عقار فندقي ويقع في حي العليا في الرياض. |
| | - مجمع الفنار التجاري: عقار تجاري في حي الراكه في الخبر. |
| | - الخليجية للأعمال: مبنى تجاري ومكثبي يقع في حي الروابي في الخبر. |

(١١) عقود المنفعة

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | التكلفة |
|------------------|------------------|-----------------------|
| ٤١,٢٧٤,٨٦٤ | ٤١,٢٧٤,٨٦٤ | الرصيد في بداية السنة |
| ٤١,٢٧٤,٨٦٤ | ٤١,٢٧٤,٨٦٤ | الرصيد في نهاية السنة |
| (١٢,٣٤٢,٨٨١) | (١٤,٤٠٦,٦٢٤) | الإطفاء المتراكم |
| (٢,٠٦٣,٧٤٣) | (٢,٠٦٣,٧٤٣) | الرصيد في بداية السنة |
| (١٤,٤٠٦,٦٢٤) | (١٦,٤٧٠,٣٦٧) | المحمل على السنة |
| ٢٦,٨٦٨,٢٤٠ | ٢٤,٨٠٤,٤٩٧ | الرصيد في نهاية السنة |
| | | القيمة الدفترية: |
| | | الرصيد في ٣١ ديسمبر |

(١٢) الربح من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، صافي

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | الإيرادات المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
|------------------|------------------|---|
| ٦٧,٥٤٤ | ١٨٤,٦٣٢ | الإيرادات غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٢٨٤,٩٨٤ | ٨١٩,٠٩٠ | |
| ٣٥٢,٥٢٨ | ١,٠٠٣,٧٢٢ | |

(١٣) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية وعقود 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 وعقود المنفعة بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أذناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

صندوق دراية ريت
(مدار من قبل شركة دراية المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

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 المكعبات البيضاء للتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية و عقود المنفعة كما في ٣١ ديسمبر:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | المقيم الأول | المقيم الثاني | المتوسط |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| الاستثمارات العقارية | ١,٥٧٧,١٨٧,٠٠٠ | ١,٥٤٩,٨٠٠,٠٠٠ | ١,٥٦٣,٤٩٣,٥٠٠ |
| عقود المنفعة | ٢٥,٢١٨,٠٠٠ | ٣٦,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٠,٦٠٩,٠٠٠ |
| الإجمالي | ١,٦٠٢,٤٠٥,٠٠٠ | ١,٥٨٥,٨٠٠,٠٠٠ | ١,٥٩٤,١٠٢,٥٠٠ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | 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 و عقود المنفعة. تم تقييم الاستثمارات و عقود المنافع مع الأخذ في الاعتبار عدد من العوامل، بما في ذلك مساحة ونوع العقار، وكذلك أساليب التقييم المعتمدة على مدخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة، والتي تشمل التحليل المالي وتحليل تجزئة الأراضي، وطريقة التكلفة، وطريقة المقارنة المباشرة، وطريقة القيمة المتبقية.

وفيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقارنةً بتكلفتها:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | |
|------------------|------------------|---|
| ١,٥٦٨,٣٣١,٦٦٧ | ١,٥٩٤,١٠٢,٥٠٠ | القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين يخصم القيمة الدفترية: |
| (١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠) | (١,٣٧٢,٣٧٠,٩٩٦) | الاستثمارات العقارية |
| (٢٦,٨٦٨,٢٤٠) | (٢٤,٨٠٤,٤٩٧) | عقود المنفعة |
| ١٤٨,٣٩٠,٢٨٧ | ١٩٦,٩٢٧,٠٠٧ | الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية |
| ١٠٧,٥٠٧,٠٣٥ | ١٠٧,٥٠٧,٠٣٥ | الوحدات المصدرة (بالعدد) |
| ١,٣٨٠ | ١,٨٣٢ | الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة |

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | |
|------------------|------------------|--|
| ٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥ | ٨٤٠,٨٨٧,٦٦٥ | صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة |
| ١٤٨,٣٩٠,٢٨٧ | ١٩٦,٩٢٧,٠٠٧ | الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية |
| ١,٠١٧,٩٥٧,١٦٢ | ١,٠٣٧,٨١٤,٦٧٢ | صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية و عقود المنفعة |

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | |
|------------------|------------------|--|
| ٨,٠٨٨ | ٧,٨٢٢ | القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة |
| ١,٣٨٠ | ١,٨٣٢ | القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة |
| ٩,٤٦٨ | ٩,٦٥٤ | القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة |

صندوق دراية ريت
(مدار من قبل شركة دراية المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٤) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الأطراف ذات العلاقة بالصندوق شركة دراية المالية (مدير الصندوق)، وشركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ)، وأعضاء مجلس الإدارة. وفي سياق الأعمال الاعتيادية، يُجري الصندوق معاملات مع الأطراف ذات العلاقة، وكذلك مع أي طرف لديه القدرة على السيطرة على طرف آخر أو ممارسة تأثير جوهري عليه عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

وفيما يلي أهم المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة التي أبرمها الصندوق خلال السنة، والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات:

| الرصيد | مبلغ المعاملة | طبيعة المعاملة | الطرف ذو العلاقة |
|------------------|------------------|----------------|------------------------|
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | | |
| (٨,٨٩٧,٠٥٠) | ٨,٨٩٧,٠٥٠ | رسوم ادارة | شركة دراية المالية |
| (١٢٠,٠٠٠) | ١٢٠,٠٠٠ | رسوم الحفظ * | شركة الإنماء للإستثمار |
| (١٦,٠٠٠) | ٨,٠٠٠ | بدلات حضور | اعضاء مجلس الإدارة |

| الرصيد | مبلغ المعاملة | طبيعة المعاملة | الطرف ذو العلاقة |
|------------------|------------------|----------------|------------------------|
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | | |
| (٥,٨٧٥,٦٠٨) | ٧,٤٤٧,٩٤٣ | رسوم ادارة | شركة دراية المالية |
| (٥١,٠٠٠) | ٥١,٠٠٠ | أتعاب تعامل | شركة الإنماء للإستثمار |
| (٢٤٠,٠٠٠) | ١٢٠,٠٠٠ | رسوم الحفظ | اعضاء مجلس الإدارة |
| (٨,٠٠٠) | ٦,٠٠٠ | بدلات حضور | |

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

| العلاقة | الطرف ذو العلاقة |
|--------------------|------------------|
| ٢٠٢٤ م | ٢٠٢٥ م |
| ٢,٥٩٦,٥٥٩ | ٢,٥٩٦,٥٥٩ |
| العلاقة | 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.

١٥) دخل ايجار من استثمارات عقارية

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | إيرادات الإيجار |
|------------------|------------------|-----------------|
| ٩٧,٣٠٢,٠٦٩ | ١٠٠,٣٠٥,٢٩١ | |
| ٩٧,٣٠٢,٠٦٩ | ١٠٠,٣٠٥,٢٩١ | |

يتم اثبات إيرادات تأجير الأستثمارات العقارية على أساس زمني متناسب.

صندوق دراية ريت
(مدار من قبل شركة دراية المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٦) القروض طويلة الأجل

كان لدى الصندوق سابقاً تسهيلات تمويلية متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي، يستحق في ٤ سبتمبر ٢٠٢٧. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قام الصندوق بالسداد المبكر للرصيد القائم والبالغ ٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٥٠١ مليون ريال سعودي).

وفي أبريل ٢٠٢٥، حصل الصندوق على تسهيل تمويلي جديد متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية لمدة خمس سنوات من مصرف الإنماء، بحد ائتماني إجمالي معتمد قدره ٧٥٠ مليون ريال سعودي، تم سحب ٦١٠ مليون ريال سعودي منه. ويخضع التسهيل لعمولة متغيرة تُدفع على أساس نصف سنوي، على أن يتم سداد أصل المبلغ دفعة واحدة عند تاريخ الاستحقاق (سداد نهائي دفعة واحدة). ويتم ضمان التسهيل برهن العقارات المملوكة للصندوق، ومدعوم بسند لأمر بقيمة ٧٥٠ مليون ريال سعودي.

وقد تم استخدام التسهيل الجديد لإعادة تمويل القرض السابق. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ الجزء غير المسحوب من التسهيل ١٤٠ مليون ريال سعودي.

| مصرف التمويل | | الرصيد كما في | | نوع القرض | طبيعة القرض |
|--------------|------------|---------------|-------------|-----------|-------------|
| ٢٠٢٤ م | ٢٠٢٥ م | ٢٠٢٤ م | ٢٠٢٥ م | | |
| ٤٦,٨٤٣,٩٨٤ | ٤٢,٧٦٢,٠٢٦ | ٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤ | ٦١٠,٠٠٠,٠٠٠ | تورق | طويل الأجل |
| ٤٦,٨٤٣,٩٨٤ | ٤٢,٧٦٢,٠٢٦ | ٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤ | ٦١٠,٠٠٠,٠٠٠ | | |

