



صندوق درایة ریت

التقرير السنوي لعام 2025م



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



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

شركة دراية المالية

مدير الصندوق

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



الإئماء للاستثمار

أمين الحفظ

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

الإئماء للاستثمار
alinma investment

شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه

مراجع الحسابات

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



دار المراجعة الشرعية

اللجنة الشرعية

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



SHARIYAH
REVIEW BUREAU

جدول المحتويات

القسم الأول

صندوق دراية ريت

القسم الثاني

محفظة الصندوق

توزيع الأصول العقارية

القسم الثالث

سجل أداء الصندوق

مصروفات الصندوق

توزيعات الأرباح

القسم الرابع

تقرير مجلس إدارة الصندوق

التضارب في المصالح

ملكية مدير الصندوق في الصندوق

تسلسل أهم الأحداث الجوهرية في الصندوق

القسم الخامس

تقرير تقويم المخاطر

القسم السادس

القوائم المالية للصندوق للفترة المنتهية في 2025/12/31م

صندوق دراية ريت

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

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

وافقت هيئة السوق المالية على تسجيل وإدراج وحدات صندوق دراية ريت في السوق المالية السعودية "تداول" بتاريخ 2017/12/06م 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 2025م موزعة ما بين ستة مدن في المملكة العربية السعودية بشكل رئيسي في مدينة الرياض وتلها بقية المدن وهي الدمام وجدة والجبيل والخبر والاحساء. وتتوزع عقارات الصندوق على تسعة قطاعات عقارية بشكل متوازن ما بين قطاع المستودعات والمكاتب والسكني ويلهم بقية القطاعات. كما يحافظ الصندوق على مستويات إشغال مرتفعة حيث تبلغ نسبة الإشغال 96% من إجمالي المساحة التأجيرية.

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



محفظة الصندوق

تتضمن محفظة صندوق دراية ريت 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	17.16%	17.10%
2	مجمع مستودعات السلي	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	196,000,000	21.50%	12.72%
3	مجمع الجبيل فيوز السكني	ملكية حرة	سكني	الجبيل	145,500,000	3.98%	9.44%
4	مجمع مستودعات الميناء	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	130,000,000	6.70%	8.44%
5	مجمع سيتي لايف بلازا التجاري	ملكية حرة	مجمع تجاري	الرياض	106,250,000	3.91%	6.90%
6	أبراج متون	ملكية حرة	ضيافة	الرياض	98,000,000	5.58%	6.36%
7	مجمع الفنار التجاري	ملكية حرة	معارض	الخبر	60,600,000	4.39%	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	3.43%	3.76%
10	مركز النستين التجاري	ملكية حرة	مكتبي	الرياض	52,125,000	3.76%	3.38%
11	برج جدة المكتبي	ملكية حرة	مكتبي	جدة	45,000,000	3.47%	2.92%
12	مستودعات الخمرة في جدة	ملكية حرة	مستودعات	جدة	44,000,000	3.44%	2.86%
13	مدارس التربية والمهارات العالمية	ملكية حرة	تعليمي	الدرعية	41,176,470	3.43%	2.67%
14	مجمع ذا فالي التجاري	حق منفعة	مجمع تجاري	الأحساء	39,500,000	2.13%	2.56%
15	مبنى الخليجية للأعمال	ملكية حرة	مكتبي	الخبر	38,000,000	2.96%	2.47%
16	مجمع جراند (ب) التجاري	ملكية حرة	تعليمي	الدمام	31,250,000	2.14%	2.03%
17	مستودعات حي الخالدية (2)	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	29,000,000	3.13%	1.88%
18	مباني سكنية للموظفين	ملكية حرة	سكني	الجبيل	24,273,685	1.36%	1.58%
19	مركز رسيل الطبي	ملكية حرة	صحي	الرياض	22,000,000	1.75%	1.43%
20	مستودعات حي الخالدية	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	18,000,000	1.27%	1.17%
21	مستودعات حي العزيزية (1)	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	14,000,000	1.77%	0.91%
22	مستودعات حي العزيزية (2)	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	11,653,160	1.50%	0.76%
23	مباني سكن العمال (2)	ملكية حرة	سكن العمال	الدمام	11,000,000	1.05%	0.71%
24	مبنى سكن العمال الخبر	ملكية حرة	سكن العمال	الخبر	3,012,441	0.18%	0.20%
	الإجمالي				1,540,640,756	100.00%	100.00%

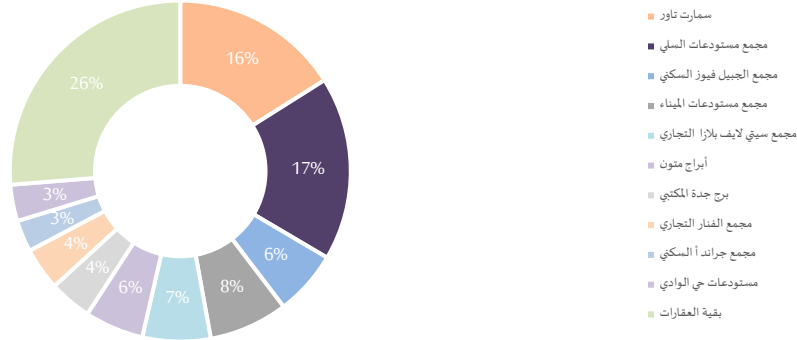
(1) نسبة الإيجار للأصل من إجمالي إيجارات أصول الصندوق

(2) وزن العقار في المحفظة بالنسبة لسعر الشراء الإجمالي

محفظة الصندوق

وزن كل عقاري المحفظة

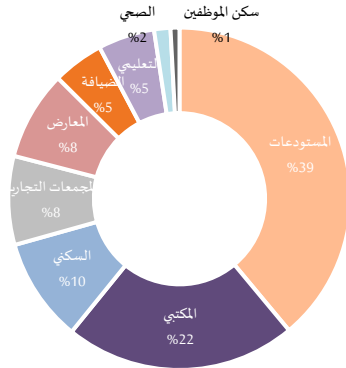
وفقا لمتوسط التقييم كما في 2025/12/31م



توزيع الأصول العقارية

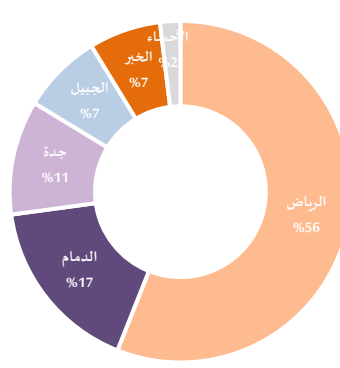
توزيع الأصول حسب القطاع العقاري⁽¹⁾

تنوزع أصول الصندوق في تسعة قطاعات عقارية مختلفة.



