



صندوق درایة ریت

التقرير السنوي لعام 2020م



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 2008/06/16م. 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

طريق العليا العام - مركز العليا - الدور الثاني
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 البسام وشركاؤه

مراجع الحسابات

شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية)، حي السليمانية
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



الفهرس

القسم الأول

5	رسالة من مدير الصندوق
6	صندوق دراية ريت

القسم الثاني

7,8	محفظة الصندوق
9	توزيع الأصول العقارية

القسم الثالث

10	أداء الصندوق
11	السعر السوقي لوحدات الصندوق
12	سجل أداء الصندوق
12	مصرفات الصندوق
13	توزيعات الأرباح

القسم الرابع

14	تقرير مجلس إدارة الصندوق
14	التضارب في المصالح
14	ملكية مدير الصندوق في الصندوق
14	تسلسل أهم الأحداث الجوهرية في الصندوق

القسم الخامس

15	تقرير تقييم المخاطر
----	---------------------

رسالة من مدير الصندوق

سلمهم الله

السادة مالكي وحدات صندوق دراية ريت

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسرنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي لصندوق دراية ريت عن السنة المالية 2020 والذي يلقي الضوء على أداء الصندوق خلال الفترة وتوقعاتنا لأداء الصندوق للعام 2021. كما يتضمن التقرير نظرة عامة على صندوق دراية ريت وأصوله العقارية بالإضافة إلى تقرير مجلس إدارة الصندوق وتقرير تقويم المخاطر.

منذ إدراج الصندوق في تداول في مارس 2018، اتبعنا سياسة استثمارية مبنية على تنويع العقارات من الناحية الجغرافية والقطاعية مع عدم التركيز على عقار معين أو مستأجر واحد وذلك لتوزيع مخاطر الاستثمار. وقد انعكس ذلك إيجاباً على نتائج عمليات الصندوق وتدفقاته النقدية وقدرته في استمرار توزيعات الأرباح لمالكي الوحدات في ظل الأزمة التي طالت الاستثمارات العقارية. ونتيجة لذلك استكمل صندوق دراية ريت بنجاح - ولله الحمد - سنته الثالثة محققاً هدف الاستثمار الرئيسي والذي يتمثل في تمكين الصندوق من تحقيق دخل على رأس مال المستثمرين وتوزيع أرباح ربع سنوية بلغت قيمتها الإجمالية 0.685 ريال سعودي لكل وحدة خلال العام 2020.

كان العام 2020 استثنائياً للقطاع العقاري العالمي والمحلي بفعل أزمة كورونا. فبالرغم من انخفاض معدلات الفائدة وإطلاق حزم المساعدات التي أقرتها العديد من الحكومات لتخفيف وطأة الفيروس على اقتصاداتها إلا أن بعض القطاعات العقارية طالتها الجائحة وتضررت مثل القطاع التجاري والمكتبي والفندقي.

فقد عزف الناس عن التجمع في الأماكن العامة وفرضت الحكومات إجراءات احترازية للحد من انتشار الفيروس تضمنت فرض حظر كلي أو جزئي وأجبرت العديد من العاملين في القطاع المكتبي على العمل من منازلهم. وفي المقابل كان للأزمة دور كبير في انعاش بعض القطاعات العقارية الأخرى أبرزها قطاع المستودعات والتخزين التي أثبتت أنها قطاعات دفاعية. فقد زاد الإقبال على تأجير مساحات التخزين بالتزامن مع زيادة الطلب على الحلول الإلكترونية للتسوق وحرص التجار على التواجد بالقرب من المستخدمين للتسريع من عملية وصول المنتج إلى المستخدم النهائي.

وسعيًا لتحسين أرباح الصندوق الناتجة عن عملياته، استحوذ صندوق دراية ريت على مجمع لوجستي في مدينة الرياض مقابل 140 مليون ريال سعودي خلال العام 2020، مما زاد من نسبة استثمارات الصندوق في قطاع المستودعات من 33% إلى 40%. وزاد متوسط الفترة التأجيرية لعقارات صندوق دراية ريت من 5 سنوات إلى حوالي 6 سنوات. مما انعكس بشكل إيجابي على أداء الصندوق بعد نجاح نقل ملكيته إلى الصندوق.