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | |
|------------------|------------------|----------------------|
| ٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤ | ٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤ | الرصيد اول السنة |
| - | ٦١٠,٠٠٠,٠٠٠ | المسحوبات خلال السنة |
| (٥,١٠٠,٠٠٠) | (٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤) | المدفوعات |
| ٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤ | ٦١٠,٠٠٠,٠٠٠ | الرصيد اخر السنة |

١٧) مصاريف تمويل مستحقة

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م | |
|------------------|------------------|-----------------------|
| - | ٩,٧٢٠,٣٤٥ | الرصيد في بداية السنة |
| ٤٦,٨٤٣,٩٨٤ | ٤٢,٧٦٢,٠٢٦ | المحمل على السنة |
| (٣٧,١٢٣,٦٣٩) | (٤٣,٠٧٢,٧٠٠) | المدفوع خلال السنة |
| ٩,٧٢٠,٣٤٥ | ٩,٤٠٩,٦٧١ | الرصيد في نهاية السنة |

١٧) مصروفات مهنية واستشارية

تشمل مصاريف مهنية واستشارية الرسوم المهنية لمرجعة القوائم المالية السنوية و مرجعة القوائم المالية الأولية للصندوق والتي بلغت ١٨,٠٠٠ ريال سعودي و ١٢,٠٠٠ ريال سعودي على التوالي (٢٠٢٣: ١٨,٠٠٠ ريال سعودي و ١٢,٠٠٠ ريال سعودي على التوالي).

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) 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.

صندوق دراية ريت
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩ (تقدير القيمة العادلة) (تتمة)

يعرض الجدول أدناه الأدوات المالية بقيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر بناءً على التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

| ٢٠٢٥ | | | |
|--|------------|---------------|---------------|
| المستوى ١ | المستوى ٢ | المستوى ٣ | الإجمالي |
| - | - | ١,٣٧٢,٣٧٠,٩٩٦ | ١,٣٧٢,٣٧٠,٩٩٦ |
| - | - | ٢٤,٨٠٤,٤٩٧ | ٢٤,٨٠٤,٤٩٧ |
| - | ٨,٤٠٩,٣٣٤ | - | ٨,٤٠٩,٣٣٤ |
| - | ٨,٤٠٩,٣٣٤ | ١,٣٩٧,١٧٥,٤٩٣ | ١,٤٠٥,٥٨٤,٨٢٧ |
| الاستثمارات العقارية | | | |
| عقود المنفعة | | | |
| إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | | | |
| الإجمالي | | | |
| ٢٠٢٤ | | | |
| المستوى ١ | المستوى ٢ | المستوى ٣ | الإجمالي |
| - | - | ١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠ | ١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠ |
| - | - | ٢٦,٨٦٨,٢٤٠ | ٢٦,٨٦٨,٢٤٠ |
| - | ٢٧,١٩٩,٨٨٥ | - | ٢٧,١٩٩,٨٨٥ |
| - | ٢٧,١٩٩,٨٨٥ | ١,٤١٩,٩٤١,٣٨٠ | ١,٤٤٧,١٤١,٢٦٥ |
| الاستثمارات العقارية | | | |
| عقود المنفعة | | | |
| إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | | | |
| الإجمالي | | | |

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تشمل الأدوات المالية للصندوق: النقد وشبه النقدية، وإيرادات الإيجار المستحقة، وأتعاب الإدارة المستحقة الدفع، ومصروفات التمويل المستحقة، والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة، والمصروفات المستحقة والالتزامات الأخرى، والقروض طويلة الأجل. وباستثناء الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة، وتُقارب قيمها الدفترية قيمها العادلة.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشط باستخدام أساليب تقييم، حيث تعتمد هذه الأساليب على تعظيم استخدام البيانات السوقية القابلة للملاحظة والحد قدر الإمكان من الاعتماد على التقديرات الداخلية للمنشأة. وإذا كانت جميع المدخلات الجوهرية اللازمة لقياس القيمة العادلة لأداة مالية ما قابلة للملاحظة، فيتم تصنيف الأداة ضمن المستوى الثاني. أما إذا كان واحد أو أكثر من المدخلات الجوهرية غير مستند إلى بيانات سوقية قابلة للملاحظة، فتُصنّف الأداة ضمن المستوى الثالث. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات قد تؤثر على القيمة العادلة المُفصح عنها في هذه القوائم المالية، وكذلك على المستوى الذي يتم ضمنه عرض البنود في تسلسل القيمة العادلة.

