



صندوق درایه ریت

التقرير السنوي لعام 2024م



صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية المجازة من اللجنة الشرعية للصندوق، ومدرج في السوق المالية السعودية "تداول"



شركة دراية المالية، ترخيص رقم 27-08109 بتاريخ 2008/06/16 م. مؤسسة سوق مالية مرخص لها من هيئة السوق المالية لممارسة نشاط التعامل والحفظ والمشورة وإدارة الأصول ومسجله لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية

شركة دراية المالية

مدير الصندوق

شارع التخصصي – برستيج سنتر - المبنى الثاني الدور الثالث
ص.ب: 286546 - الرياض 11323
هاتف: 2998000 (11) +966
فاكس: 4196498 (11) +966
www.derayah.com



الإئناء للاستثمار

أمين الحفظ

طريق الملك فهد – برج العنود
الرياض 11576 صندوق بريد 66333
هاتف: 2185999 (11) +966
فاكس: 2185970 (11) +966
www.alinmainvestment.com

الإئناء للاستثمار
alinma investment

شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه

مراجع الحسابات

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



دار المراجعة الشرعية

اللجنة الشرعية

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



جدول المحتويات

القسم الأول

صندوق دراية ريت

القسم الثاني

محفظة الصندوق

توزيع الأصول العقارية

القسم الثالث

سجل أداء الصندوق

مصرفات الصندوق

توزيعات الأرباح

القسم الرابع

تقرير مجلس إدارة الصندوق

التضارب في المصالح

ملكية مدير الصندوق في الصندوق

تسلسل أهم الأحداث الجوهرية في الصندوق

القسم الخامس

تقرير تقييم المخاطر

القسم السادس

القوائم المالية للصندوق للفترة المنتهية في 2024/12/31م

صندوق دراية ريت

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

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

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

يعد الصندوق متعدد الأصول من حيث تنوع القطاعات العقارية فيه ومن حيث التوزيع الجغرافي لأصوله مما يؤدي إلى تنوع مصادر الدخل الإيجاري وتقليل مخاطر تركيز الأصول في منطقة أو قطاع معين. بلغ عدد عقارات الصندوق 24 عقاراً خلال عام 2024م موزعة ما بين ستة مدن في المملكة العربية السعودية بشكل رئيسي في مدينة الرياض وتلها بقية المدن وهي الدمام وجدة والجبيل والخبر والاحساء. وتتوزع عقارات الصندوق على تسعة قطاعات عقارية بشكل متوازن ما بين قطاع المستودعات والمكاتب والسكني ويلمهم بقية القطاعات. كما يحافظ الصندوق على مستويات إشغال مرتفعة حيث تبلغ نسبة الإشغال 96% من إجمالي المساحة التأجيرية.

المعلومات الأساسية	
مدير الصندوق	شركة دراية المالية
مدة الصندوق	99 سنة تبدأ من تاريخ الإدراج قابلة للتديد لفترة إضافية مماثلة بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
تاريخ الإدراج	2018/03/26م
عملة الصندوق	ريال سعودي (ر.س)
رأس المال عند التأسيس	1,075,070,350 ر.س
عدد الوحدات المصدرة	107,507,035 وحدة.
السعر عند التأسيس	10 ر.س للوحدة.
رسوم الإدارة	0.85% من صافي قيمة الأصول سنوياً.
أتعاب الحفظ	0.03% من صافي قيمة الأصول ويحد أعلى 120,000 ر.س سنوياً.
عدد مرات التقييم	نصف سنوي، نهاية يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية.
توزيع الأرباح	يوزع الصندوق أرباح نقدية ربع سنوية لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق.
رمز تداول	4339
رمز بلومبرغ	DERAYHR:AB

محفظة الصندوق

تتضمن محفظة صندوق دراية ريت 24 عقار مدر للدخل موزعة في ست مدن رئيسية في المملكة وفي تسع قطاعات عقارية.

#	اسم الأصل العقاري	الملكية	القطاع	المدينة	سعر الشراء	نسبة الإيجار ⁽¹⁾	الوزن في المحفظة ⁽²⁾
1	سمارت تاور	ملكية حرة	مكتبي	الرياض	263,500,000	17.98%	17.10%
2	مجمع مستودعات السلي	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	196,000,000	20.25%	12.72%
3	مجمع الجبيل فيوز السكني	ملكية حرة	سكني	الجبيل	145,500,000	3.79%	9.44%
4	مجمع مستودعات الميناء	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	130,000,000	6.64%	8.44%
5	مجمع سيتي لايف بلازا التجاري	ملكية حرة	مجمع تجاري	الرياض	106,250,000	3.64%	6.90%
6	أبراج متون	ملكية حرة	ضيافة	الرياض	98,000,000	4.95%	6.36%
7	مجمع الفنار التجاري	ملكية حرة	معارض	الخبر	60,600,000	4.32%	3.93%
8	مجمع جراند (أ) السكني	ملكية حرة	سكني	الدمام	58,800,000	0.00%	3.82%
9	مستودعات حي الوادي	ملكية حرة	مستودعات	جدة	58,000,000	3.60%	3.76%
10	مركز الستين التجاري	ملكية حرة	مكتبي	الرياض	52,125,000	4.83%	3.38%
11	برج جدة المكتبي	ملكية حرة	مكتبي	جدة	45,000,000	3.64%	2.92%
12	مستودعات الخمرة في جدة	ملكية حرة	مستودعات	جدة	44,000,000	3.61%	2.86%
13	مدارس التربية والمهارات العالمية	ملكية حرة	تعليمي	الدرعية	41,176,470	3.60%	2.67%
14	مجمع ذا فالي التجاري	حق منفعة	مجمع تجاري	الأحساء	39,500,000	2.52%	2.56%
15	مينى الخليجية للأعمال	ملكية حرة	مكتبي	الخبر	38,000,000	3.11%	2.47%
16	مجمع جراند (ب) التجاري	ملكية حرة	تعليمي	الدمام	31,250,000	2.25%	2.03%
17	مستودعات حي الخالدية (2)	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	29,000,000	3.28%	1.88%
18	مباني سكنية للموظفين	ملكية حرة	سكني	الجبيل	24,273,685	0.45%	1.58%
19	مركز رسيل الطبي	ملكية حرة	صحي	الرياض	22,000,000	1.84%	1.43%
20	مستودعات حي الخالدية	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	18,000,000	1.33%	1.17%
21	مستودعات حي العزيزية (1)	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	14,000,000	1.75%	0.91%
22	مستودعات حي العزيزية (2)	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	11,653,160	1.47%	0.76%
23	مباني سكن العمال (2)	ملكية حرة	سكن العمال	الدمام	11,000,000	0.99%	0.71%
24	مبنى سكن العمال الخبر	ملكية حرة	سكن العمال	الخبر	3,012,441	0.19%	0.20%
الإجمالي					1,568,331,500	100.00%	100.00%

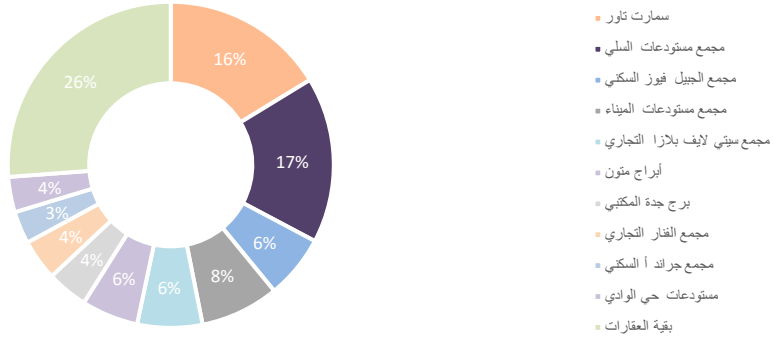
(1) نسبة الإيجار للأصل من إجمالي إيجارات أصول الصندوق

(2) وزن العقار في المحفظة بالنسبة لسعر الشراء الإجمالي

محفظة الصندوق

وزن كل عقاري في المحفظة

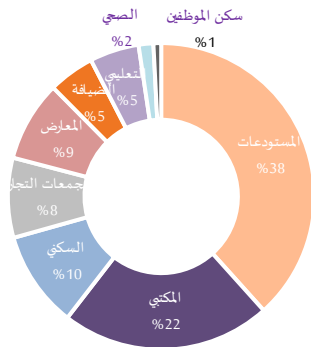
وفقاً لمتوسط التقييم كما في 2024/12/31م



توزيع الأصول العقارية

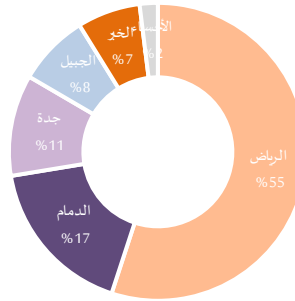
توزيع الأصول حسب القطاع العقاري⁽¹⁾

تتوزع أصول الصندوق في تسعة قطاعات عقارية مختلفة



توزيع الأصول حسب الموقع الجغرافي⁽¹⁾

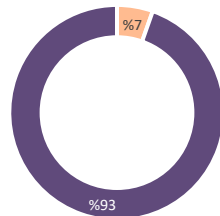
تتوزع أصول الصندوق في ستة مدن رئيسية



العقارات المؤجرة

نسبة قيمة العقارات المؤجرة والغير مؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة

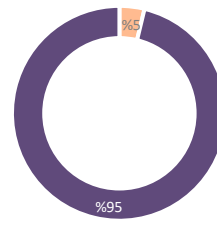
تمثل نسبة قيمة الوحدات الشاغرة 7% من إجمالي قيمة العقارات المملوكة