هذا ونعمل على تنمية محفظة الصندوق العقارية من خلال الاستحواذ على فرص عقارية مجدية وذات جودة عالية نتوقع أن يكون لها أثر إيجابي على عوائد الصندوق.

ختاماً نود أن نقدم خالص الشكر والتقدير إلى مالكي وحدات صندوق دراية ريت الكرام على ثقتهم المتواصلة، وإلى أعضاء مجلس الإدارة على توجيهاتهم المستمرة ومجهوداتهم في تحقيق الأهداف الاستثمارية للصندوق، متطلعين معاً نحو المزيد من التقدم والنمو والنجاح.

والله ولي التوفيق...

صندوق دراية ريت

صندوق دراية ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية، تتم إدارته وفقاً للائحة 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 بهدف تحقيق 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 للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق دراية ريت في السوق المالية السعودية "تداول" من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 2017/12/06 وتم إدراج الصندوق في 2018/03/26.

يعتبر 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. يبلغ عدد عقارات الصندوق 27 عقاراً وتوزع في ستة مدن في المملكة العربية السعودية وبشكل رئيسي في مدينة الرياض وتليها بقية المدن وهي الدمام وجدة والجبيل والخبر والاحساء. وتوزع عقارات الصندوق في تسعة قطاعات العقارية بشكل متوازن ما بين قطاع المستودعات والمكتبي والسكني ويليهم بقية القطاعات. كما يحافظ الصندوق على مستويات إشغال مرتفعة حيث تبلغ نسبة الإشغال 98% من إجمالي المساحة التأجيرية.

المعلومات الأساسية

مدير الصندوق	شركة دراية المالية
مدة الصندوق	99 سنة تبدأ من تاريخ الإدراج قابلة للتמיד لفترة إضافية مماثلة بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية
تاريخ الإدراج	2018/03/26م
عملة الصندوق	ريال سعودي (رس)
رأس المال عند التأسيس	1,075,070,350 رس
عدد الوحدات المصدرة	107,507,035 وحدة
السعر عند التأسيس	10 رس للوحدة
رسوم الإدارة	0.85% من صافي قيمة الأصول
أتعاب الحفظ	0.03% من صافي قيمة الأصول وبحد أعلى 120,000 رس 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

تتكون محفظة صندوق دراية ريت من 27 عقار مدر للدخل موزعة في ست مدن رئيسية في المملكة وفي تسع قطاعات عقارية، مما يعزز من قدرة الصندوق على توزيع مخاطر الاستثمار.