توزيع الأصول حسب الموقع الجغرافي⁽¹⁾

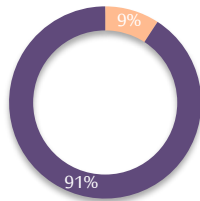
تنوزع أصول الصندوق في ستة مدن رئيسية



العقارات المؤجرة

نسبة قيمة العقارات المؤجرة والغير مؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة

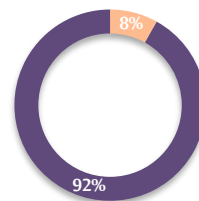
تمثل نسبة قيمة الوحدات الشاغرة 9% من إجمالي قيمة العقارات المملوكة



■ قيمة العقارات المؤجرة ■ قيمة العقارات الشاغرة

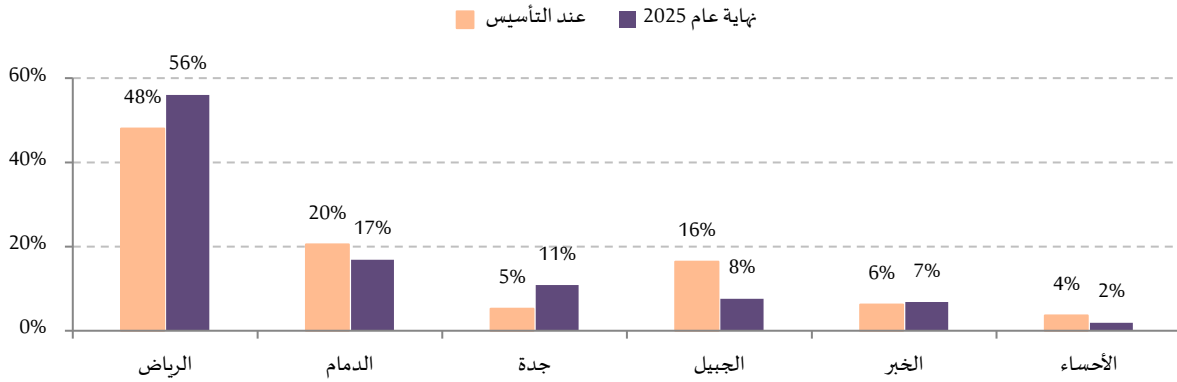
نسبة إشغال المساحة التأجيرية

تبلغ نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية لصندوق دراية ريت مانسبته 92%

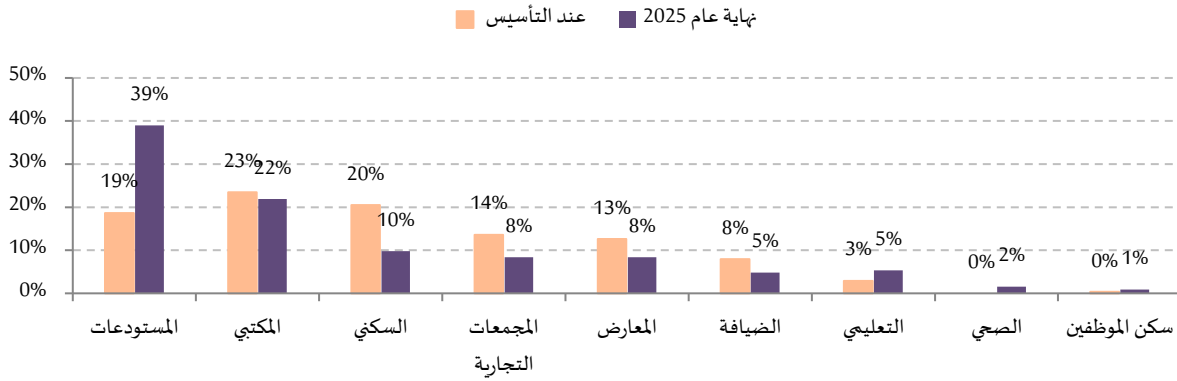


■ المساحة التأجيرية المؤجرة ■ المساحة التأجيرية الشاغرة

مقارنة ما بين توزيع الأصول العقارية حسب الموقع الجغرافي عند تأسيس الصندوق وكما في نهاية العام 2025⁽¹⁾



مقارنة ما بين توزيع الأصول العقارية حسب القطاع العقاري عند تأسيس الصندوق وكما في نهاية العام 2025⁽¹⁾



البيانات المالية للصندوق

المعلومات كما في 2025/12/31 م

إجمالي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة	1,689,319,014 ر.س
صافي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة	1,037,806,674 ر.س
صافي قيمة الأصول للوحدة	7,82 ر.س
السعر الإسترشادي للوحدة ⁽²⁾	9.65 ر.س
إجمالي مبلغ التمويل	610,000,000 ر.س
نسبة التمويل من إجمالي الأصول	36%
متوسط تقييم الاستثمارات العقارية	1,593,724,000 ر.س
إيراد الإيجار للفترة	100,305,291 ر.س
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	23%

(1) وفقاً إلى متوسط التقييم كما في 2025/12/31 م وكما عند تأسيس الصندوق.

(2) صافي قيمة الأصول للوحدة استناداً 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 2025	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023	للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
صافي قيمة الأصول ر.س	1,037,806,674	1,017,957,162	946,738,349	900,499,507
صافي قيمة الأصول للوحدة ر.س	9.65	9.47	8.81	8.38
أعلى قيمة الأصول للوحدة ر.س	9.65	9.47	8.81	8.38
أقل قيمة الأصول للوحدة ر.س	7.82	9.16	8.42	8.36
عدد الوحدات المصدرة	107,507,035	107,507,035	107,507,035	107,507,035
الأرباح الموزعة (ر.س)	0.354 لكل وحدة	0.275 لكل وحدة	0.298 لكل وحدة	0.660 لكل وحدة
نسبة المصروفات ⁽¹⁾	3.48%	3.73%	4.12%	3.08%
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاستراتيجي	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة التمويل إلى إجمالي قيمة الأصول	36%	36%	39%	44%
مدة إنكشاف التمويل	5 سنوات	5 سنوات	6 سنوات	6.5 سنوات
تاريخ استحقاق التمويل	فترات متفاوتة في 2026 و 2030	فترات متفاوتة في 2025 و 2029	فترات متفاوتة في 2024 و 2029	فترات متفاوتة في 2026 و 2027