■ قيمة العقارات المؤجرة ■ قيمة العقارات الشاغرة

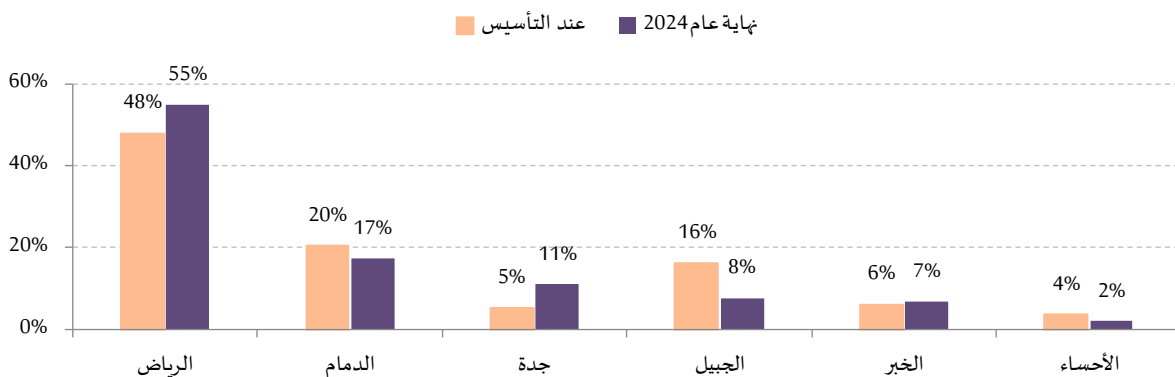
نسبة إشغال المساحة التجارية

تبلغ نسبة الإشغال للمساحة التجارية لصندوق دراية ريت مانسبته 95%

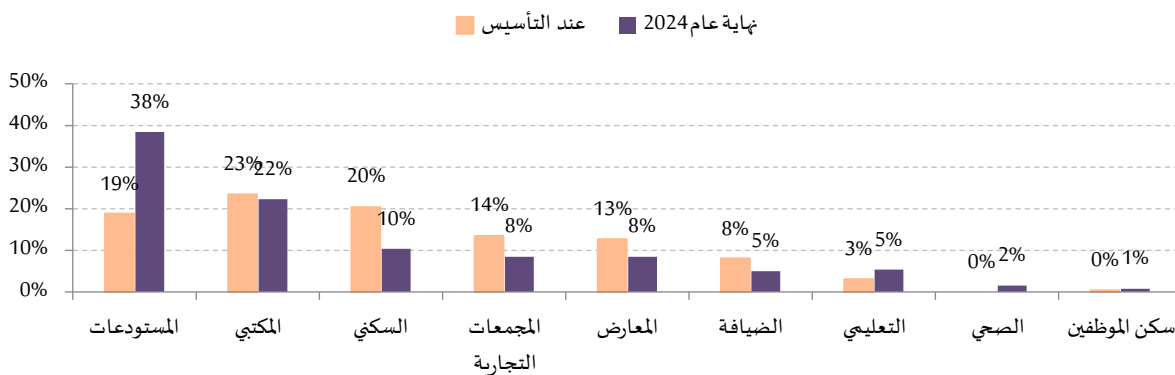


■ المساحة التجارية المؤجرة ■ المساحة التجارية الشاغرة

مقارنة ما بين توزيع الأصول العقارية حسب الموقع الجغرافي عند تأسيس الصندوق وكما في نهاية العام 2024⁽¹⁾



مقارنة ما بين توزيع الأصول العقارية حسب القطاع العقاري عند تأسيس الصندوق وكما في نهاية العام 2024⁽¹⁾



البيانات المالية للصندوق

المعلومات كما في 2024/12/31 م

إجمالي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة	1,675,041,399 ر.س
صافي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة	1,017,957,162 ر.س
صافي قيمة الأصول للوحدة	9.47 ر.س
السعر الإسترشادي للوحدة ⁽²⁾	9.48 ر.س
إجمالي مبلغ التمويل	602,882,834 ر.س
نسبة التمويل من إجمالي الأصول	36%
متوسط تقييم الاستثمارات العقارية	1,564,063,000 ر.س
إيراد الإيجار للفترة	97,302,069 ر.س
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	26%

(1) وفقا إلى متوسط التقييم كما في 2024/12/31 م وكما عند تأسيس الصندوق.

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

سجل أداء الصندوق

البند	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021
صافي قيمة الأصول رس	1,017,957,162	946,738,349	900,499,507	910,749,198
صافي قيمة الأصول للوحدة رس	9.47	8.81	8.38	8.47
أعلى قيمة الأصول للوحدة رس	9.47	8.81	8.38	8.68
أقل قيمة الأصول للوحدة رس	9.16	8.42	8.36	8.47
عدد الوحدات المصدرة	107,507,035	107,507,035	107,507,035	107,507,035
الأرباح الموزعة (رس)	0.275 لكل وحدة	0.298 لكل وحدة	0.660 لكل وحدة	0.720 لكل وحدة
نسبة المصروفات ⁽¹⁾	3.73%	4.12%	3.08%	2.26%
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة التمويل إلى إجمالي قيمة الأصول	36%	39%	44%	44%
مدة إنكشاف التمويل	5 سنوات	6 سنوات	6.5 سنوات	4 سنوات
تاريخ استحقاق التمويل	فترات متفاوتة في 2025 و 2029	فترات متفاوتة في 2024 و 2029	فترات متفاوتة في 2026 و 2027	دفعة في عام 2024 ودفعتين في عام 2025

العائد الإجمالي التراكمي ⁽²⁾	سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات	منذ التأسيس
بناء على التوزيعات النقدية فقط	2.75%	12.33%	26.38%	40.34%

السنة	العائد بناء على التوزيعات النقدية نسبة لسعر الطرح الأولي	السعر السوقي للوحدة بنهاية السنة	التغير في السعر السوقي مقارنة بالسنة السابقة
2018	6.50%	8.38	لا ينطبق
2019	7.46%	10.50	25%
2020	6.85%	11.20	7%
2021	7.20%	12.70	13%
2022	6.60%	10.12	20-
2023	2.98%	8.25	18-
2024	2.75%	9.48	15%

مصروفات الصندوق لعام 2024

تمثل نسبة مصروفات صندوق دراية ريت 3.73% من إجمالي قيمة الأصول في 2024/12/31 م. ولم تكن هناك أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها كما لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة.

مقابل الخدمات والعمولات والآعاب التي تحملها صندوق دراية ريت خلال العام 2024 (بالريال السعودي)	
رسوم إدارة الصندوق	7,447,943
رسوم الحفظ	120,000
أتعاب المحاسب القانوني	30,000
أتعاب اللجنة الشرعية	18,750
أتعاب التثمين	474,000
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة للمستقلين	6,000
رسوم إدارة الأملاك وصيانة وتشغيل العقارات	1,610,899
مصاريف التمويل	46,843,984
رسوم هيئة السوق المالية	-
رسوم السوق المالية "تناول" ومركز ايداع	543,679
المصاريف الأخرى	5,339,918
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق ⁽³⁾	82.96%
نسبة مصروفات الصندوق (لا تشمل المصروفات الغير نقدية)	
3.73% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقا للقيمة العادلة	

(1) من إجمالي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة كما في 2024/12/31 م

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

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

توزيعات الأرباح لعام 2024

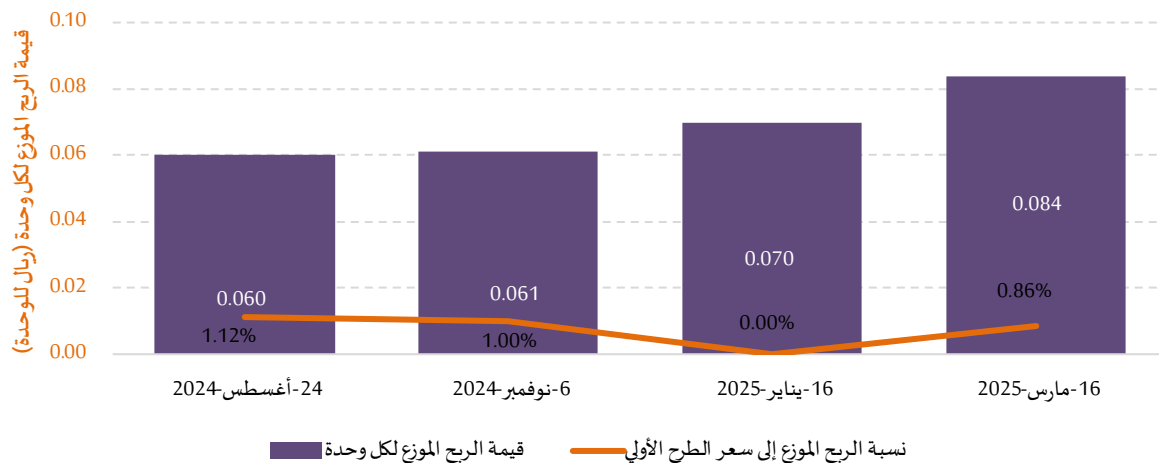
يتبع صندوق دراية ريت سياسة توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. في 2024 بلغ إجمالي الأرباح النقدية التي وزعت على مالكي الوحدات خلال العام 29.6 مليون ريال سعودي أي 2.75% عائد سنوي بالنسبة لسعر الطرح الأولي. هذا وقام الصندوق منذ تأسيسه بـ 28 عملية توزيع أرباح نقدية ربع سنوية بقيمة إجمالية بلغت 4 ريال سعودي للوحدة (433 مليون ريال سعودي).