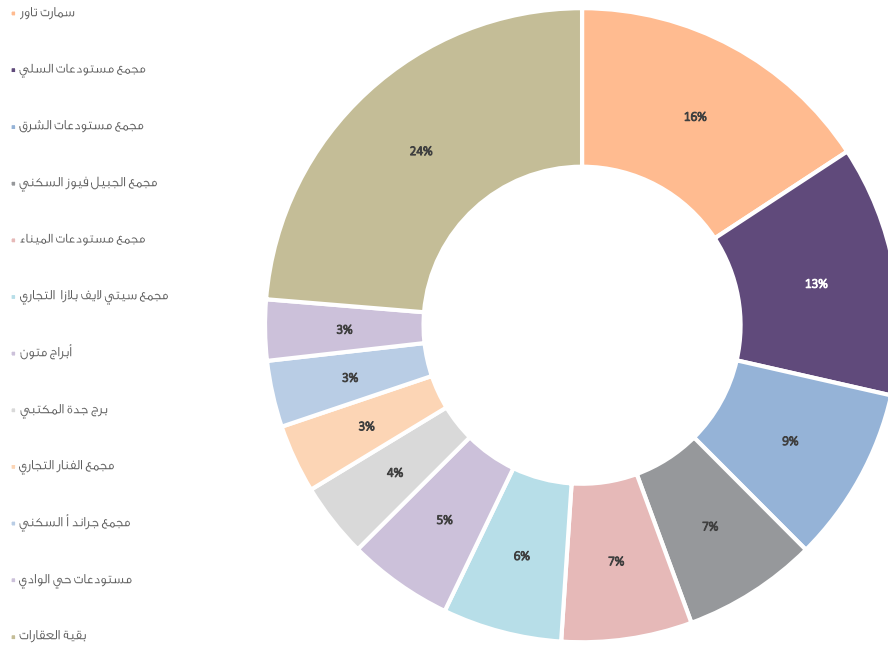
#	اسم الأصل العقاري	الملكية	القطاع	المدينة	سعر الشراء	نسبة الإيجار ⁽¹⁾	الوزن في المحفظة
1	سمارت تاور	ملكية حرة	مكتبي	الرياض	263,500,000	14.97%	15.53%
2	مجمع مستودعات السلي	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	196,000,000	13.65%	11.56%
3	مجمع الحبيب فيوز السكني	ملكية حرة	سكني	الجبيل	145,500,000	2.67%	8.58%
4	مجمع مستودعات الشرق	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	140,000,000	8.38%	8.25%
5	مجمع مستودعات الميناء	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	130,000,000	7.78%	7.66%
6	مجمع سيتي لايف بالازا التجاري	ملكية حرة	مجمع تجاري	الرياض	106,250,000	6.36%	6.26%
7	أبراج متون	ملكية حرة	ضيافة	الرياض	98,000,000	3.93%	5.78%
8	مجمع الفنار التجاري	ملكية حرة	معارض	الخبر	60,600,000	2.96%	3.57%
9	مجمع جراند (أ) السكني	ملكية حرة	سكني	الدمام	58,800,000	3.74%	3.47%
10	مستودعات حي الوادي	ملكية حرة	مستودعات	جدة	58,000,000	3.47%	3.42%
11	مركز الستين التجاري	ملكية حرة	مكتبي	الرياض	52,125,000	3.03%	3.07%
12	برج جدة المكتبي	ملكية حرة	مكتبي	جدة	45,000,000	2.86%	2.65%
13	مستودعات الخمره في جدة	ملكية حرة	مستودعات	جدة	44,000,000	3.04%	2.59%
14	مدارس التربية والمهارات العالمية	ملكية حرة	تعليمي	الرياض	41,176,470	2.62%	2.43%
15	مجمع ذا فالي التجاري	حق منفعة	مجمع تجاري	الأحساء	39,500,000	4.17%	2.33%
16	مبنى الخليجية للأعمال	ملكية حرة	مكتبي	الخبر	38,000,000	2.46%	2.24%
17	مجمع جراند (ب) التجاري	ملكية حرة	تعليمي	الدمام	31,250,000	1.87%	1.84%
18	مستودعات حي الخالدية (2)	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	29,000,000	2.01%	1.71%
19	مباني سكنية للموظفين	ملكية حرة	سكني	الجبيل	24,273,685	1.74%	1.43%
20	مركز رسيل الطبي	ملكية حرة	صحي	الرياض	22,000,000	1.39%	1.30%
21	مستودعات حي الخالدية	ملكية حرة	مستودعات	الدمام	18,000,000	1.25%	1.06%
22	مستودعات حي العزيزية (1)	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	14,000,000	0.87%	0.83%
23	مستودعات حي العزيزية (2)	ملكية حرة	مستودعات	الرياض	11,653,160	1.01%	0.69%
24	مباني سكن العمال (2)	ملكية حرة	سكن العمال	الدمام	11,000,000	0.79%	0.65%
25	مجمع سيتي ووك التجاري	حق منفعة	مجمع تجاري	الرياض	10,504,994	2.92%	0.62%
26	مباني سكن العمال (1)	ملكية حرة	سكن العمال	الدمام	5,087,559	0.02%	0.30%
27	مبنى سكن العمال الخبر	ملكية حرة	سكن العمال	الخبر	3,012,441	0.02%	0.18%
	الإجمالي				1,696,233,309	100%	100%