العائد الإجمالي التراكمي ⁽²⁾	سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات	منذ التأسيس
بناء على التوزيعات النقدية فقط	3.54%	9.27%	23.07%	43.88%

السنة	العائد بناء على التوزيعات النقدية نسبة لسعر الطرح الأولي	السعر السوقي للوحدة بنهاية السنة	التغيير في السعر السوقي مقارنة بالسنة السابقة
2018	6.50%	8.38	لا ينطبق
2019	7.46%	10.50	25%
2020	6.85%	11.20	7%
2021	7.20%	12.70	13%
2022	6.60%	10.12	20-
2023	2.98%	8.25	18-
2024	2.75%	9.48	15%
2025	3.54%	9.65	2%

مصروفات الصندوق لعام 2025

تمثل نسبة مصروفات صندوق دراية ريت 3.48% من إجمالي قيمة الأصول في 2025/12/31م. ولم تكن هناك أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها كما لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة.

مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها صندوق دراية ريت خلال العام 2025 (بالريال السعودي)	القيمة
رسوم إدارة الصندوق	8,897,050
رسوم الحفظ	120,000
أتعاب المحاسب القانوني	30,000
أتعاب اللجنة الشرعية	18,750
أتعاب التثمين	480,000
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	8,000
رسوم إدارة الأملاك وصيانة وتشغيل العقارات	3,468,555
مصاريب التمويل	41,237,026
رسوم هيئة السوق المالية	15,000
رسوم السوق المالية "تداول" ومركز إيداع	872,218
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق ⁽³⁾	3.48%
نسبة مصروفات الصندوق (لا تشمل المصروفات الغير نقدية)	3.48%

(1) من إجمالي قيمة الأصول بطريقة القيمة العادلة كما في 2025/12/31م

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

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

توزيعات الأرباح لعام 2025

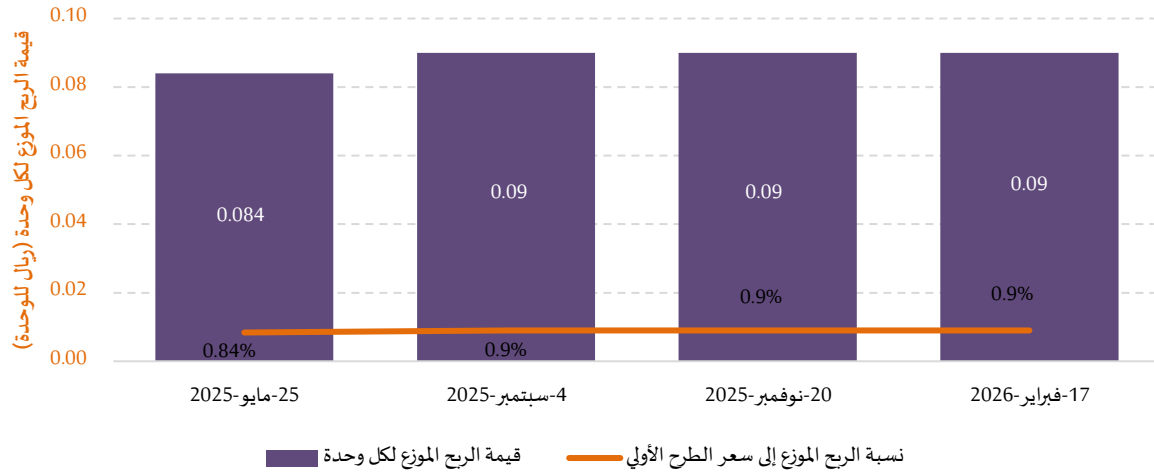
يتبع صندوق دراية ريت سياسة توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. في 2025 بلغ إجمالي الأرباح النقدية التي وزعت على مالكي الوحدات خلال العام 38.05 مليون ريال سعودي أي 3.54% عائد سنوي بالنسبة لسعر الطرح الأولي. هذا وقام الصندوق منذ تأسيسه بـ 31 عملية توزيع أرباح نقدية ربع سنوية بقيمة إجمالية بلغت 4.39 ريال سعودي للوحدة (471 مليون ريال سعودي).

ملخص أرباح عام 2025

عدد الوحدات القائمة	107,507,035 وحدة
الربح الموزع للوحدة	0.35 ريال سعودي
إجمالي الأرباح الموزعة للفترة	38,057,490 ريال سعودي
نسبة التوزيع إلى السعر الأولي للوحدة	3.54%
نسبة التوزيع إلى السعر الإسترشادي	3.67%

توزيعات الأرباح لعام 2025

إجمالي الربح الموزع 0.35 ريال سعودي للوحدة خلال العام



تقرير مجلس إدارة الصندوق

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

عقد اجتماعين خلال عام 2025 ناقش فيها أعضاء مجلس الإدارة المواضيع أدناه:

البنود التي تم نقاشها	القرارات الصادرة
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 درايا ريت وأعضاء مجلس إدارة الصندوق أو مدير الصندوق شركة درايا المالية خلال العام.

ملكية مدير الصندوق في الصندوق

ملكية مدير الصندوق في الصندوق كما في آخر يوم تداول في 2025م

شركة درايا المالية تمتلك عدد 2,596,559 وحدة

تسلسل أهم الأحداث والتغييرات الجوهرية في الصندوق خلال العام

- توقيع اتفاقية تسهيلات تمويلية مع بنك الإنماء بقيمة تبلغ 750 مليون ريال سعودي، ولمدة خمس سنوات.
- صدور حكم قضائي في دولة الكويت بتاريخ 2025/5/4م ضد المستأجر السابق لبرج متون (فرع الشركة العملية للفنادق) بتأييد الحكم الصادر ضد المستأجر في المملكة العربية السعودية بسداد مبلغ (13,759,116) ريال واعتبار الحكم واجب النفاذ بدولة الكويت.
- إسناد مهام إدارة و تشغيل مجمع الجبيل فيوز لشركة رؤية النمو و التطوير العقاري ابتداء من 2025/6/20.
- صدور حكم قضائي بتاريخ 2025/7/23م ضد المستأجر الرئيسي لبرج سماتر تاور بسداد 36 مليون ريال و تمثل جزء من الأجرة المستحقة على المستأجر.
- إسناد مهام إدارة و تشغيل مجمع سيتي لايف بلازا لشركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية ابتداء من 2025/8/10م.
- صدور حكم قضائي بتاريخ 2025/9/9م يقضي بفسخ عقد الإيجار مع المستأجر الرئيسي لبرج سماتر تاور.
- إسناد مهام إدارة و تشغيل مركز الستين التجاري لشركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية ابتداء من 2025/10/1م.