ملخص أرباح عام 2024

عدد الوحدات القائمة	107,507,035 وحدة
الربح الموزع للوحدة	0.28 ريال سعودي
إجمالي الأرباح الموزعة للفترة	29,614,012 ريال سعودي
نسبة التوزيع إلى السعر الأولي للوحدة	2.75%
نسبة التوزيع إلى السعر الإستشادي	2.90%

توزيعات الأرباح لعام 2024

إجمالي الربح الموزع 0.28 ريال سعودي للوحدة خلال العام



تقرير مجلس إدارة الصندوق

يشرف على الصندوق مجلس إدارة تم تعيينه من قبل مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. يتألف المجلس من ستة أعضاء اثنان منهم مستقلين. تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة بذل الجهد المعقول للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وذلك وفقاً لشروط وأحكام الصندوق واللوائح ذات العلاقة، بالإضافة إلى الإشراف على حل وتسوية أي تضارب في المصالح لأي من أعضاء المجلس عن طريق تقديرهم للأمور بحسن نية لمصلحة مالكي الوحدات.

عقد اجتماعين خلال عام 2024 ناقش فيها أعضاء مجلس الإدارة المواضيع أدناه:

البنود التي تم نقاشها	القرارات الصادرة
الموافقة على خفض إجراءات عقار ذا فالي نظراً لإغلاق الشارع	وافق جميع الأعضاء على ذلك.
مناقشة حالة العقارات	البند للنقاش
الإطلاع على شكاوى العملاء	البند للنقاش
الإطلاع على رأي قسم المطابقة والالتزام	البند للنقاش
نظرة عامة على الوضع العام للصندوق	البند للنقاش
الإطلاع على مستجدات تحصيل الإيجارات والقضايا	البند للنقاش
الإطلاع على رأي قسم المطابقة والالتزام	البند للنقاش

التضارب في المصالح

لا يوجد أي معاملات تتضمن تضارب مصالح بين صندوق دراية ريت وأعضاء مجلس إدارة الصندوق أو مدير الصندوق شركة دراية المالية خلال العام.

ملكية مدير الصندوق في الصندوق

ملكية مدير الصندوق في الصندوق كما في آخر يوم تداول في 2024م	ملكية مدير الصندوق في الصندوق كما في آخر يوم تداول في 2024م
شركة دراية المالية	تمتلك عدد 2,596,559 وحدة

تسلسل أهم الأحداث والتغييرات الجوهرية في الصندوق خلال العام

- المرفق التعليمي في الدرعية (المدرسة): تم تأجير العقار في 2024/7/17 بعقد ملزم لمدة 25 سنة وبإيجار سنوي يبدأ من 4 مليون ريال سنوياً.
- سكن العمال في مدينة الدمام: تم بيع العقار بقيمة 5.1 مليون ريال بتاريخ 2024/8/1.
- برج متون: تم تأجير العقار في 2024/8/1 بعقد ملزم لمدة 15 سنة وبإيجار سنوي يبدأ من 5.5 مليون ريال سنوياً.
- سمارت تاور: تم رفع دعوى تنفيذ ودعوى إخلاء على مستأجر العقار (شركة الثمرة الحديثة للتشغيل والصيانة) لتعثره في سداد الأجرة المستحقة عليه والبالغة عند رفع الدعوى 46 مليون ريال.
- برج متون: تم رفع دعوى مطالبة في دولة الكويت على الشركة الأم للمستأجر السابق لبرج متون (فرع الشركة العملية للفنادق) لتحصيل الأجرة المستحقة على المستأجر بموجب الأحكام الصادرة ضده والبالغة 19,5 ريال.

تقرير تقويم المخاطر

البند	الوصف	التدابير للحد من المخاطر
مخاطر السوق	يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق على التغيرات التي تطرأ على مستويات العرض والطلب في القطاعات العقارية ذات العلاقة، بالإضافة إلى أن المنافسة المتزايدة تؤدي إلى انخفاض في قيمة العقارات. ولذا فإنه من الممكن أن يكون لهذه التغيرات تأثير سلبي على أداء الصندوق نتيجة لانخفاض الدخل التجاري أو صافي قيمة أصول الصندوق، على المدين المتوسط والطويل	يتم تقييم العقارات بشكل دوري وتتضمن تقارير التقييم معلومات عن وضع السوق بما فيه العوامل المؤثرة على العرض والطلب، وأسعار البيع والتأجير، ويتم اتخاذ القرارات بناء على هذه التقارير، إضافة إلى الدراسات التي يقوم بها مدير الصندوق داخليا، والدراسات التي يتم إعدادها بواسطة أطراف خارجية، عند طلب مدير الصندوق، كما يتاح لمدير الصندوق مراقبة مستويات المنافسة من خلال هذه التقارير والدراسات
المخاطر القانونية والتنظيمية	المخاطر المتعلقة بتغير القُلمة أو التشريعات أو اللوائح أو التعليمات المتعلقة بأعمال الصندوق والتي قد تؤدي إلى اتخاذ إجراءات تؤثر على أداء الصندوق	يحرص مدير الصندوق على تطبيق ومتابعة التعليمات الصادرة من الجهات ذات العلاقة، كما تقوم إدارة المطابقة والإلتزام ومكافحة غسل الأموال بمراجعة مدى الإلتزام بالقُلمة ذات العلاقة بشكل دوري، ويتم مناقشتها في اجتماعات أعضاء مجلس إدارة الصندوق
مخاطر التأجير والإشغال	تتضمن المخاطر المتعلقة بتأجير المساحات الشاغرة ومخاطر فسخ وإنهاء عقود الإيجار، وقدرة المستأجرين الحاليين في الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية، تؤثر على التدفقات النقدية للصندوق	تبلغ نسبة الشاغر من المساحة التأجيرية للصندوق 5% ويعمل مدير الصندوق على التسويق للعقارات قبل انتهاء العقد بعدة أشهر، كما يحرص مدير الصندوق على اختيار مستأجرين ذو ملاءة مالية جيدة مع تعزيز التزامهم بتسديد دفعات الإيجار من خلال تقديم المستأجرين لسندات لأمر تغطي فترة الإيجار، بالإضافة إلى تأجير الوحدات لفترات تمتد إلى أكثر من 5 سنوات، حيثما يتاح ذلك
مخاطر التدفقات النقدية لصيانة العقارات وعمل التحسينات وغيرها	المخاطر المتعلقة بالتكاليف التي قد يتكبدها الصندوق للحفاظ على قيمة العقار من خلال الصيانة والتجديدات بالإضافة إلى التكاليف الغير متوقعة الناتجة عن كوارث طبيعية أو أي أسباب أخرى	يعمل مدير الصندوق على عمل فحص في للتأكد من جودة العفار الإنشائية وجودة التشطيبات، للتأكد من خلو العقار من أي مشكلات قد أعمال صيانة مكلفة أثناء تملك العقار، كما يعين مدير الصندوق مديري أملاك كفء للعناية الدوية بالعقار، كما يحرص مدير الصندوق على عمل تغطيات تأمينية ضد المخاطر التي قد تؤثر على العقارات
مخاطر انخفاض قيمة الأصول	العديد من العوامل المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام الأوضاع العقارية المحلية، يمكنها أن تجعل من بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي، ومن شأنها أن تكون سبب لانخفاض قيمة أصول الصندوق	يدير مدير الصندوق أوضاع السوق بشكل مستمر، وفي حال قرر مدير الصندوق التخارج من أي عقار سيتم اختيار استراتيجية ملائمة بعد الحصول على موافقة المجلس، كما أنه ليس لدى مدير الصندوق أي خطط للتخارج من أي عقار في الوقت الحالي
مخاطر التركيز الجغرافي والعقاري	المخاطر المتعلقة بتركيز أصول الصندوق في قطاع جغرافي أو عقاري معين	يحرص مدير الصندوق على الحفاظ على مستويات تركيز جغرافي منخفضة، مما يقلل من حدة أثر الركود الاقتصادي الذي قد يؤثر على منطقة جغرافية معينة أو على قطاع عقاري محدد
مخاطر التطوير العقاري	المخاطر التي تتعلق ببناء وتأجير مشروع عقاري جديد والتي تشمل، مخاطر التأخير في إنهاء الأعمال في الوقت المناسب، تجاوز التكاليف المحددة، عدم القدرة على تحقيق قيم إيجار بالمستويات المتوقعة وغيرها	حق تاريخ اعداد هذا التقرير لا يوجد اي مشروع تطوير عقاري في الصندوق
المخاطر المرتبطة بضرية القيمة المضافة	المخاطر المرتبطة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة على العقارات التي يتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق، وبالتالي قد يؤدي إلى زيادة قيمة العقارات، مما يؤثر سلبا على عائدات الصندوق	تمكن مدير الصندوق من استرداد الجزء الأكبر من ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على استحوذات الصندوق، ولهذا لا يوجد أثر جوهري ناتج عن تطبيق ضريبة القيمة المضافة
مخاطر التمويل	أن استخدام التمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات للصندوق، ولكنه في الوقت ذاته ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي، مثل ارتفاع تكلفة التمويل	يحرص مدير الصندوق على الحصول على تمويل بأسعار تنافسية وشروط ميسرة، كما تم خلال العام سداد جزء من أصل التمويل، مما يعزز للركز المالي للصندوق

تنويه

شروط وأحكام الصندوق والقوائم المالية وتقارير الصندوق يتم إتاحتها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للمسوق بدون مقابل، كما يمكن الحصول عليها من خلال التواصل مع مدير الصندوق. ينبغي على كل من يرغب بالاستثمار في هذا الصندوق أن يكون على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن الصندوق سيجقق أهدافه الاستثمارية، فقد تتغير ظروف السوق باستمرار وتتأثر بالأوضاع العامة للاقتصاد الكلي أو الأسواق المالية أو تطورات الشركات في المملكة العربية السعودية وخارجها، فضلاً عن توجهات السوق فيما يتعلق بالقطاع العقاري. وعليه لا يمكن إعطاء أي ضمانات بأن المستثمرين في هذا الصندوق سيحصلون على المبلغ الأساسي المستثمر في الصندوق سواء كلياً أو جزئياً، لذا يتعين على كل مستثمر يرغب بالاستثمار في هذا الصندوق دراسة "مخاطر الاستثمار في الصندوق" من الشروط والأحكام قبل اتخاذ أي قرار بشأن الاستثمار في هذا الصندوق، كما يجب الأخذ بعين الاعتبار أن الأداء السابق للقطاع العقاري بصفة عامة ليس بالضرورة مؤشراً على الأداء المستقبلي، ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن الأرباح المستهدفة سوف تتحقق، أو بأن الصندوق لن يتكبد أية خسائر كبيرة، وعليه ينبغي أن يكون المستثمر على استعداد لخسارة معظم استثماراته إن لم يكن كلها. يجب على مالكي الوحدات الأخذ في عين الاعتبار أن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة، حيث أن استثمارات الصندوق معرضة لخسارة جزء أو كل قيمتها الفعلية. كما أن أي أداء سابق لأسعار العقارات ليس بالضرورة مؤشراً لأداء مستقبلي مماثل، وإن الاستثمار في الصندوق لا يعدّ ايداعاً مع أي بنك محلي، وأن قيمة الاستثمار في الصندوق متغيرة وقد تخضع للزيادة أو النقص.