محفظة الصندوق

وزن كل عقار في المحفظة

وفقاً لمتوسط التقييم كما في 2020/12/31



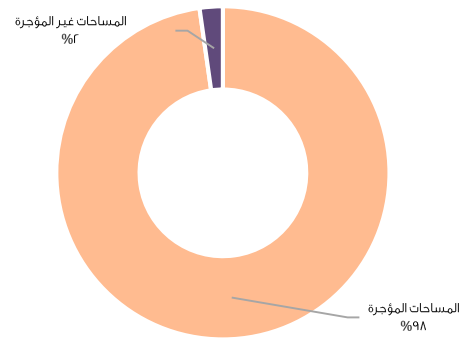
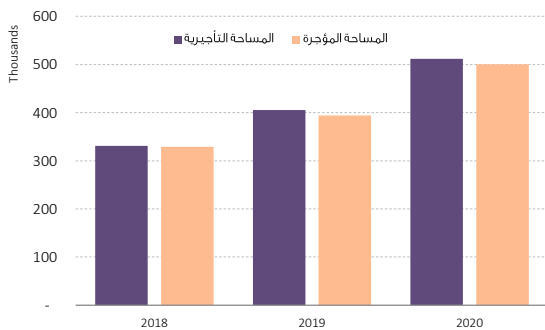
نسبة الإشغال

إجمالي المساحة التأجيرية والمساحة المؤجرة منها منذ التأسيس

نسبة الإشغال وفقاً للمساحة التأجيرية

جميع الأرقام بالألف متر مربع

كما في نهاية 2020/12/31م

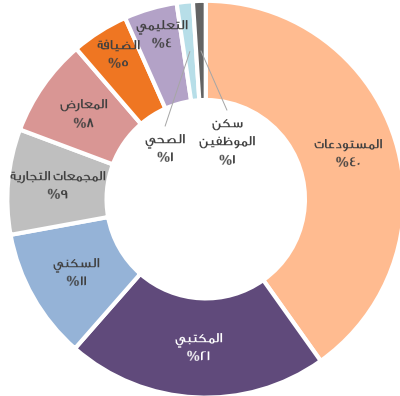




توزيع الأصول العقارية (1)

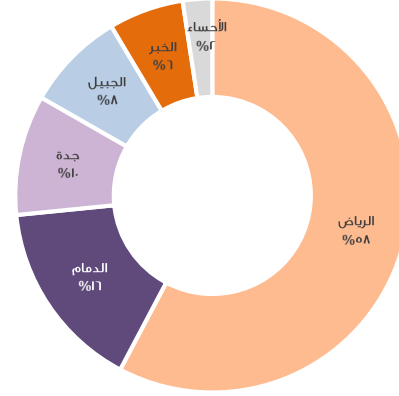
توزيع الأصول حسب القطاع العقاري

تتوزع أصول الصندوق في تسعة قطاعات عقارية مختلفة وبشكل أساسي في المستودعات والمكتبي والسكني والتي تمثل 72% من إجمالي القطاعات العقارية. وقد يتم الاستثمار مستقبلاً في هذه القطاعات العقارية أو قطاعات أخرى.