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 التاجيري 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 يناقح مدير الصندوق مراقبة مستويات المنافسة من خلال هذه التقارير والدراسات
المخاطر القانونية والتنظيمية	المخاطر المتعلقة بتغير الأنظمة أو التشريعات أو اللوائح أو التعليمات المتعلقة بأعمال الصندوق والتي قد تؤدي إلى اتخاذ إجراءات تؤثر على أداء الصندوق	يحرص مدير الصندوق على تطبيق ومتابعة التعليمات الصادرة من الجهات ذات العلاقة، كما تقوم إدارة المطابقة والإلتزام ومكافحة غسل الأموال بمراجعة مدى الإلتزام بالأنظمة ذات العلاقة بشكل دوري، ويتم مناقشتها في اجتماعات أعضاء مجلس إدارة الصندوق
مخاطر التأجير والإشغال	تتضمن المخاطر المتعلقة بتأجير المساحات الشاغرة ومخاطر فسخ وإهاء عقود الإيجار، وقدرة المستأجرين الحاليين في الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية، تؤثر على التدفقات النقدية للصندوق	تبلغ نسبة المشاغر من المساحة التاجيرية 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 لتأكد من جودة العقار الإنشائية وجودة التشطيبات، للتأكد من خلو العقار من أي مشكلات قد أعمال صيانة مكلفة أثناء تملك العقار، كما يعين مدير الصندوق مدبري أملاك كفاء للعناية الدورية بالعقار، كما يحرص مدير الصندوق على عمل تغطيات تأمينية ضد المخاطر التي قد تؤثر على العقارات
مخاطر انخفاض قيمة الأصول	العديد من العوامل المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام الأوضاع العقارية المحلية، يمكنها أن تجعل من بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي، ومن شأنها أن تكون سبب لانخفاض قيمة أصول الصندوق	يحرص مدير الصندوق على 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 انتهاء الأعمال في الوقت المناسب، تجاوز التكاليف المحددة، عدم القدرة على تحقيق قيم إيجار بالمستويات المتوقعة وغيرها	حق تاريخ اعداد هذا التقرير لا يوجد أي 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	ان استخدام التمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات للصندوق، ولكنه في الوقت ذاته ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي، مثل ارتفاع تكلفة التمويل	يحرص مدير الصندوق على الحصول على تمويل بأسعار تنافسية وبشروط ميسرة، كما تم خلال العام سداد جزء من أصل التمويل، مما يعزز المركز المالي للصندوق

تنويه

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

إخلاء مسؤولية

تم إعداد هذا المستند من قبل شركة دراية المالية، وهي شركة استثمارية تم تعريفها كمؤسسة سوق مالية مرخصة بممارسة نشاط التعامل والحفظ والمشورة وإدارة الأصول و الترتيب بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة من هيئة السوق المالية، بالترخيص رقم 08109-27 بتاريخ 2008/06/16م ويقع فرعها الرئيسي على شارع العليا العام بمدينة الرياض. لقد تم إعداد هذا المستند لأغراض توفير المعلومات ولا يشكل عرضاً لشراء أو محاولة اقناع المنتج المعروض، كما أنه يجب ألا يشكل الأساس للاعتماد عليه في ما يتعلق بأي عقد أو التزام أيا كان شكله أو أي مشورة استثمارية للتعلم. إن شركة دراية المالية تملك وقد تملك مركزاً استثمارياً أكبر في المستقبل أو في أوراق مالية ذات علاقة. وقد تقدم أو قدمت خلال الإثني عشر شهراً السابقة مشورة مهمة أو خدمات أعمال أوراق مالية لمصدر الأوراق المالية المعنية أو أوراق مالية ذات علاقة. قد يحتوي هذا المستند على معلومات مبنية على توقعات مستقبلية تم الوصول لها بموجب مجموعة من الفرضيات والمخاطر. قد يختلف الأداء الفعلي بشكل جوهري عن المعلومات المبنية على المعلومات التاريخية والتطلعات المستقبلية وذلك بسبب الاختلاف والتغير في الفرضيات والمخاطر المشار إليها في هذا المستند. تشمل الأمثلة على العناصر التي من شأنها أن تحدث اختلافاً جوهرياً بين الأداء المستقبلي الحقيقي والتطلعات المستقبلية للأداء – على سبيل المثال لا الحصر – الظروف الاقتصادية بشكل عام، تقلب أسعار الفائدة، توفر وتكلفة رأس المال، تقلب أسعار العملة، المنافسة في ذات المجال من قبل جهات أخرى، والتغير في السياسات الحكومية والسياسة العامة، وأي مخاطر أخرى من شأنها أن تؤثر على قيمة وسعر الوحدات؛ إن الورقة المالية قد تكون غير قابلة للتحويل الفوري إلى سيولة على أنه قد يصعب على المستثمر (1) بيع الورقة المالية أو تحويلها إلى نقد (2) الحصول على معلومات موثوق بها حول قيمة الورقة المالية، أو مدى المخاطر التي تكون معرضة لها. إن دخل الورقة المالية يمكن أن يتغير ويمكن استخدام جزء من رأس المال المستثمر لدفع ذلك الدخل. وعلى المستثمر الإطلاع على المخاطر الرئيسية للاستثمار الواردة في الشروط والأحكام. الأداء السابق لا يعكس بالضرورة العوائد المستقبلية. يجب على المستثمر عدم الاعتماد على هذا المستند أو على أي معلومات مبنية على تطلعات مستقبلية والمبنية على نظرة دراية الحالية للمستقبل. قيمة الأوراق المالية والدخل الناتج عنها قابل للتغير والارتفاع والهبوط وسعر الأوراق المالية لا يعد التزاماً على دراية أو أي من شركاتها التابعة. و يعد الاستثمار في الوحدات استثماراً خاضعاً لعدة مخاطر استثمارية وعلى سبيل المثال لا الحصر، أن قيمة الورقة المالية في حال تمويل الاستثمار بها يمكن أن تتعرض لانخفاض مفاجيء وكبير قد يؤدي لخسارة تساوي المبلغ المستثمر و أن خسارة المستثمر قد لا تقتصر على كامل المبلغ الذي استثمره أو أودعه أصلاً، وأنه قد يضطر إلى دفع المزيد. إن المعلومات المضمنة في هذا المستند، هي لغرض التعريف بهذا المنتج فقط. وينبغي على المستثمرين أخذ المشورة من مستشاريهم القانونيين والماليين أو المختصين بالضرائب، قبل الاستثمار في المنتج المعروض، وذلك من أجل تكوين قرار مستقل في ما يتعلق بملاءمة والنتائج المترتبة على أي قرار استثماري يتخذونه. وننوه هنا، أنه لا يمكننا أن نعطي أي تأكيد بخصوص أي استثمار محدد على أنه يمكن أن يكون مناسباً أو ملائماً أو مريحاً لعميل أو للمحفظة الاستثمارية لعميل محتمل. وبصفة خاصة، فإن هذا المستند، لم يتم إعداده ليناسب الأهداف الاستثمارية أو الوضع المالي أو الاستعداد لقبول المخاطر أو الاحتياجات الأخرى لأي شخص يمكن أن يتلقى و/أو يطلع على هذا المستند. كما يجب عدم نشره خارج نطاق الولاية القضائية للمملكة العربية السعودية إذ من الممكن أن يكون توزيعه هناك مخالفاً للقانون. ويجب على الأشخاص الذين يحصلون على هذا التقرير، أن يكونوا على دراية بمثل هذه القيود والالتزام بأي قيود من هذا القبيل. وبقبول هذا التقرير، فإن مستلم التقرير يوافق على أن يكون ملزماً بالقيود المذكورة آنفاً. في حال وجود أي اختلاف بين هذا المستند والشروط والأحكام فإن المرجح في ذلك يكون في ما نصت عليه الشروط والأحكام. المعلومات التي يتم ذكرها هنا قابلة للتعديل، التغير، التحديث، التدقيق، المراجعة، والاستكمال في أي وقت ودون الحاجة لأي نوع من الإخطار والتبليغ، لا تقدم شركة دراية المالية، مدراءها، موظفيها، أو أي شركات تابعة أي ضمانات أو تعهدات أو إقرارات بشكل صريح أو ضمني، كما أنها لا تفترض أي مسؤولية قانونية مباشرة أو غير مباشرة تتعلق بدقة، اكتمال، أو مناسبة المستند أو المنتج لأغراض المستثمر. هذا المستند وكافة المعلومات الواردة فيه غير قابل للنسخ أو التوزيع أو إعادة الطبع دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبل شركة دراية المالية. شركة دراية المالية وبموجب هذا المستند لا تقدم ولا يتعين النظر لها على أنها تقدم أي خدمات استشارية قانونية أو مالية أو غير ذلك بموجب هذا المستند. لضمان الفهم الكامل والمناسب لهذا العرض التسويقي ولقياس مدى ملائمة المنتج لرغبات المستثمر، ننصح باللجوء لأشخاص مختصين مهنيين في مجال القانون أو الاستشارات المالية بحسب مقتضى الحال.



صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 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



للى 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 وتدققاتها 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 المسكوبة الأخرى وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومنااسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسة للمراجعة

الأمر الرئيسة للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية 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.

الأمر الرئيسة للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسة 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).	تقييم استثمارات عقارية لقد نتقنا الإجراءات الرئيسة 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 إيجارية، 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، واطلعتنا على شروط تعاقدهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على الافتراضات أو تحد من نطاق عملهم؛
وُجد قياس استثمارات عقارية لتحديد أي خسائر انخفاض في القيمة كلما 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 والتقديرية الرئيسة 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 (تمة)

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

(٤/٢)

الأمر الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة
	تقييم الاستثمارات العقارية (تمة)
	<p>لتقييم انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية ، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمي عقاريين مستقلين معتمدين لإجراء تقييم رسمي لاستثمارات الصندوق العقارية على أساس نصف سنوي.</p> <p>وقد اعتُبر هذا من الأمور الرئيسية للمراجعة، نظرًا لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب حكمًا مهنيًا كبيرًا من مدير الصندوق، وأن الأثر المحتمل لأي خسارة انخفاض في القيمة، إذا وجدت، قد يكون جوهريًا 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 بالإضافة الى إيضاح ١٠ الخاص بالاستثمارات العقارية.</p>
	<p>❖ قيمنا المبلغ القابل للاسترداد، وهو الأعلى بين القيمة العادلة أو قيمة الاستخدام للاستثمارات العقارية ذات الصلة وفقًا 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 مدى كفاية العرض والأفصاحات.</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 نبيد 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 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.



تقرير المراجع المستقل (تمة)

إلى حاملي وحدات صندوق ذرية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل ذرية 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 الجوهرى 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 الجوهرى، 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 الجوهرى 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 الجوهرى 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 الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد يتطوى على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعدد 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.
- تقييم 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 تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، 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 ظروفًا مستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الصندوق في أعماله.
- تقييم 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 (تمة)

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

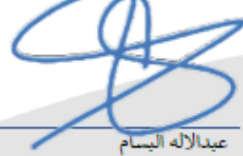
(٤/٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تمة)

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 الرئيسة 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 إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٧٠٣
الرياض، المملكة العربية السعودية
٢٠ رمضان ١٤٤٧ هـ
الموافق: ٩ مارس ٢٠٢٦ م



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)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٣,٥٢٩,٣٤٠	٤,٩٢٨,١٣٠	٧	النقدية وشبه النقدية
٧٢,٣٨٧,٠٦٥	٧٥,٣٤٩,٢٤٠	٨	إيجارات مدينة، صافي
٢٧,١٩٩,٨٨٥	٨,٤٠٩,٣٣٤	٩	إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣,٥٩٣,٤٤٣	٦,٥٢٩,٨٠٩		مصرفات مدفوعة مقدّمة وموجودات متداولة أخرى
١٠٦,٧٠٩,٧٣٣	٩٥,٢١٦,٥١٣		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠	١,٣٧٢,٣٧٠,٩٩٦	١٠	الإستثمارات العقارية
٢٦,٨٦٨,٢٤٠	٢٤,٨٠٤,٤٩٧	١١	عقود المنفعة
١,٤١٩,٩٤١,٣٨٠	١,٣٩٧,١٧٥,٤٩٣		إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٥٢٦,٦٥١,١١٣	١,٤٩٢,٣٩٢,٠٠٦		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٢١,٨٠٣,٣٢٣	١٨,٧٧٨,١١٥		إيرادات ايجار غير مكتسبة
٥,٨٧٥,٦٠٨	٨,٨٩٧,٠٥٠	١٤	رسوم إدارة مستحقة
٢٩٩,٠٠٠	-		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩,٧٢٠,٣٤٥	٩,٤٠٩,٦٧١	١٦	مصاريف تمويل مستحقة
٨,٩١١,٦٤٢	٤,٤٢٧,٥٠٥		المصرفات والمستحقة والمطلوبات الأخرى
٧,٥٩١,٤٨٦	-		توزيعات أرباح مستحقة
٥٤,٢٠١,٤٠٤	٤١,٥١٢,٣٤١		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٦١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦	قروض طويلة الأجل
٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٦١٠,٠٠٠,٠٠٠		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٦٥٧,٠٨٤,٢٣٨	٦٥١,٥١٢,٣٤١		إجمالي المطلوبات
			صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥	٨٤٠,٨٧٩,٦٦٥		وحدات مصدرة (بالحد)
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٨,٠٨٨	٧,٨٢٢		القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة
٩,٤٦٨	٩,٦٥٤		