إخلاء مسؤولية

تم إعداد هذا المستند من قبل شركة دراية المالية، وهي شركة استثمارية تم تعريفها كمؤسسة سوق مالية مرخصة بممارسة نشاط التعامل والحفظ والمشورة وإدارة الأصول و الترتيب بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة من هيئة السوق المالية، بالترخيص رقم 8109-27 بتاريخ 2008/06/16 م ويقع فرعها الرئيسي على شارع العليا العام بمدينة الرياض. لقد تم إعداد هذا المستند لأغراض توفير المعلومات ولا يشكل عرضاً لشراء أو محاولة اقناع بالمنتج المعروض، كما أنه يجب ألا يشكل الأساس للاعتماد عليه في ما يتعلق بأي عقد أو التزام أياً كان شكله أو أي مشورة استثمارية للتعلم. إن شركة دراية المالية تملك وقد تملك مركزاً استثمارياً أكبر في المستقبل أو في أوراق مالية ذات علاقة. وقد تقدم أو قدمت خلال الإثني عشر شهراً السابقة مشورة مهمة أو خدمات أعمال أوراق مالية لمصدر الأوراق المالية المعنية أو أوراق مالية ذات علاقة. قد يحتوي هذا المستند على معلومات مبنية على توقعات مستقبلية تم الوصول لها بموجب مجموعة من الفرضيات والمخاطر. قد يختلف الأداء الفعلي بشكل جوهري عن المعلومات المبنية على المعلومات التاريخية والتطلعات المستقبلية وذلك بسبب الاختلاف والتغير في الفرضيات والمخاطر المشار إليها في هذا المستند. تشمل الأمثلة على العناصر التي من شأنها أن تحدث اختلافاً جوهرياً بين الأداء المستقبلي الحقيقي والتطلعات المستقبلية للأداء – على سبيل المثال لا الحصر – الظروف الاقتصادية بشكل عام، تقلب أسعار الفائدة، توفر وتكلفة رأس المال، تقلب أسعار العملة، المنافسة في ذات المجال من قبل جهات أخرى، والتغير في السياسات الحكومية والسياسة العامة، وأي مخاطر أخرى من شأنها أن تؤثر على قيمة وسعر الوحدات؛ إن الورقة المالية قد تكون غير قابلة للتحويل الفوري إلى سيولة على أنه قد يصعب على المستثمر: (1) بيع الورقة المالية أو تحويلها إلى نقد (2) الحصول على معلومات موثوقة بها حول قيمة الورقة المالية، أو مدى المخاطر التي تكون معرضة لها. إن دخل الورقة المالية يمكن أن يتغير ويمكن استخدام جزء من رأس المال المستثمر لدفع ذلك الدخل. وعلى المستثمر الاطلاع على المخاطر الرئيسية للاستثمار الواردة في الشروط والأحكام. الأداء السابق لا يعكس بالضرورة العوائد المستقبلية. يجب على المستثمر عدم الاعتماد على هذا المستند أو على أي معلومات مبنية على تطلعات مستقبلية والمبنية على نظرة دراية الحالية للمستقبل. قيمة الأوراق المالية والدخل الناتج عنها قابل للتغير والارتفاع والهبوط وسعر الأوراق المالية لا يعد التزاماً على دراية أو أي من شركاتها التابعة. و يعد الاستثمار في الوحدات استثماراً خاضعاً لعدة مخاطر استثمارية وعلى سبيل المثال لا الحصر، أن قيمة الورقة المالية في حال تمويل الاستثمار بها يمكن أن تتعرض لانخفاض مفاجيء وكبير قد يؤدي لخسارة تساوي المبلغ المستثمر و أن خسارة المستثمر قد لا تقتصر على كامل المبلغ الذي استثمره أو أودعه أصلاً ، وأنه قد يضطر إلى دفع المزيد. إن المعلومات المضمنة في هذا المستند، هي لغرض التعريف بهذا المنتج فقط. وينبغي على المستثمرين أخذ المشورة من مستشارهم القانونيين والماليين أو المختصين بالضرائب، قبل الاستثمار في المنتج المعروض، وذلك من أجل تكوين قرار مستقل في ما يتعلق بملاءمة والنتائج المترتبة على أي قرار استثماري يتخذونه. وننوه هنا، أنه لا يمكننا أن نعطي أي تأكيد بخصوص أي استثمار محدد على أنه يمكن أن يكون مناسباً أو ملائماً أو مريحاً لعميل أو للمحفظة الاستثمارية لعميل محتمل. وبصفة خاصة، فإن هذا المستند، لم يتم إعداده ليناسب الأهداف الاستثمارية أو الوضع المالي أو الاستعداد لقبول المخاطر أو الاحتياجات الأخرى لأي شخص يمكن أن يتلقى و/أو يطلع على هذا المستند. كما يجب عدم نشره خارج نطاق الولاية القضائية للمملكة العربية السعودية إذ من الممكن أن يكون توزيعه هناك مخالفاً للقانون. ويجب على الأشخاص الذين يحصلون على هذا التقرير، أن يكونوا على دراية بمثل هذه القيود والالتزام بأي قيود من هذا القبيل. وبقبول هذا التقرير، فإن مستلم التقرير يوافق على أن يكون ملزماً بالقيود المذكورة آنفاً. في حال وجود أي اختلاف بين هذا المستند والشروط والأحكام فإن المرجح في ذلك يكون في ما نصت عليه الشروط والأحكام. المعلومات التي يتم ذكرها هنا قابلة للتعديل، التغير، التحديث، التدقيق، المراجعة، والاستكمال في أي وقت ودون الحاجة لأي نوع من الإخطار والتبليغ. لا تقدم شركة دراية المالية، مدراءها، موظفيها، أو أي شركات تابعة أي ضمانات أو تعهدات أو إقرارات بشكل صريح أو ضمني، كما أنها لا تفترض أي مسؤولية قانونية مباشرة أو غير مباشرة تتعلق بدقة، اكتمال، أو مناسبة المستند أو المنتج لأغراض المستثمر. هذا المستند وكافة المعلومات الواردة فيه غير قابل للنسخ أو التوزيع أو إعادة الطبع دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبل شركة دراية المالية. شركة دراية المالية وبموجب هذا المستند لا تقدم ولا يتعين النظر لها على أنها تقدم أي خدمات استشارية قانونية أو مالية أو غير ذلك بموجب هذا المستند. لضمان الفهم الكامل والمناسب لهذا العرض التسويقي ولقياس مدى ملائمة المنتج لرغبات المستثمر، ننصح باللجوء لأشخاص مختصين مهنيًا في مجال القانون أو الاستشارات المالية بحسب مقتضى الحال.

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق دراية ريت
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مع تقرير المراجع المستقل

الفهرس

٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في (حقوق الملكية) صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٢٥-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

شركة بي كي إف البسام محاسبون ومراجعون قانونيون



تقرير المراجع المستقل

(١/٤)

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

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق دراية ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وأدائه المالي و تدفقاته 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 ٢٠٢٤،
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية والتي تتضمن سياسات محاسبية جوهرية / معلومات تفسيرية أخرى.

أساس الرأي

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

الأمور الرئيسية للمراجعة

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

الأمور الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة
يرجى الرجوع إلى ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية في إيضاح رقم ٥ المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٤ الذي يحتوي على الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرية والافتراضات المتعلقة بالانخفاض في القيمة، وإيضاح رقم ١١ المتعلق بالاستثمارات العقارية. يمتلك صندوق دراية ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتألف من المباني التجارية والسكنية التي تقع في المملكة العربية السعودية. حيث بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١,٣٩٣ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٤١٠ مليار ريال سعودي).	لقد قمنا بإجراءات التالية: حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛ قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين ومؤهلاتهم المهنية، واختصاصاتهم، وخبراتهم، والتأكد من اعتمادهم من قبل "تقييم"، وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛

١

الخبر
هاتف ٩٦٦ ١٣ ٥٩٣ ٣٣٧٨
فاكس ٩٦٦ ١٣ ٥٩٣ ٣٣٨٩
ص.ب ٤٦٣٦
الرياض

جدة
هاتف ٩٦٦ ١٢ ٥٥٢ ٥٣٣٣
فاكس ٩٦٦ ١٢ ٥٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٥٦١
جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف ٩٦٦ ١١ ٢٥٦ ٥٣٣٣
فاكس ٩٦٦ ١١ ٢٥٦ ٥٤٤٤
ص.ب ٦٩٥٥٨
الرياض ١١٥٥٧



(٢/٤)

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

الأمر الرئيسي للمراجعة (تمة)

انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية (تمة)	
إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرات الأساسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ومعدل الاشغال ومعدل النمو، والمستخدم بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض جوهري في القيمة، وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٤ إلى تقرير المقيمين الخارجين. لقد قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاح في البيانات المالية.	يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد. لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي. لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها، والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

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

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



مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط أحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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

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 التأكد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات المتعلقة بها التي أعدها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا 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 مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام والهيكل والمحتوى للقوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للصندوق، لإبداء رأي حول القوائم المالية. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة الصندوق والإشراف عليها وتنفيذها. ونظّل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

شركة بي كي إف البسام محاسبون ومراجعون قانونيون



تقرير المراجع المستقل

(٤ / ٤)

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها 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 للفترة الحالية، ومن ثم نُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن شركة بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



أحمد عبدالمجيد مهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ٢٧ شعبان ١٤٤٦ هـ
الموافق: ٢٦ فبراير ٢٠٢٥ م

الخبر
هاتف: 966 13 093 3370
فاكس: 966 13 093 3349
ص.ب 4636
الخير 31952

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

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

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الموجودات	إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
الموجودات المتداولة			
النقدية وشبه النقدية	٧	٣,٥٢٩,٣٤٠	٤,٨٣١,٤٣٢
إيجارات مدينة، صافي	٨	٧٢,٣٨٧,٠٦٥	٦٦,٧٦٧,٥٧٨
إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٩	٢٧,١٩٩,٨٨٥	-
مصرفات مدفوعة مقدّمة وموجودات متداولة أخرى	١٠	٣,٥٩٣,٤٤٣	٢,٣٣٠,٤٩٢
إجمالي الموجودات المتداولة		١٠٦,٧٠٩,٧٢٣	٧٣,٩٢٩,٥٠٢
الموجودات غير المتداولة			
الإستثمارات العقارية، صافي	١١	١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠	١,٤١٠,٦٠٩,٩٠٤
عقود المنفعة، صافي	١٢	٢٦,٨٦٨,٢٤٠	٢٨,٩٣١,٩٨٣
إجمالي الموجودات غير المتداولة		١,٤١٩,٩٤١,٣٨٠	١,٤٣٩,٥٤١,٨٨٧
إجمالي الموجودات		١,٥٢٦,٦٥١,١١٣	١,٥١٣,٤٧١,٣٨٩
المطلوبات			
المطلوبات المتداولة			
إيرادات إيجار غير مكتسبة		٢١,٨٠٣,٣٢٣	١٠,٤٧٨,٦٧٢
رسوم إدارة مستحقة	١٥	٥,٨٧٥,٦٠٨	٤,٤٢٧,٦٠٤
مستحق إلى أطراف ذات علاقة		٢٩٩,٠٠٠	١,٨١٨,٦٥٩
مصاريف تمويل مستحقة	١٧	٩,٧٢٠,٣٤٥	-
المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى		٨,٩١١,٦٤٢	٤,٢٨٨,٠١١
توزيعات أرباح مستحقة	١٨	٧,٥٩١,٤٨٦	-
إجمالي المطلوبات المتداولة		٥٤,٢٠١,٤٠٤	٢١,٠١٢,٩٤٦
المطلوبات غير المتداولة			
قروض طويلة الأجل	١٧	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤
إجمالي المطلوبات		٦٥٧,٠٨٤,٢٣٨	٦٢٨,٩٩٥,٧٨٠
صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات		٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥	٨٨٤,٤٧٥,٦٠٩
وحدات مصدرة (بالعدد)		١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥
القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة		٨,٠٨٨	٨,٢٢٧
القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة	١٤	٩,٤٦٨	٨,٨٠٦

تشكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
الدخل		
دخل إيجار من استثمارات عقارية	٩٧,٣٠٢,٠٦٩	١٠٣,٤٨٩,٣٨٦
الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، صافي	٣٥٢,٥٢٨	٢٠٤,٢٣٣
(خسائر) / أرباح رأسمالية من بيع استثمارات عقارية	(١٢٨,٦٤٩)	٢١,٧٥٢,٦٥٧
إيرادات أخرى	١١,٠٠٠	٦,١٦٥,٥٤٩
إجمالي الدخل	٩٧,٥٣٦,٩٤٨	١٣١,٦١١,٨٢٥
رسوم إدارة الصندوق	(٧,٤٤٧,٩٤٣)	(٧,٧٣٩,٨٩٠)
مصروفات تمويل	(٤٦,٨٤٣,٩٨٤)	(٤٩,٩٧٧,٤٩٦)
مصروفات مهنية واستشارية	(١,٠٦٠,٢٧٤)	(٨٤١,٠٤٢)
مصروفات إدارة الممتلكات العقارية	(٤,٣٦٧,٥٢٩)	(١,٩٢١,٩٣٩)
إطفاءات عقود منفعة	(٢,٠٦٣,٧٤٣)	(٢,١٧٢,٥٦٩)
أتعاب تعامل	(٥١,٠٠٠)	(١,٥٨١,٣٩٠)
مصروفات أخرى	(٢,٧٥٨,١٨٥)	(٤,٣٨٧,٠٢٤)
مصروفات إستهلاك الإستثمارات العقارية	(١٩,٩٤٢,٧٥٧)	(٢١,٧٤٠,٤٨٩)
عكس مخصص الهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية	٧,٦٣٤,٦٤٢	١٥,٦٧٣,٤٧٩
مصروف الخسائر الإلتزامية المتوقعة	(٥,٨٠٠,٢٢٣)	(١٦,٦٥٢,٦٢١)
اجمالي المصاريف	(٨٢,٧٠٠,٩٩٦)	(٩١,٣٤٠,٩٨١)
صافي دخل السنة	١٤,٨٣٥,٩٥٢	٤٠,٢٧٠,٨٤٤
الدخل الشامل الأخر	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١٤,٨٣٥,٩٥٢	٤٠,٢٧٠,٨٤٤

تشكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
قائمة التغيرات في (حقوق الملكية) صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح
٨٨٢,٠٣٦,٧٧٩	٨٨٤,٤٧٥,٦٠٩	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٤٠,٢٧٠,٨٤٤	١٤,٨٣٥,٩٥٢	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٣٧,٨٣٢,٠١٤)	(٢٩,٧٤٤,٦٨٦)	توزيعات أرباح
٨٨٤,٤٧٥,٦٠٩	٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
٤٠,٢٧٠,٨٤٤	١٤,٨٣٥,٩٥٢		صافي الدخل للسنة قبل الزكاة
-	(٢٨٤,٩٨٤)	١٣	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(٢٠٤,٢٣٣)	(٦٧,٥٤٤)	١٣	الربح غير المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٩,٩٧٧,٤٩٦	٤٦,٨٤٣,٩٨٤	١٧	الربح المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٦,٦٥٢,٦٢١	٥,٨٠٠,٢٢٣	٨	مصاريف تمويل
-	(٨,٣٥٩,٨٦٣)	٨	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	(٦,٩١٦,١٤٤)	٨	الشطب
٢١,٧٤٠,٤٨٩	١٩,٩٤٢,٧٥٧	١١	التعديل على المستحقات التي تمت خلال العام
(٢١,٧٥٢,٦٥٧)	١٢٨,٦٤٩		استهلاك الإستثمارات العقارية
(١٥,٦٧٣,٤٧٩)	(٧,٦٣٤,٦٤٢)	١١	أرباح رأسمالية من بيع إستثمارات عقارية
٢,١٧٢,٥٦٩	٢,٠٦٣,٧٤٣	١٢	عكس مخصص الهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية
٩٣,١٨٣,٦٥٠	٦٦,٣٥٢,١٣١		اطفاء عقود منفعة
			التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(١٧,٨١٨,٠٨٦)	٣,٨٥٦,٢٩٧	٨	إيجارات مدينة مصافي
(١,٣٢٧,١٩٠)	(١,٢٦٢,٩٥١)	١٠	مصرفات مدفوعة مقدمة و موجودات متداولة أخرى
(٢٠٦,٥٦١)	١١,٣٢٤,٦٥١		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
(٥)	١,٤٤٨,٠٠٤		إيرادات إيجار غير مكتسبة
١,٨١٨,٦٥٩	(١,٥١٩,٦٥٩)		رسوم إدارة مستحقة
(٢,٣٩٩,٥٦٥)	-		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٦٤٧,١٨٦)	١٢,٢١٥,١١٧		مصاريف تمويل مستحقة
(٥,٩٦٤,١٣٠)	-		المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٦٦,٦٣٩,٥٨٦	٩٢,٤١٣,٥٩٠		عكس مخصص الزكاة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٣٠٧,٥٣٠)	-	١١	الأنشطة الاستثمارية
١٥٨,١٣٩,٥٣٤	٥,١٠٠,٠٠٠		اضافات عقارات إستثمارية
(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٥١,٨٤٧,٣٥٧)	٩	المتحصل من بيع إستثمارات عقارية
٣٠,٩٤٤,١٣٨	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٩	شراء إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٦٣,٧٧٦,١٤٢	(٢١,٧٤٧,٣٥٧)		المتحصل من بيع إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(٣٧,٨٣٢,٠١٤)	(٢٩,٧٤٤,٦٨٦)	٢٠	الأنشطة التمويلية
١,٤٠٤,٢٧٧,٥٢٠	-	١٧	المسدد من توزيعات أرباح
(١,٥٤٤,٢٧٧,٥٢٠)	(٥,١٠٠,٠٠٠)	١٧	مسحوبات قروض طويلة الأجل
(٤٩,٩٧٧,٤٩٦)	(٣٧,١٢٣,٦٣٩)	١٧	مدفوعات قروض طويلة الأجل
(٢٢٧,٨٠٩,٥١٠)	(٧١,٩٦٨,٣٢٥)	١٧	المسدد من مصاريف التمويل
٢,٦٠٦,٢١٨	(١,٣٠٢,٠٩٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢,٢٢٥,٢١٤	٤,٨٣١,٤٣٢	٧	التغير في النقدية وشبه النقدية خلال السنة
٤,٨٣١,٤٣٢	٣,٥٢٩,٣٤٠	٧	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
			النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

معاملات غير نقدية
توزيعات أرباح مستحقة
٢٠٢٣ ٢٠٢٤
٧,٥٩١,٤٨٦

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(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 السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٦٩٧٧ وتاريخ ١٤٣٠/٥/٥٤ هـ الموافق ٢٠٠٩/٥/٢٩ 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 لللائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(٢) اللوائح النظامية

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

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

(٣) أسس الإعداد

أ. بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية ("القوائم المالية") وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ب. أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

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

(٤) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

١-٤ الأحكام

١-٤-١ الاستثمارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية، 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 تأكيد جوهري قد يؤثر شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية. عليه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستثمارية.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

٤-٢-١ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تحدد إدارة صندوق الاستثمار العقاري العمر الإنتاجي المقدّر 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.