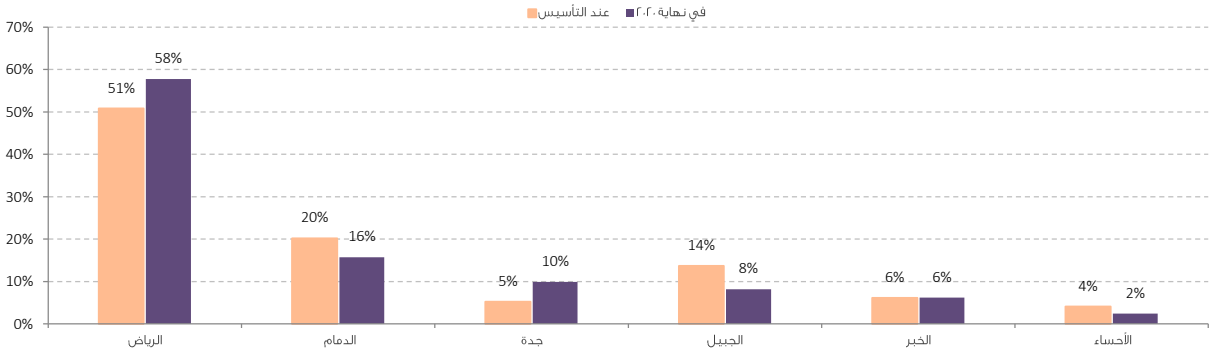


توزيع الأصول حسب الموقع الجغرافي

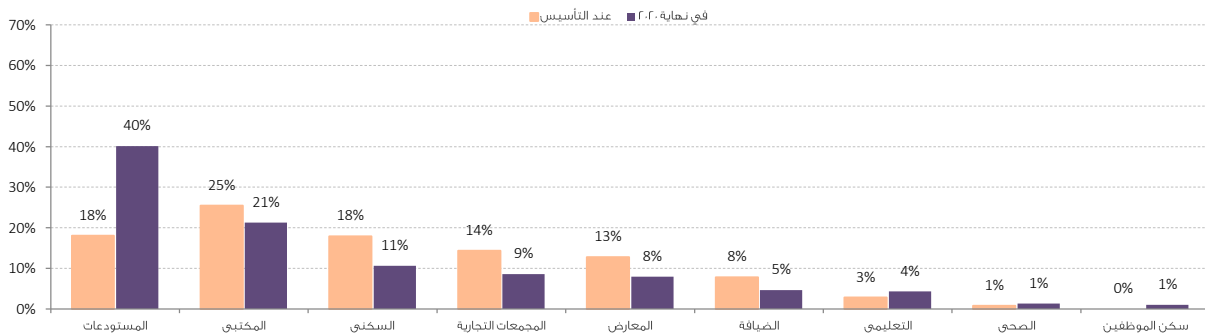
تتوزع عقارات الصندوق في ستة مدن رئيسية، كما تتركز عقارات الصندوق بشكل رئيسي في مدينة الرياض وتليها بقية المدن وهي الدمام وجدة والجبيل والخبر والأحساء.



مقارنة ما بين توزيع أصول العقارية حسب الموقع الجغرافي عند تأسيس الصندوق وكما في نهاية العام 2020



مقارنة ما بين توزيع أصول العقارية حسب القطاع العقاري عند تأسيس الصندوق وكما في نهاية العام 2020



أداء الصندوق

بدأ صندوق دراية ريت عملياته في تاريخ 26 مارس 2018 وقد احتوى على 15 أصل عقاري مدرراً للدخل بلغت قيمتها الإجمالية 1.17 مليار ريال سعودي، وارتفعت قيمة الأصول بنسبة 34% خلال 2018 لتصل إلى 1.57 مليار ريال سعودي بعد أن استحوذ الصندوق على 7 عقارات مدررة للدخل تم تمويلها عن طريق التسهيلات البنكية المتاحة للصندوق. وفي العام 2020 ارتفعت القيمة الإجمالية لأصول الصندوق إلى 1.72 مليار ريال سعودي بزيادة تبلغ 8.27% مقارنة بنهاية العام 2019، وذلك بعد أن استحوذ الصندوق على عقار لوجيستي. وبذلك وصل العدد الإجمالي للعقارات إلى 27 عقاراً.

تم نقل ملكية العقار "مجمع مستودعات الشرق" لصالح صندوق دراية ريت في تاريخ 2020/09/01م وقد بلغت قيمة الاستحواذ 140 مليون ريال سعودي. تم تأجير العقار على المالك السابق بصفته الشخصية لمدة 15 سنة ملزمة بعقد إيجار سنوي صافي وقدره 11.2 مليون ريال سعودي للسنوات الخمسة الأولى على أن يزيد الإيجار السنوي الصافي إلى 11.9 مليون ريال سعودي وذلك من السنة السادسة إلى آخر مدة العقد. هذا وقد زود المستأجر بصفته الشخصية سندات لأمر تغطي كافة الإيجارات خلال مدة العقد. والعقار مؤجر من الباطن على أكثر من 120 شركة/فرد وبنسبة إشغال تزيد عن 90%.

هذا وبلغت قيمة التسهيلات البنكية التي استخدمها الصندوق لتمويل استحوذاته 747 مليون ريال سعودي بنهاية العام 2020، أي بنسبة 43% من إجمالي قيمة الأصول. وعلى الرغم من تطلع مدير الصندوق إلى توسيع وتنويع المحفظة العقارية إلا أنه يتم اتباع معايير استحوذ دقيقة تأخذ في الاعتبار مواقع العقارات وتنوع المستأجرين وطول مدة عقود الإيجار وسلامة العقارات من الناحية الفنية والقانونية والنظامية، بالإضافة إلى مراعاة التوجهات السوق العقارية في المملكة العربية السعودية وعوامل العرض والطلب على المديين المتوسط والطويل.