تتضمن الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والمصنفة ضمن المستوى الثاني استثمارات في صناديق عامة مفتوحة، حيث يتم تحديد قيمتها العادلة بناءً على آخر صافي قيمة أصول مُعلن كما في تاريخ التقرير.

أما الأصول المصنفة ضمن المستوى الثالث فتشمل الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة كما هو مفصّل عنهما في الإيضاحين ١٠ و ١١ على التوالي. وتشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم هي تلك التي تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم اليقين في حجم وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل المقيمين بين ٩,١٣% و ١١,٨٣% لعام ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: بين ٨% - ١٠%) .

معدلات الرسملة تعتمد على الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات مع الأخذ بعين الاعتبار بيانات السوق في تاريخ التقييم (المعدل المستخدم من قبل المقيمين هو ٦,٥% - ٩%) (٢٠٢٤: ٨,٥% - ٩%) .

التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية تعتمد على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وتدعمها شروط أي عقد إيجار حالي أو عقود حالية أخرى أو أدلة خارجية مثل إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة.

تعتمد معدلات الشواغر المقدرّة على ظروف السوق الحالية والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار موجود.

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات المطلوبة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار طوال عمره الإنتاجي المقدر.
(١٩) تقدير القيمة العادلة (تتمة)

القيمة النهائية مع الأخذ في الاعتبار افتراضات تكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر والإيجارات السوقية.

لم تكن هناك أي تحويلات بين المستويات المختلفة ضمن تسلسل القيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

٢٠) الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة و الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، رسوم إدارة مستحقة، مصاريف تمويل، مصاريف مستحقة إلى أطراف ذات علاقة، المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى وقروض طويلة الأجل.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدرة بالوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة والرصيد لدى البنك.

إن من سياسة الصندوق عند الدخول في عقود الأدوات المالية بأن تكون مع أطراف ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة المخاطر الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار.

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

| | ٢٠٢٥ م | | ٢٠٢٤ م | |
|----------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|
| | التعرض | الخسائر الائتمانية المتوقعة | التعرض | الخسائر الائتمانية المتوقعة |
| النقدية وشبه النقدية | ٤,٩٢٨,١٣٠ | - | ٣,٥٢٩,٣٤٠ | - |
| إيجارات مدينة | ١١٧,٨٢٢,٩٣٩ | (٤٢,٤٧٣,٦٩٩) | ١٠٦,٠١٦,٧٣١ | (٣٣,٦٢٩,٦٦٦) |

يُدار خطر الائتمان على مستوى الصندوق. وبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، يتم التعامل فقط مع أطراف ذات سمعة مستقلة جيدة وتتمتع بجدارة ائتمانية قوية.

أما بالنسبة للملاء من الشركات والأفراد، فيقوم الصندوق بتقييم ضوابط المخاطر والجودة الائتمانية للعميل مع الأخذ في الاعتبار مركزه المالي، والخبرة السابقة، وعوامل أخرى ذات صلة. ويتم تحديد حدود ائتمانية فردية استناداً إلى تصنيفات داخلية أو خارجية، وفقاً للحدود المعتمدة من قبل مجلس إدارة الصندوق. كما يتم مراقبة الالتزام بالحدود الائتمانية من قبل العملاء بالجملة بشكل دوري من قبل الإدارة التنفيذية المختصة.

احتساب خسائر الائتمان المتوقعة (ECL)

فيما يلي المنهجيات المتبعة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة، والعناصر الرئيسية المرتبطة بها:

يمثل احتمال التعثر تقديراً لاحتمالية حدوث التعثر خلال فترة زمنية محددة. ولا يمكن أن يحدث التعثر إلا في وقت معين خلال الفترة محل التقييم، وذلك إذا لم يتم استبعاد الأصل المالي سابقاً من الدفاتر وكان لا يزال ضمن المحفظة. وقد قام الصندوق باحتساب احتمالات التعثر استناداً إلى معدلات التعثر التاريخية الفعلية لكل شريحة من شرائح المحفظة.

يمثل التعرض عند التعثر تقدير الصندوق للقيمة الدفترية الإجمالية للأصول المالية الخاضعة لتقييم خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ التعثر المحتمل. وبالنسبة للصندوق، يرتبط ذلك بشكل أساسي بالذمم المدينة التجارية الناشئة عن إيرادات الإيجار. ونظراً لأن الصندوق لا يمنح قروضاً أو تسهيلات ائتمانية ملتزم بها، فإن التعرض عند التعثر يمثل عادةً رصيد الذمم المدينة القائم في تاريخ التقرير، بعد تعديله بأي تحصيلات متوقعة.