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

صندوق ذرية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة ذرية المالية)
قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الأخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
			الدخل
			دخل ايجار من استثمارات عقارية
٩٧,٣٠٢,٠٦٩	١٠٠,٣٠٥,٢٩١	١٥	
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	-		ايرادات أخرى
٩٧,٥٣٦,٩٤٨	١٠١,٣٠٩,٠١٣		إجمالي الدخل
			المصاريف
(٤٦,٨٤٣,٩٨٤)	(٤٢,٧٦٢,٠٢٦)	١٦	مصرفات تمويل
(١٩,٩٤٢,٧٥٧)	(١٩,٨٩٠,٥١٢)	١٠	مصرفات إستهلاك الإستثمارات العقارية
(٧,٤٤٧,٩٤٣)	(٨,٨٩٧,٠٥٠)	١٤	رسوم إدارة الصندوق
(٥,٨٠٠,٢٢٣)	(٨,٨٤٤,٠٣٣)	٨	مصرف الخسائر الإثمنانية المتوقعة
(٤,٣٦٧,٥٢٩)	(٤,٣٣٧,١٤٢)		مصرفات إدارة الممتلكات العقارية
(٢,٧٥٨,١٨٥)	(٣,٧١٤,٧٧٦)		مصرفات أخرى
(٢,٠٦٣,٧٤٣)	(٢,٠٦٣,٧٤٣)	١١	اطفاءات عقود منقذة
(١,٠٦٠,٢٧٤)	(١,٢٦٢,٨٦١)		مصرفات مهنية واستشارية
٧,٦٣٤,٦٤٢	(٨١١,٦٣٢)	١٠	عكس (خسارة) الهبوط في قيمة الأستثمارات العقارية
(٥١,٠٠٠)	-		أتعاب تعامل
(٨٢,٧٠٠,٩٦٦)	(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



صندوق ذرية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة ذرية 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)	توزيعات أرباح
٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥	٨٤٠,٨٧٩,٦٦٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

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 ذرية المالية)

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

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

شكل الإيضاحات 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)**

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

(١) الصندوق وأنشطته

صندوق دراية ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقل 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 ٠٨١٠٩٠٢٧. 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 تاجيري 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 للأنظمة صناديق الاستثمار العقاري.

(٢) اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للأنظمة 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 الألتزام

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 الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة وباستخدام مبدأ الاستحقاق 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 نقداً وما في حكمه ما لم تكن مقيّدة 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.

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

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

٣ أسس الإعداد (تمة)
ج. أسس تصنيف المتداول وغير المتداول (تمة)

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

بالنسبة للصندوق، تمثل دورة التشغيل العادية للفترة بين اقتناء الموجودات لأغراض استثمارية وتحويلها إلى نقد وما في حكمه. وقد حدّد الصندوق أن دورة تشغيله تبلغ اثني عشر شهرًا. 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 شهرًا من تاريخ التقرير.

٤ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة
خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقدير 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 بيانًا بالأحكام والتقدير المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية:

١-٤ الأحكام

١-١-٤ الاستمرارية

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

٢-٤ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

١-٢-٤ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تحدد إدارة صندوق الاستثمار العقاري العمر الإنتاجي المقتر للعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد النظر في الاستخدام المتوقع للأصول أو التآكل المادي. ستراجع الإدارة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي سنويًا وسيتم تحليل 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 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 للأصل أو القيمة العادلة للوحدة المدرة للنفقة ناقصًا تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة لاسترداد الأصل ما لم ينتج عن الأصل تناقصات نقدية تحير مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنفقة عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

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

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

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

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

٤) الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢,٤ خسائر الائتمان المتوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأصول 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 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 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 (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 محل 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 ناقصاً 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 للبند) 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 المبقاة.

تتضمن التكلفة المعسروقات المنسوبة مباشرة إلى شراء الأستثمارات العقارية. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري الذي يتم إنشاؤه ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة إلى وضع العقار الاستثماري في حالة صلاحة للاستخدام المقصود منها وتكاليف الاقتراض المرسمة.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبلغ بالريال السعودي)

٥) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتم)

عقود المنفعة

يتم تسجيل عقود المنفعة بالتكلفة مخصوماً منها الإطفاء المتراكم وأية خسائر إنخفاض في القيمة. يتم إحتساب 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 المذرة للتقنية 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 المغطاة باستخدام طريقة محل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

المصروفات

يتم تسجيل المصروفات بما في ذلك مصروفات 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.

الأنوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي المصنفة 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 تمويل 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 تمويل كبير مبدئياً بسعر المعاملة.

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس بالتكلفة المغطاة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المغطاة إذا استوفي 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.

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

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

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

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

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

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

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي عندما:

- تنتهي الحقوق في تلقي التدفقات النقدية من الأصل، أو
- ينقل الصندوق حقه في تلقي التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التز إزاء دفع 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. تصبب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العائنة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويخرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الشامل.

إلغاء الاعتراف

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

مقاصة الأتمت المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويرجح 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 يتحتر 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 إلغائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات التي تم تعهدها بها، يتم تسجيلها في الدخل الشامل كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى.

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

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

٥) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مدخل 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% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق (NAV)، وذلك وفقاً 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 التزاماً على مالكي الوحدات، ولا يتم عرضها ضمن القوائم المالية للصندوق.