٢-٢-٤ 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 الخفية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصول أو القيمة المعادلة للحدوة المدركة للنفذية تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد الأصل ما لم ينتج عن الأصل نفذات نقدية تعتبر مختلفة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات، وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصول أو الوحدة المدركة للنفذية 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 للنقد والمخاطر الملائمة 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 المدركة. التقدير. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد الأصل من كل اعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يكون العكس محسباً إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل القيمة القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية إلى ما بين الممكن تحديدها، ضد خصم الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة لانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بهذا العكس في قائمة الدخل الشامل.

٤-٢-٣ الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

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

٤,٢,٤ خسائر الائتمان المتوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأصول المالية المقاسة بالكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة واقتراضات مهمة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية وسلوك الائتمان.

كما يتطلب تطبيق متطلبات المحاسبة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة عدداً 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 البيانات المالية الموحدة موضحة على النحو التالي، وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع السنوات، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الشطب:

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

٥) ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية

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

النقدية وشبه النقدية

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

إيجارات مدينة

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

استثمارات عقارية

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

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

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

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

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للاستثمارات العقارية:

٤٠ سنة

مباني

عقود المنفعة

يتم تسجيل عقود المنفعة بالتكلفة مخصصاً منها الإطفاء المتراكم وأية خسائر انخفاض 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 القليلة 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 المدرة 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 الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

تكاليف الاقتراض

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

المصروفات

يتم تسجيل المصروفات بما في ذلك مصروفات إدارة الممتلكات ورسم إدارة الصندوق وأتعاب الحفظ والرسم 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 الفترة.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥) ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

توزيعات الأرباح

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

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

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

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين:

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

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

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

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

القياس اللاحق

تُقاس السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	تُقيّد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل. تشمل هذه الفئة أدوات حقوق الملكية.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	تُقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة 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.

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.

صندوق دراية ريت

مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥) ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

القياس اللاحق

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تتعلق هذه الفئة كثيراً بالصندوق. بعد الاعتراف الأولي لها، تقلس 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 الإعجاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويخرج 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 المقترضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كنوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات التزامات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل الشامل.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويخرج 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

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 بالإعجاب المدفوع 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 الإعجاب 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 إلغائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات التي تم التمتع بها، يتم تسجيلها في الدخل الشامل كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى.

الاعتراف بالإيرادات

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

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

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

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

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

صندوق ذراية ريت
مدار من قبل شركة ذراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥ ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

دخل الإيجار

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

الرسوم الإدارية والنفقات الأخرى

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

رسوم التعاملات

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

٦ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

التعديلات

يسري عدد من التعديلات الجديدة على المعايير، المذكورة أدناه، سارية المفعول من ١ يناير ٢٠٢٤ م ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة:

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
معايير المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤	أوضح التعديل المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وهو أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، وذلك فقط إذا كان مشتق ضمناً في الالتزام قابل للتحويل وهو في حد ذاته أداة حقوق ملكية، فإنه لن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفه.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤	تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بمحاسبة البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر.
معايير المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧	ترتيبات تمويل الموردين	١ يناير ٢٠٢٤	تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات إفصاح لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين، و"إشارات توجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)
لم يتم الصندوق بتطبيق التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
المعيار المحاسبة الدولي رقم ٢١	صعوبة التحويل	١ يناير ٢٠٢٥	تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك. تحتوي التعديلات على إفصاحات جديدة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية في تقييم تأثير استخدام سعر الصرف المقدر.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ و ٩	عرض وإفصاح الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦	توضح متطلبات توقيت الإعراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الإعراف بها في تاريخ التسوية، مع استثناء عمليات الشراء والبيع لبعض الموجودات والمطلوبات المالية التي تستوفي شروط الاستثناء الجديد، يسمح الاستثناء الجديد بإلغاء الإعراف ببعض الخصوم المالية التي يتم تسويتها عبر أنظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية. كما تقدم هذه التعديلات إرشادات لتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية، والتي تنطبق على جميع التدفقات النقدية المحتملة، بما في ذلك تلك الناتجة عن الأهداف المرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة.
بالإضافة إلى أن هذه التحديثات سوف تتطلب إيضاحات جديدة وتحديثات أخرى.			
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بدلا من معيار المحاسبة الدولي رقم ١، الذي يحدد متطلبات العرض والإفصاح الأساسية للقوائم المالية. تشمل التغييرات، التي تؤثر في الغالب على قائمة الدخل، المتطلبات الخاصة بتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى ثلاث فئات جديدة – التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية – وعرض المجموعات الفرعية للربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب. علاوة على ذلك، يتم عرض المصروفات التشغيلية مباشرة على وجه قائمة الدخل – مصنفة إما حسب الطبيعة (مثل تعويضات الموظفين)، أو حسب الوظيفة (مثل تكلفة المبيعات)، أو باستخدام عرض مختلط. تتطلب المصروفات المعروضة حسب الوظيفة إفصاحات أكثر تفصيلاً حول طبيعتها.
يوفر معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ أيضاً إرشادات لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية، ويقدم متطلبات إفصاح جديدة لقياسات الأداء المحددة من قبل الإدارة، ويلغي خيارات التصنيف للفوائد والأرباح في بيان التدفقات النقدية.			
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	١ يناير ٢٠٢٧	يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بتقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي. تكون الشركة التابعة مؤهلة عندما تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد قوائم مالية موحدة معدة للاستخدام العام وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.
تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لاعتماد هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الأولى.			

٧) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٣,٥٢٩,٣٤٠	٤,٨٣١,٤٣٢
٣,٥٢٩,٣٤٠	٤,٨٣١,٤٣٢

نقد لدى البنوك

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

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٨) إيجارات مدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١٠٦,٠١٦,٧٣١	١٠٩,٨٧٣,٠٢٨
(٣٣,٦٢٩,٦٦٦)	(٤٣,١٠٥,٤٥٠)
٧٢,٣٨٧,٠٦٥	٦٦,٧٦٧,٥٧٨

إيجارات مدينة
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(٤٣,١٠٥,٤٥٠)	(٢٦,٤٥٢,٨٢٩)
٨,٣٥٩,٨٦٣	-
(٥,٨٠٠,٢٢٣)	(١٦,٦٥٢,٦٢١)
٦,٩١٦,١٤٤	-
(٣٣,٦٢٩,٦٦٦)	(٤٣,١٠٥,٤٥٠)

١ يناير
تم شطبها خلال العام
المحمل خلال السنة
التعديل خلال السنة
٣١ ديسمبر -

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	مدبر الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق دراية لأسواق النقد	شركة دراية المالية	٢,٦٣٩,٠٢٣	٢٦,٨٤٧,٣٥٧	٢٧,١٩٩,٨٨٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	مدبر الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق دراية لأسواق النقد	شركة دراية المالية	-	-	-

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
-	٥,٧٣٩,٩٠٥
٥١,٩١٤,٩٠١	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٧٣٩,٩٠٥)
٢٦,٩١٤,٩٠١	-
٢٨٤,٩٨٤	-
٢٧,١٩٩,٨٨٥	-

التكلفة

كما في بداية السنة
الإضافات خلال السنة
الاستيعادات خلال السنة
كما في نهاية السنة
التغير في القيمة العادلة

صافي الاستثمار كما في نهاية السنة

(١٠) مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١١,٢٤٧	١١,٢٤٧
٢٧٣,٥٨٣	٣٢,٣٦٠
٧٢٥,٦٤٤	٧٢٢,٨٢٧
٣٦٦,٦٦٧	٣٦٦,٦٦٧
٢,٢١٦,٣٠٢	١,١٩٧,٣٩١
٣,٥٩٣,٤٤٣	٢,٣٣٠,٤٩٢

مستحق من طرف ذو علاقة
مصروفات مدفوعة مقدماً
موجودات متداولة أخرى
إيجارات مدفوعة مقدماً
ضريبة القيمة المضافة

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١) الاستثمارات العقارية، صافي