تمثل الخسارة عند التعثر تقديراً للخسارة التي قد تنشأ في حال وقوع التعثر في وقت معين. ويستند هذا التقدير إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع الصندوق تحصيلها، بما في ذلك المبالغ المحصلة من التأمينات النقدية، أو الضمانات البنكية، أو الإيجارات المقدمة، أو أي تعزيزات ائتمانية أخرى مقدمة من المستأجرين. وعادةً ما يتم التعبير عنها كنسبة مئوية من قيمة التعرض عند التعثر.

صندوق دراية ريت
(مدار من قبل شركة دراية المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٢٠) 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.

| ٢٠٢٥ م | | | |
|-------------|-------------|-------------|--------------------------------------|
| المجموع | أقل من سنة | أكثر من سنة | |
| ٩,٤٠٩,٦٧١ | - | ٩,٤٠٩,٦٧١ | مصاريف تمويل مستحقة |
| ٨,٨٩٧,٠٥٠ | - | ٨,٨٩٧,٠٥٠ | رسوم إدارة مستحقة |
| ٤,٤٢٧,٥٠٥ | - | ٤,٤٢٧,٥٠٥ | المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى |
| ٦١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٦١٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | قروض طويلة الأجل |
| ٦٣٢,٧٣٤,٢٢٦ | ٦١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٢,٧٣٤,٢٢٦ | اجمالي المطلوبات |

| ٢٠٢٤ م | | | |
|-------------|-------------|-------------|--------------------------------------|
| المجموع | أقل من سنة | أكثر من سنة | |
| ٥,٨٧٥,٦٠٨ | - | ٥,٨٧٥,٦٠٨ | رسوم إدارة مستحقة |
| ٢٩٩,٠٠٠ | - | ٢٩٩,٠٠٠ | مستحق إلى أطراف ذات علاقة |
| ٨,٩١١,٦٤٢ | - | ٨,٩١١,٦٤٢ | المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى |
| ٧,٥٩١,٤٨٦ | - | ٧,٥٩١,٤٨٦ | توزيعات أرباح مستحقة |
| ٩,٧٢٠,٣٤٥ | - | ٩,٧٢٠,٣٤٥ | مصاريف تمويل مستحقة |
| ٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤ | ٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤ | - | قروض طويلة الأجل |
| ٦٣٥,٢٨٠,٩١٥ | ٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤ | ٣٢,٣٩٨,٠٨١ | اجمالي المطلوبات |

مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في احتمال تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. ولا يتعرض الصندوق لمخاطر عملة جوهريّة، حيث إن جميع موجوداته النقدية ومطلوباته النقدية مقومة بالريال السعودي.

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 ٢٠٢٥ م | | | |
|---------------------|----------------|------------------------|----------------|
| قائمة المركز المالي | | قائمة الربح أو الخسارة | |
| تخفيض ١٠٠ نقطة | زيادة ١٠٠ نقطة | تخفيض ١٠٠ نقطة | زيادة ١٠٠ نقطة |
| %١ | %١ | %١ | %١ |
| (٦,١٠٠,٠٠٠) | ٦,١٠٠,٠٠٠ | (٦,١٠٠,٠٠٠) | ٦,١٠٠,٠٠٠ |

تقلبات أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي (صافي)

صندوق دراية ريت
(مدار من قبل شركة دراية المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠) الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر (تتمة)
مخاطر معدل الفائدة (تتمة)

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م | | | |
|---------------------|----------------|------------------------|----------------|
| قائمة المركز المالي | | قائمة الربح أو الخسارة | |
| زيادة ١٠٠ نقطة | تخفيض ١٠٠ نقطة | زيادة ١٠٠ نقطة | تخفيض ١٠٠ نقطة |
| ١٪ | ١٪ | ١٪ | ١٪ |
| (٦,٠٢٨,٨٢٨) | ٦,٠٢٨,٨٢٨ | (٦,٠٢٨,٨٢٨) | ٦,٠٢٨,٨٢٨ |

تقلبات أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي (صافي)

مخاطر السوق

يمثل مخاطر السوق احتمال تأثر دخل الصندوق أو قيمة استثماراته في الأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية، ومعدلات الربح، وأسعار الأسهم. ويهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة هذه المخاطر والسيطرة عليها ضمن حدود مقبولة، مع السعي إلى تعظيم العائد. ويقوم مدير الصندوق بمراقبة التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية بشكل دوري، ويرى أن أثر هذه التغيرات ليس جوهرياً على الصندوق.