خلال العام 2020 حقق صندوق دراية ريت إيرادات من العمليات بلغت 1.129 ريال سعودي لكل وحدة بقيمة إجمالية 121 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. وتمكن الصندوق من توزيع أرباح بقيمة 0.685 ريال سعودي لكل وحدة بقيمة إجمالية تساوي 73.5 مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات خلال 2020. وقد ارتفع السعر السوقي للوحدة من 10.50 ريال للوحدة في بداية 2020 إلى 11.20 ريال للوحدة في نهايتها، مسجلاً ارتفاعاً بنسبة 6.7% مقارنة بحوالي 4% لمؤشر تاسي وحوالي 2% لمؤشر الصنادق العقارية المتداولة.

هذا وسيستمر صندوق دراية ريت في توزيع أرباح ربع سنوية لا تقل عن 90% من صافي الأرباح للعام 2021م وسيسعى الصندوق إلى تعزيز العوائد لمالكي الوحدات من خلال التوسع وإضافة المزيد من الأصول العقارية المدررة للدخل إلى محفظة الصندوق. وسيقوم مدير الصندوق بتقييم مجموعة من الفرص الاستثمارية التي ينوي الاستحواذ عليها خلال 2021 والتي يتوقع أن يكون لها نتائج إيجابية على أداء الصندوق لهذا العام في حال تم إنهاء إجراءات الاستحواذ عليها.

البيانات المالية للصندوق

المعلومات كما في 2020/12/31م

إجمالي قيمة الأصول	1,725,483,873 ريال سعودي
صافي قيمة الأصول	944,532,914 ريال سعودي
صافي قيمة الأصول للوحدة	8.79 ريال سعودي
السعر الاسترشادي للوحدة ⁽¹⁾	8.95 ريال سعودي
إجمالي مبلغ التمويل	747,982,834 ريال سعودي
نسبة التمويل من إجمالي الأصول	43%
نسبة المصروفات ⁽²⁾	2.50%
متوسط تقييم الاستثمارات العقارية	1,639,947,185 ريال سعودي

السعر السوقي لوحدات الصندوق

في بداية 2020، بلغ سعر وحدة الصندوق 10.50 ريال ومن ثم واصل ارتفاعه الحذر قبل أن ينخفض إلى قاعه السنوي عند 9.30 ريال في الأسبوع الأخير من مارس 2020 بسبب تداعيات أزمة كورونا. وفي نهاية أغسطس 2020، بدأ السعر بالصعود التدريجي مدفوعاً بإعادة فتح الاقتصاد في نهاية يونيو 2020 وظهور مؤشرات تحسن في الوضع الاقتصادي. وبنهاية السنة أُغلق الصندوق بسعر 11.20 ريال مسجلاً ارتفاعاً وقدره حوالي 6.7%.