التكلفة	إيضاح	الأراضي	المباني	المجموع
الرصيد في بداية السنة		٧٦٩,١٨٢,٦٢٥	٧٩٨,٧٢٩,٣١٩	١,٥٦٧,٩١١,٩٤٤
الإضافات خلال السنة		-	-	-
الاستبعادات خلال السنة		(٢,٥٩٦,٨٠٠)	(٣,١٠٨,٨٦٨)	(٥,٧٠٥,٦٦٨)
الرصيد في نهاية السنة		٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥	٧٩٥,٦٢٠,٤٥١	١,٥٦٢,٢٠٦,٢٧٦
الاستهلاك المتراكم		-	(١١٣,٩٨٥,١٩٣)	(١١٣,٩٨٥,١٩٣)
الرصيد في بداية السنة		-	(١٩,٩٤٢,٧٥٧)	(١٩,٩٤٢,٧٥٧)
المحمل على السنة	١-١١	-	٤٧٧,٠١٩	٤٧٧,٠١٩
الإهلاكات المستبعدة		-	(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)	(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)
الرصيد في نهاية السنة		-	(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)	(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)
الهبوط في القيمة		-	(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	(٤٣,٣١٦,٨٤٧)
الرصيد في بداية السنة		-	٧,٦٣٤,٦٤٢	٧,٦٣٤,٦٤٢
عكس مخصص الهبوط في القيمة	٢-١١	-	(٣٥,٦٨٢,٢٠٥)	(٣٥,٦٨٢,٢٠٥)
الرصيد في نهاية السنة		-	(٣٥,٦٨٢,٢٠٥)	(٣٥,٦٨٢,٢٠٥)
القيمة الدفترية:		٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥	٦٢٦,٤٨٧,٣١٥	١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م				
التكلفة	إيضاح	الأراضي	المباني	المجموع
الرصيد في بداية السنة		٨٤٣,٦٣٨,٧٦٧	٨٧٠,٥٤٥,٦٤٧	١,٧١٤,١٨٤,٤١٤
الإضافات خلال السنة		-	٣٠٧,٥٣٠	٣٠٧,٥٣٠
الاستبعادات خلال السنة		(٧٤,٤٥٦,١٤٢)	(٧٢,١٢٣,٨٥٨)	(١٤٦,٥٨٠,٠٠٠)
الرصيد في نهاية السنة		٧٦٩,١٨٢,٦٢٥	٧٩٨,٧٢٩,٣١٩	١,٥٦٧,٩١١,٩٤٤
الاستهلاك المتراكم		-	(٩٧,٥٠٠,٨٥٤)	(٩٧,٥٠٠,٨٥٤)
الرصيد في بداية السنة		-	(٢١,٧٤٠,٤٨٩)	(٢١,٧٤٠,٤٨٩)
المحمل على السنة	١-١١	-	٥,٢٥٦,١٥٠	٥,٢٥٦,١٥٠
الاستبعادات خلال السنة		-	(١١٣,٩٨٥,١٩٣)	(١١٣,٩٨٥,١٩٣)
الرصيد في نهاية السنة		-	(١١٣,٩٨٥,١٩٣)	(١١٣,٩٨٥,١٩٣)
الهبوط في القيمة		-	(٦٣,٩٢٧,٢٩٩)	(٦٣,٩٢٧,٢٩٩)
الرصيد في بداية السنة		-	١٥,٦٧٣,٤٧٩	١٥,٦٧٣,٤٧٩
عكس مخصص الهبوط في القيمة	٣-١١	-	٤,٩٣٦,٩٧٣	٤,٩٣٦,٩٧٣
عكس مخصص انخفاض القيمة للاستبعادات		-	(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	(٤٣,٣١٦,٨٤٧)
الرصيد في نهاية السنة		-	(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	(٤٣,٣١٦,٨٤٧)
القيمة الدفترية:		٧٦٩,١٨٢,٦٢٥	٦٤١,٤٢٧,٢٧٩	١,٤١٠,٦٠٩,٩٠٤
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م				

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١١) الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

١١,١ يحتسب الصندوق استهلاكاً على المباني التي يزيد عمرها عن ٤٠ عاماً، ويتم احتساب الاستهلاك على أساس خطي.
 ١١,٢ كما في ١ أغسطس ٢٠٢٤، قام الصندوق ببيع مبنى سكن العمال بالدمام بقيمة بيعية قدرها ٥,١ مليون ريال سعودي. وكان صافي القيمة الدفترية للعقار ٥,٢ مليون ريال سعودي. وفقاً لعقد المبيعة رقم (١٧-١٣-١٠٤-٠٨٠-٦٧٤-DRYA) مع شركة حفظ الدراية العقارية. بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠٢٣م، تم بيع مجمع مستودعات الشرق بقيمة ١٥٨,١٣٩,٥٣٥ ريال وفقاً لعقد المبيعة رقم (١٣-١٧-٠٦-٠٤-١٠٤-٠٨٠-٦٧٤) الموقع من خلال شركة حفظ الدراية العقارية
 ١١,٣ جميع العقارات مسجلة باسم شركة "شركة حفظ الدراية العقارية" ("الشركة ذات الأغراض الخاصة")، باستثناء العقارات المضمونة بالحصول على قروض (انظر الملاحظة ١٧). تحتفظ الشركة ذات الأغراض الخاصة بهذه العقارات للملكية الانتفاعية للصندوق ولا تعالج أي حصص مسيطرة أو أي حصة في العقارات.
 ١١,٤ 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 للعقارات الاستثمارية قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تكون أعلى من القيمة العادلة للأصول مطروحاً منها تكلفة البيع وقيمة استخدامها. اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تم عكس مخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٧,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٥,٧ مليون ريال سعودي).

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

تتكون الاستثمارات العقارية من ٢٣ عقار وهي كالتالي:

- مجمع جرائد (ب) التجاري: عقار تعليمي، ويقع في حي الأنوار في الدمام.	- برج سمارت 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.
- مبني سكن العمال في الخبر: مبني سكني للعامل بحج الثنية في الخبر.	- مجمع مستودعات الميناء: ثلاثة مستودعات وملحقاتها (مكاتب إدارية وخدمية) في حي الميناء في الدمام.
- مبني الخليجية للأعمال: مبني تجاري ومكثبي يقع في حي الروابي في الخبر.	- مجمع جرائد (أ) السكني: عقار سكني متكامل يقع في حي الأنوار في الدمام.
- برج جدة المكثبي: مبني إداري ومكثبي يقع في حي الزهراء في جدة.	- مدرسة التريبة والمهارات العالمية: مبني تعليمي ويقع بمحافظة الدرعية.
- مجمع مستودعات السلي: مجموعة من المستودعات المسورة وتقع بحج السلي في الرياض.	- مركز رسيل الطبي: مبني لمركز طبي ويقع بحج المنصورة في الرياض.
- مستودعات حي الخالدية (١): مستودعين اثنين تقع في حي الخالدية الشمالية في الدمام.	- مجمع سيتي لايف بلازا التجاري: عقار تجاري في حي المونسية في الرياض.
- مباني سكن العمال في الدمام (٢): ثلاث مباني سكنية في حي الميناء في الدمام.	- مستودعات حي الوادي: يمثل مستودع ومبني سكني ويقع بحج الوادي في جدة.
- مستودعات حي الخالدية (٢): مستودع يقع في حي الخالدية في الدمام.	- مستودعات الخمرة في جدة: مستودع يقع في حي السروات في جدة.
- مستودعات حي العزيزية (٢): مستودع يقع في حي العزيزية في الرياض.	- مستودعات حي العزيزية (١): مستودع يقع في حي العزيزية في الرياض.
	- أبراج متون: عقار فندقي ويقع في حي العليا في الرياض.
	- مجمع الفنار التجاري: عقار تجاري في حي الراكدة في الخبر.
	- مركز الستين التجاري: عقار تجاري- مكثبي بحج الضباط في الرياض.

(١٢) عقود المنفعة، صافي

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

التكلفة

الرصيد في بداية السنة
 الرصيد في نهاية السنة

الاطفاء المتراكم

الرصيد في بداية السنة
 المحمل على السنة
 الرصيد في نهاية السنة

القيمة الدفترية:

الرصيد في ٣١ ديسمبر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
٤١,٢٧٤,٨٦٤	٤١,٢٧٤,٨٦٤
٤١,٢٧٤,٨٦٤	٤١,٢٧٤,٨٦٤
(١٠,١٧٠,٣١٢)	(١٢,٣٤٢,٨٨١)
(٢,١٧٢,٥٦٩)	(٢,٠٦٣,٧٤٣)
(١٢,٣٤٢,٨٨١)	(١٤,٤٠٦,٦٢٤)
٢٨,٩٣١,٩٨٣	٢٦,٨٦٨,٢٤٠

صندوق دراية ريت

مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣) الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، صافي

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
٢٠٤,٢٣٣	٦٧,٥٤٤
-	٢٨٤,٩٨٤
٢٠٤,٢٣٣	٣٥٢,٥٢٨

الإيرادات المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
الإيرادات غير المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

١٤) 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 الإستثمارات العقارية وعقود المنفعة بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم والإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	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
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,٤٤٣,٧٩٢,٩٢٣	١,٤٩٠,٠١٩,٠٠٠	١,٤٦٦,٩٠٥,٩٦٢
عقود المنفعة	٣٣,٢٠٠,٣٣٠	٣٦,٥٩٧,٠٠٠	٣٤,٨٩٨,٦٦٥
الإجمالي	١,٤٧٦,٩٩٣,٢٥٣	١,٥٢٦,٦١٦,٠٠٠	١,٥٠١,٨٠٤,٦٢٧

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 طريقة التكلفة وطريقة الدخل حسب أسعار السوق وطريقة خصم التنفقات النقدية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
١,٥٠١,٨٠٤,٦٢٧	١,٥٦٨,٣٣١,٦٦٧
(١,٤١٠,٦٠٩,٩٠٤)	(١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠)
(٢٨,٩٣١,٩٨٣)	(٢٦,٨٦٨,٢٤٠)
٦٢,٢٦٢,٧٤٠	١٤٨,٣٩٠,٢٨٧
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥
٠,٥٧٩	١,٣٨٠

القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
يخصم القيمة الدفترية:

الاستثمارات العقارية
عقود المنفعة
الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
الوحدات المصدرة (بالعدد)
الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
٨٨٤,٤٧٥,٦٠٩	٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥
٦٢,٢٦٢,٧٤٠	١٤٨,٣٩٠,٢٨٦
٩٤٦,٧٣٨,٣٤٩	١,٠١٧,٩٥٧,١٦١

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة

صندوق دراية ريت

مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٤ أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة بالقيمة العادلة (تمة)

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٨,٢٢٧	٨,٠٨٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٥٧٩	١,٣٨٠	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٨,٨٠٦	٩,٤٦٨	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

١٥ الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

الرصيد	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م		
(٥,٨٧٥,٦٠٨)	٧,٤٤٧,٩٤٣	رسوم ادارة	شركة دراية المالية
(٥١,٠٠٠)	٥١,٠٠٠	أتعاب تعامل	شركة دراية المالية
(٢٤٠,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ *	شركة الإنماء للإستثمار
(٨,٠٠٠)	٦,٠٠٠	بدلات حضور ومكافآت	اعضاء مجلس الادارة
الرصيد	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م		
(٤,٤٢٧,٦٠٤)	٧,٧٣٩,٨٩٠	رسوم ادارة	شركة دراية المالية
-	١,٥٨١,٣٩٠	أتعاب تعامل	شركة دراية المالية
(١٢٠,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ	شركة الإنماء للإستثمار
(٨,٠٠٠)	-	بدلات حضور ومكافآت	اعضاء مجلس الادارة

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

الطرف ذو العلاقة	العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
شركة دراية المالية	مدير الصندوق	٢,٥٩٦,٥٥٩	٢,٥٩٦,٥٥٩

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

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

١٦ دخل إيجار من استثمارات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
١٠٣,٤٨٩,٣٨٦	٩٧,٣٠٢,٠٦٩
١٠٣,٤٨٩,٣٨٦	٩٧,٣٠٢,٠٦٩

إيرادات الإيجار

يتم إثبات إيرادات تأجير العقارات الإستثمارية على أساس زمني متناسب.

صندوق دراية ريت

مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٧ القروض طويلة الأجل

حصل الصندوق على قرض طويل الأجل بمبلغ ٧٤٧,٩٨ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لمدة سبع سنوات، ويتضمن القرض عمولة متغيرة ويتم دفع العمولة على مدى فترة القرض بشكل نصف سنوي، وخلال عام ٢٠٢٤م قام الصندوق بسداد جزء من القرض بمبلغ ٥,١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ١٤٠ مليون ريال سعودي)، ويتم تأمين القرض برهن جميع عقارات صندوق دراية ريت لصالح مصرف الراجحي كضمان للتمويل الممنوح للصندوق، على أن يتم فك رهن تلك الصكوك بعد سداد كامل قيمة القروض لصالح مصرف الراجحي.

الرصيد كما في		مصرفوف العمولة	
		خلال السنة المنتهية في	
نوع القرض	طبيعة القرض	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
بالأجل/ تفرق	طويل الأجل	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	٤٩,٩٧٧,٤٩٦
		٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	٤٩,٩٧٧,٤٩٦
الرصيد أول العام		٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤
المسحوبات		-	١,٤٠٤,٢٧٧,٥٢٠
المدفوعات		(٥,١٠٠,٠٠٠)	(١,٥٤٤,٢٧٧,٥٢٠)
الرصيد آخر العام		٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤
الرصيد في بداية السنة		-	٢,٣٩٩,٥٦٥
المحصل على السنة		٤٦,٨٤٣,٩٨٤	٤٩,٩٧٧,٤٩٦
المدفوع خلال السنة		(٣٧,١٢٣,٦٣٩)	(٥٢,٣٧٧,٠٦١)
الرصيد في نهاية السنة		٩,٧٢٠,٣٤٥	-

١٨ مصروفات مهنية واستشارية

تشمل مصاريف مهنية واستشارية الرسوم المهنية لمراجعة القوائم المالية السنوية ومراجعة 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).

١٩ 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.

٢٠ الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر

تعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنويع بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الأثر السلبي المحتملة على الأداء المالي للصندوق. تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة والاستثمارات 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. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في البيانات المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها ويتوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

مخاطر السوق

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

(١) مخاطر السعر

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

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدرة الوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة والرسيد 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 مقلبة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقلبة باستمرار. عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للإيجارات المدينة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة المعدل بالأخذ في عين الاعتبار التقديرات المستقبلية. إن أقصى تعرض غير مخصص للشركة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي وخسارة الائتمان المتوقعة المعنية هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		
التعرض	الخسائر الائتمانية المتوقعة	التعرض	الخسائر الائتمانية المتوقعة	
٣,٥٢٩,٣٤٠	-	٤,٨٣١,٤٣٢	-	النقدية وشبه النقدية
١٠٦,٠١٦,٧٣١	(٣٣,٦٢٩,٦٦٦)	١٠٩,٨٧٣,٠٢٨	(٤٣,١٠٥,٤٥٠)	إيجارات مدينة

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازمة للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية. يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		
أقل من سنة	أكثر من سنة	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
٣٢,٣٩٨,٠٨١	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٦٣٥,٢٨٠,٩١٥	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	اجمالي المطلوبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
أقل من سنة	أكثر من سنة	أقل من سنة	أكثر من سنة	
٤,٤٢٧,٦٠٤	-	٤,٤٢٧,٦٠٤	-	رسوم إدارة مستحقة
١,٨١٨,٦٥٩	-	١,٨١٨,٦٥٩	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٢٨٨,٠١١	-	٤,٢٨٨,٠١١	-	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
-	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	-	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	قروض طويلة الأجل
١٠,٥٣٤,٢٧٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	٦١٨,٥١٧,١٠٨	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	اجمالي المطلوبات

صندوق ذراية ريت

مدار من قبل شركة ذراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠ الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر محل 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 ٢٠٢٤م				تقلّبات أسعار الفائدة حساسية التدفق النقدي (صافي)
قائمة الدخل		قائمة المركز المالي		
زيادة ١٠٠ نقطة ١%	تخفيض ١٠٠ نقطة ١%	زيادة ١٠٠ نقطة ١%	تخفيض ١٠٠ نقطة ١%	
٦,٠٢٨,٨٢٨	(٦,٠٢٨,٨٢٨)	٦,٠٢٨,٨٢٨	(٦,٠٢٨,٨٢٨)	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م				تقلّبات أسعار الفائدة حساسية التدفق النقدي (صافي)
قائمة الدخل		قائمة المركز المالي		
زيادة ١٠٠ نقطة ١%	تخفيض ١٠٠ نقطة ١%	زيادة ١٠٠ نقطة ١%	تخفيض ١٠٠ نقطة ١%	
٦,٠٧٩,٨٢٨	(٦,٠٧٩,٨٢٨)	٦,٠٧٩,٨٢٨	(٦,٠٧٩,٨٢٨)	

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتقنية والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق والمخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

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 للكبان الوصول إليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢ - هي مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣ - هي مدخلات يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م				إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
-	٢٧,١٩٩,٨٨٥	-	٢٧,١٩٩,٨٨٥	
-	-	١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠	١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠	الاستثمارات العقارية
-	-	٢٦,٨٦٨,٢٤٠	٢٦,٨٦٨,٢٤٠	عقود المنفعة
-	٢٧,١٩٩,٨٨٥	١,٤١٩,٩٤١,٣٨٠	١,٤٤٧,١٤١,٢٦٥	الإجمالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، الأدوات المالية للصندوق تشمل النقدية وشبه النقدية، وإيجارات مدينة رسوم إدارة مستحقة، المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى وقروض طويلة الأجل. باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، جميع الأدوات المالية تقاس بالتكلفة المضافة وقيمتها الدفترية مقارنة بقيمتها العادلة.

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة محتفظ بها بالمستوى الثاني للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لتحديد القيمة العادلة لمثل هذه الاستثمارات، تحتاج الإدارة لإستخدام صافي قيمة الموجودات للصناديق بناءً على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. لم يكن هناك تحويلات من المستوى الأول والثاني والثالث خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

صندوق دراية ريت مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

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

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

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

بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة والاستثمارات العقارية وعقود المنفعة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة (يرجى الرجوع إلى إيضاح ١٤) والتي تم الإفصاح عن الطرق المستخدمة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل 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 هو 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 ٨,٥% - ٩%).

التدفقات النقدية الإيجابية المستقبلية 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 المقدرة 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 المقرر.

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

(٢١) توزيعات أرباح

- في ٢٥ يناير ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على حاملي الوحدات للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٠,٠٨٦ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٩,٢٠٧,٣٥٦ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

- في ١٤ يوليو ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على حاملي الوحدات للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ بمبلغ ٠,٠٦٠ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

- في ١٢ سبتمبر ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على حاملي الوحدات للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ بمبلغ ٠,٠٦١ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٦,٥٠٧,٩٢٩ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

- في ١٩ نوفمبر ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على حاملي الوحدات للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ٠,٠٧٠ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ ٧,٥٢٥,٤٩٢ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

(٢٢) الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٥م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بمبلغ ٠,٠٨٦ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٩,٠٣٠,٥٩١ ريال سعودي لحاملي وحداته.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٣) تقارير القطاعات

استثمر الصندوق في ٢٣ استثمار عقار في المملكة العربية السعودية. مدير الصندوق مسؤول عن محفظة الصندوق بالكامل ويعتبر أن الأعمال التجارية لديها قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات توزيع الموجودات إلى استراتيجية استثمار واحدة متكاملة، ويقيم أداء الصندوق على أساس شامل.

٢٤) آخر يوم تقييم

كل يوم التقييم الأخير للصندوق للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (٢٠٢٣: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م).

٢٥) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٠ شعبان ١٤٤٦ هـ الموافق ١٩ فبراير ٢٠٢٥ م.