٢١) توزيعات الأرباح

٢٠٢٥

في ٢٢ يناير ٢٠٢٥، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن فترة الثلاثة أشهر من ٠١ أكتوبر ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بواقع ٠,٠٨٤ ريال سعودي للوحدة، بإجمالي مبلغ قدره ٩,٠٣٠,٥٩١ ريال سعودي.

في ٢٤ أبريل ٢٠٢٥، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن فترة الثلاثة أشهر من ٠١ يناير ٢٠٢٥ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٥ بواقع ٠,٠٨٤ ريال سعودي للوحدة، بإجمالي مبلغ قدره ٩,٠٣٠,٥٩١ ريال سعودي.

في ١١ أغسطس ٢٠٢٥، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن فترة الثلاثة أشهر من ٠١ أبريل ٢٠٢٥ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ بواقع ٠,٠٩ ريال سعودي للوحدة، بإجمالي مبلغ قدره ٩,٦٧٥,٦٣٣ ريال سعودي.

في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٥، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن فترة الثلاثة أشهر من ٠١ يوليو ٢٠٢٥ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ بواقع ٠,٠٩ ريال سعودي للوحدة، بإجمالي مبلغ قدره ٩,٦٧٥,٦٣٣ ريال سعودي.

٢٠٢٤

في ٢٥ يناير ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن فترة الثلاثة أشهر من ٠١ أكتوبر ٢٠٢٣ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بواقع ٠,٠٨٦ ريال سعودي للوحدة، بإجمالي مبلغ قدره ٩,٢٠٧,٣٥٦ ريال سعودي.

في ١٤ يوليو ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن فترة الثلاثة أشهر من ٠١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٤ بواقع ٠,٠٦٠ ريال سعودي للوحدة، بإجمالي مبلغ قدره ٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

في ١٢ سبتمبر ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن فترة الثلاثة أشهر من ٠١ يوليو ٢٠٢٤ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ بواقع ٠,٠٦١ ريال سعودي للوحدة، بإجمالي مبلغ قدره ٦,٥٥٧,٩٢٩ ريال سعودي.

في ١٩ نوفمبر ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن فترة الثلاثة أشهر من ٠١ يوليو ٢٠٢٤ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ بواقع ٠,٠٧٠ ريال سعودي للوحدة، بإجمالي مبلغ قدره ٧,٥٢٥,٤٩٢ ريال سعودي.

٢٢) الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٢٠ يناير ٢٠٢٦ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ديسمبر ٢٠٢٥ م بمبلغ ٠,٠٩ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٩,٦٧٥,٦٣٣ ريال سعودي لحاملي وحداته.

٢٣ أحداث جوهرية

باشر مدير الصندوق إجراءات قانونية ضد المستأجر الرئيسي لعقار برج سمارت لتحصيل الإيجارات المتأخرة. وقد صدر حكم قضائي ابتدائي لصالح الصندوق، يقضي بإلزام المستأجر الرئيسي لبرج سمارت بسداد جزء من الإيجارات المتأخرة بمبلغ ٣٦ مليون ريال سعودي والمتعلقة بعقار برج سمارت في مدينة الرياض. كما صدر حكم قضائي ابتدائي آخر لصالح الصندوق يقضي بفسخ عقد الإيجار الإلكتروني المبرم مع المستأجر، وذلك لثبوت عدم سداه للإيجارات المستحقة. كما باشر مدير الصندوق إجراءات قانونية في دولة الكويت ضد المستأجر السابق لعقار برج متون، وذلك للمطالبة بالإيجارات المستحقة غير المسددة. وقد صدر حكم قضائي نهائي لصالح الصندوق يقضي بإلزام المستأجر بسداد الإيجارات المتأخرة.

٢٤ تقارير القطاعات

استثمر الصندوق في ٢٣ استثمارًا عقاريًا داخل المملكة العربية السعودية. ونظرًا لكون هذه الاستثمارات تتركز في قطاع صناعي واحد ودولة واحدة، فلم يتم عرض معلومات قطاعات.

٢٥ إعادة التصنيف

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة في قائمة التدفقات النقدية المتعلقة بالاستثمارات، وذلك لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

٢٦ آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م).

٢٧ اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٦ رمضان ١٤٤٧ هـ (الموافق) ٥ مارس ٢٠٢٦ م.