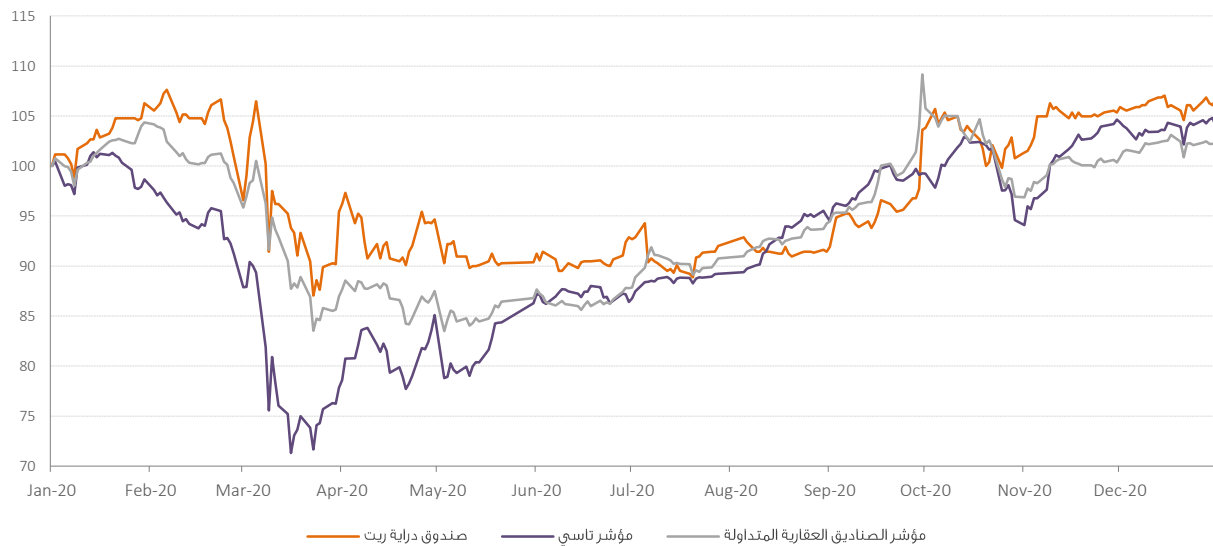
السعر السوقي للوحدة

سعر الوحدة خلال الفترة من 2020/01/01 إلى 2020/12/31



مقارنة بين أداء صندوق دراية ريت ومؤشر الصناديق العقارية المتداولة ومؤشر تاسي

وفقاً لسعر الإغلاق للفترة من 2020/01/01 إلى 2020/12/31



سجل أداء الصندوق

الفترة المنتهية في	صافي قيمة الأصول	صافي قيمة الأصول لكل وحدة			عدد الوحدات المصدرة	الأرباح الموزعة (رس)	نسبة المصروفات ⁽¹⁾
		أعلى قيمة	أقل قيمة	نهاية السنة			
31 ديسمبر 2018	1,070,600,370	10.06	9.95	107,507,035	0.651 لكل وحدة	4.90%	
31 ديسمبر 2019	1,003,340,995	9.69	9.33	107,507,035	0.748 لكل وحدة	2.45%	
31 ديسمبر 2020	961,541,071	9.22	8.95	107,507,035	0.685 لكل وحدة	2.50%	

العائد الإجمالي التراكمي ⁽²⁾	سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات	منذ التأسيس
2020 (توزيعات فقط)	6.85%	20.83%	N/A	20.83%

السنة	بناء على التوزيعات النقدية وفقاً لسعر الطرح الأولي	السعر السوقي للوحدة بنهاية السنة	التغير (الأداء)
2018	6.50%	8.38	لا ينطبق
2019	7.48%	10.50	25%
2020	6.85%	11.20	7%

مصروفات الصندوق لعام 2020

تمثل نسبة مصروفات صندوق درايا ريت 2.50% من إجمالي قيمة الأصول في 2020/12/31. 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 درايا ريت خلال العام 2020 (بالريال السعودي)

رسوم إدارة الصندوق	8,310,298
رسوم الحفظ	120,000
أتعاب المحاسب القانوني	30,000
أتعاب اللجنة الشرعية	18,750
أتعاب التثمين	717,500
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	8,000
رسوم إدارة الأملاك وصيانة وتشغيل العقارات	3,932,052
مصاريف التمويل	23,622,769
رسوم هيئة السوق المالية	7,500
رسوم السوق المالية "تداول" ومركز إيداع	699,999
المصاريف الأخرى	6,870,810
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي الأرباح ⁽⁴⁾	366%