٦) المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

١-٦ المعايير والتعديلات الصادرة ولم تدخل حيز التطبيق بعد

تعديلات على المعيار	الوصف	ساري المفعول من السنة المحاسبية التي تبدأ في أي بعد	ملخص التعديلات	تقييم مدير الصندوق
المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢١ صعوبة قابلية التبادل	١ يناير ٢٠٢٥	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.	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 تأثيراً جوهرياً على المركز المالي للصندوق، أو أدائه المالي، أو التدفقات النقدية خلال فترة التقرير الحالية.

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

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

٦) المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

١-٦ 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 مبكراً:

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول للفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص المعايير والتعديلات	تقييم مدير الصندوق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ و المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧	تصنيف وقياس الأنوات 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 المتأقية للأصول المالية، بما في ذلك التدفقات النقدية الطارئة الناتجة عن ميزات مرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة. كما تقدم التعديلات متطلبات إصاح 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 يُتوقع أن تتأثر الأنوات المالية وترتيبات التسوية الخاصة بالصندوق بشكل كبير.
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ و المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧	العقود المرجعية للكهرباء المرتبطة بالعوامل الطبيعية	١ يناير ٢٠٢٦	تحل هذه التعديلات متطلبات "الاستخدام الخاص" وأحكام المحاسبة عن أنوات التحوط في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للعقود التي تعرض الكيانات لتقلبات في أسعار الكهرباء بسبب ظروف طبيعية غير قابلة للتحكم مثل الطقس. كما تقدم متطلبات إصاح 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 للتقارير المالية رقم ١٨	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧	يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ باستبدال المعيار الدولي للتقارير 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 إصاح 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 للتقارير المالية رقم ١٨ وعلى الرغم من أن المعيار من المتوقع أن يؤدي إلى تغييرات في طريقة العرض والإفصاحات، إلا أنه لا يُتوقع 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)

١.٦ المعايير والتعديلات الصادرة ولم تدخل حيز التطبيق بعد (تتمة)

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

(٧) النقدية وشبه النقدية

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

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

(٨) إيجارات مدينة (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيجارات مدينة
١١٧,٨٢٢,٩٣٩	١٠٦,٠١٦,٧٣١	
(٤٢,٤٧٣,٦٩٩)	(٣٣,٦٢٩,٦٦٦)	١,٨
٧٢,٣٨٧,٠٦٥	٧٢,٣٨٧,٠٦٥	

١.٨ فيما يلي ملخص حركة الخصائر الأتمانية المتوقعة:

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

(٩) استثمارات مدرجة بالقيمة المعدلة 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 تربية ريت
(مدار من قبل شركة تربية المالية)

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

صندوق فرياء ريت
(مدار من قبل شركة فرياء المالية)

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

١٠ الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

التكلفة	إيضاح	الأراضي	المباني	المجموع
الرصيد في بداية السنة		٧٦٩,١٨٢,٦٢٥	٧٩٨,٧٢٩,٣١٩	١,٥٦٧,٩١١,٩٤٤
الاستيعادات 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
الإستهلاك المتراكم		-	(١١٣,٩٨٥,١٩٣)	(١١٣,٩٨٥,١٩٣)
الرصيد في بداية السنة		-	(١٩,٩٤٢,٧٥٧)	(١٩,٩٤٢,٧٥٧)
المحمل على السنة	١-١٠	-	٤٧٧,٠١٩	٤٤٧,٠١٩
الاستيعادات خلال السنة		-	(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)	(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)
الرصيد في نهاية السنة		-	(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)	(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)
الأنخفاض في القيمة		-	(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	(٤٣,٣١٦,٨٤٧)
الرصيد في بداية السنة		-	٧,٦٣٤,٦٤٢	٧,٦٣٤,٦٤٢
عكس مخصص انخفاض القيمة خلال السنة	٣-١٠	-	(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				

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 "فرياء للحفاظ العقاري" ("الشركة ذات الغرض الخاص")، باستثناء العقارات المرهونة مقابل الحصول على قروض (انظر الإيضاح ١٦). وتحفظ 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. وتُعرف 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. (انظر إيضاح ١٩)

صندوق ذراية ريت
(مدار من قبل شركة ذراية المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٠) الاستثمارات العقارية (تتمة)

تتكون الاستثمارات العقارية من ٢٣ عقار وهي كالتالي:

- مجمع جراند (ب) التجاري: عقار تعليمي، ويقع في حي الأتوار في الدمام.	- برج سمارت تاور: عقار مكتبي وتجزئة في حي العليا في الرياض.
- مباني سكن الموظفين في الجبيل: أربعة مباني سكنية تقع في ثلاث أحياء متجاورة في شمال الجبيل.	- مجمع الجبيل فيوزسكني: 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 المكتبي: مبني إداري ومكتبي يقع في حي الزهراء في جدة.	- مجمع جراند (١) السكني: عقار سكني متكامل يقع في حي الأتوار في الدمام.
- مجمع مستودعات السلي: مجموعة من المستودعات المسورة وتقع بحي السلي في الرياض.	- مدرسة التربية والمهارات العلمية: مبني تعليمي ويقع بمحافظة الدرعية.
- مستودعات حي الخالدية (١): مستودعين اثنين تقع في حي الخالدية الشمالية في الدمام.	- مركز رسيل الطبي: مبني لمركز طبي ويقع بحي المنصورة في الرياض.
- مباني سكن العمال في الدمام (٢): ثلاث مباني سكنية في حي الميناء في الدمام.	- مجمع سيتي لايف بلانزا التجاري: عقار تجاري في حي المونسية في الرياض.
- مستودعات حي الخالدية (٢): مستودع يقع في حي الخالدية في الدمام.	- مستودعات حي الوادي: يمثل مستودع ومبني سكني ويقع بحي الوادي في جدة.
- مستودعات حي العزيزية (٢): مستودع يقع في حي العزيزية في الرياض.	- مستودعات الخمرية في جدة: مستودع يقع في حي السروات في جدة.
- مركز الستين التجاري: عقار تجاري - مكتبي بحي الضباط في الرياض.	- أبراج متون: عقار فندقي ويقع في حي العليا في الرياض.
	- مجمع القار التجاري: عقار تجاري في حي الراكه في الخبر.
	- الخليجية للأعمال: مبني تجاري ومكتبي يقع في حي الروابي في الخبر.

(١١) عقود المنفعة

تتكون عقود المنفعة من عقار مجمع ذا قالي 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 المترام
(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 الاستهلاك المترام و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أثناء لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

صندوق تداية ريت
(مدار من قبل شركة تداية المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(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	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	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 للتقييم 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 مخاطر 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	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١,٥٦٨,٣٣١,٦٦٧	١,٥٩٤,١٠٢,٥٠٠	القيمة العادلة المقدره 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 المقدره عن القيمة الدفترية
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	الوحدات المصدرة (بالحد)
١,٣٨٠	١,٨٣٢	الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدره
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
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 المقدره عن القيمة الدفترية
١,٠١٧,٩٥٧,١٦٢	١,٠٣٧,٨١٤,٦٧٢	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
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 للاستثمار
(١٦,٠٠٠)	٨,٠٠٠	بدلات حضور	اعضاء مجلس الادارة
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 للاستثمار
(٢٤٠,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار
(٨,٠٠٠)	٦,٠٠٠	بدلات حضور	اعضاء مجلس الادارة
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٢,٥٩٦,٥٥٩	٢,٥٩٦,٥٥٩	مدير الصندوق	شركة دراية المالية

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

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
٩٧,٣٠٢,٠٦٩	١٠٠,٣٠٥,٢٩١
٩٧,٣٠٢,٠٦٩	١٠٠,٣٠٥,٢٩١

إيرادات الإيجار

يتم اثبات إيرادات تجيير 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 تسهيل تمويلي 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: ٥,١ مليون ريال سعودي).

وفي أبريل ٢٠٢٥، حصل الصندوق على تسهيل تمويلي جديد متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية لمدة خمس سنوات من مصرف الإنماء، بحد التمامي إجمالي محدد 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	الرصيد اول السنة
٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	
-	٦١٠,٠٠٠,٠٠٠	المدفوعات
(٥,١٠٠,٠٠٠)	(٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤)	الرصيد اخر السنة
٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٦١٠,٠٠٠,٠٠٠	

مصاريف تمويل مستحقة

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

(١٧) 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).

(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 للأصول المالية:

- المستوى ١ - أسعار السوق (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للوجودات أو المعطوبات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢ - هي مخلفات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣ - هي مخلفات 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) تغيير القيمة العادلة (تتمة)

يعرض الجدول أدناه الأنوات 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
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
الإجمالي			

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تشمل الأنوات 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 المُقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم قياس جميع الأنوات المالية بالتكلفة المطفأة، وتُقارب قيمها النظرية قيمها العادلة.

يتم تحديد القيمة العادلة للأنوات المالية غير المتداولة في سوق نشط باستخدام أساليب تقييم، حيث تعتمد هذه الأساليب على تعظيم استخدام البيانات السوقية القليلة للملاحظة والحد قدر الإمكان من الاعتماد على التقديرات الداخلية للمنشأة. وإذا كانت جميع المدخلات الجوهرية اللازمة لقياس القيمة العادلة لأداة مالية ما قابلة للملاحظة، فبمجرد تصنيف الأداة ضمن المستوى الثاني. أما إذا كان واحد أو أكثر من المدخلات الجوهرية غير مستند إلى بيانات سوقية قابلة للملاحظة، فبمجرد تصنيف الأداة ضمن المستوى الثالث. إن التغييرات 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 الأنوات المالية المُقاسة 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 الأستثمارات 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 العطي 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 العطي 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 المقررة على ظروف السوق الحالية والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار موجود.

صندوق دراية ريت
(مدار من قبل شركة دراية المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات المطلوبة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعتار 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 تحولات بين المستويات المختلفة ضمن تسلسل القيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

٢٠) الأتوات 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 الأتوات 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 وقرروض طويلة الأجل.

مخاطر الائتمان

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

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

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعه للإيجارات المدينة ، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للتعلم المدينة المعدل بالأخذ في عين الاعتبار التقديرات المستقبلية.

إن أقصى تعرض غير مخصص لشركة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي وخسارة الائتمان المتوقعه المعنية هو كما يلي:

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

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 للعملاء 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 بالنعم المدينة التجارية الناشئة عن إيرادات الإيجار. ونظراً لأن الصندوق لا يمنح قروضاً أو تسهيلات ائتمانية ملتزم بها، فإن التعرض عند التعثر يمثل عادةً رصيد النعم 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 التوافقية المستحقة وتلك التي يتوقع الصندوق تحصيلها، بما في ذلك المبالغ المحصلة من التأمينات النقدية، أو الضمانات البنكية، أو الإجراءات المقدمه، أو أي تعزيزات ائتمانية أخرى مقدمة من المستأجرين. وعادةً ما يتم التعبير عنها كنسبة مئوية من قيمة التعرض عند التعثر.

صندوق مزايا ريت
(مدار من قبل شركة مزايا المالية)

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

٢٠) الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر (تتمه)

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		٢٠٢٤		
المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع	أقل من سنة
٩,٤٠٩,٦٧١	-	٩,٤٠٩,٦٧١	٥,٨٧٥,٦٠٨	٥,٨٧٥,٦٠٨
٨,٨٩٧,٠٥٠	-	٨,٨٩٧,٠٥٠	٢٩٩,٠٠٠	٢٩٩,٠٠٠
٤,٤٢٧,٥٠٥	-	٤,٤٢٧,٥٠٥	٨,٩١١,٦٤٢	٨,٩١١,٦٤٢
٦١٠,٠٠٠,٠٠٠	٦١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٧,٥٩١,٤٨٦	٧,٥٩١,٤٨٦
٦٣٢,٧٣٤,٢٢٦	٦١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٧٣٤,٢٢٦	٩,٧٢٠,٣٤٥	٩,٧٢٠,٣٤٥
			٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤
			٦٣٥,٢٨٠,٩١٥	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤
				٣٢,٣٩٨,٠٨١

مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في احتمال تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. ولا يتعرض الصندوق لمخاطر عملة جوهرياً، 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		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
قائمة المركز المالي	قائمة الربح أو الخسارة	قائمة المركز المالي	قائمة الربح أو الخسارة	
زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض 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 ذرابة ريت
(مدار من قبل شركة ذرابة المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م				تقلبات أسعار الفائدة حساسية التدفق النقدي (صافي)
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)	

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.

صندوق ذرية ريت
(مدار من قبل شركة ذرية المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٣) أحداث جوهرية

باشر مدير الصندوق إجراءات قانونية ضد المستأجر الرئيسي لعقار برج سماتر لتحصيل الإيجارات المتأخرة. وقد صدر حكم قضائي ابتدائي لصالح الصندوق، يقضي بإلزام المستأجر الرئيسي لبرج سماتر بسداد جزء من الإيجارات المتأخرة بمبلغ ٣٦ مليون ريال سعودي والمتعلقة بعقار برج سماتر 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 التنفقات 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.