2.50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للقيمة العادلة

نسبة مصروفات الصندوق

(1) من إجمالي قيمة الأصول وفقاً للقيمة العادلة كما في 2020/12/31م

(2) بناء على سعر الوحدة عند التأسيس والتوزيعات النقدية

(3) صافي العائد السنوي من التوزيعات

(4) تشمل الأهلاك والإخصاص في القيمة

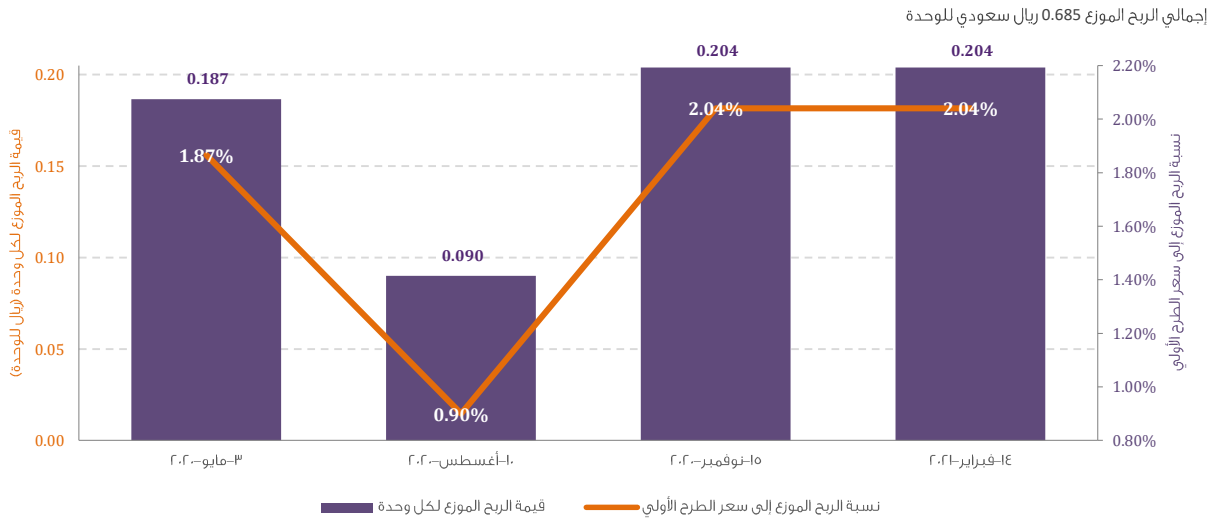
توزيعات الأرباح لعام 2020

يتبع صندوق دراية ريت سياسة توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. في 2020 بلغ إجمالي الأرباح النقدية التي وزعت على مالكي الوحدات 73.5 مليون ريال سعودي أي 6.85% عائد سنوي بالنسبة لسعر الطرح الأولي بعد الإعفاءات التي تم منحها للمستأجرين المتضررين بشكل مباشر من الإجراءات الاحترازية. هذا ولم تزد نسبة الإعفاءات عن 5% من إجمالي إيرادات الصندوق للفترة.

ملخص أرباح عام 2020

عدد الوحدات القائمة	107,507,035 وحدة
الربح الموزع للوحدة	0.685 ريال سعودي
إجمالي الأرباح الموزعة للفترة	73,596,503 ريال سعودي
نسبة التوزيع إلى السعر الأولي للوحدة	6.85%
نسبة التوزيع إلى السعر الاسترشادي	7.65%
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	28% كما في 2020/12/31
إيرادات الإيجار للفترة	121,387,960 ريال سعودي

توزيعات الأرباح للعام 2020



تقرير مجلس إدارة الصندوق

يشرف على الصندوق مجلس إدارة تم تعيينه من قبل مدير الصندوق يعد 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 ولمصلحة مالكي الوحدات. عقدت اجتماعين خلال العام 2020 وناقش فيها أعضاء المجلس المواضيع أدناه:

البنود التي تم نقاشها	القرارات الصادرة
مناقشة الإجراءات التي سببتها مدير الصندوق لمواجهة جائحة فيروس كورونا	البند للنقاش
مناقشة خطة مدير الصندوق فيما يتعلق بتطلبات المستأجرين المتضررين من الجائحة	الموافقة على تقديم إعفاءات للمستأجرين الذين ثبت تضررهم ويحد أقصى 5% من إجمالي الإيرادات
الإطلاع على الاستحواذات الجديدة المقترحة	الموافقة على الاستحواذ على مجمع مستودعات الشرق على أن تكون فترة الإيجار 15 سنة ويقدم المستأجر سندات لأمر شخصية تغطي فترة الإيجار
التعاقد مع المئتمنين العقاريين	الموافق على تعيين المئتمن المقترح من مدير الصندوق
أداء الصندوق خلال العام	البند للنقاش
أثر الإعفاءات للمستأجرين المتضررين نتيجة للجائحة على الإيجار السنوي للصندوق	البند للنقاش
مناقشة آلية التعامل مع القضايا	البند للنقاش
تسجيل صندوق دراية ريت للزكاة	الموافقة على تسجيل صندوق دراية ريت للزكاة
التغييرات المقترحة على الشروط والأحكام	الموافقة على التغييرات المقترحة على الشروط والأحكام
الموافقة على محاضر الاجتماعات السابقة	تم الإطلاع على محاضر الاجتماعات السابقة والموافقة عليها

التضارب في المصالح

امتنع عضو مجلس الإدارة الأستاذ عبدالوهاب السيد عن التصويت فيما يتعلق بمنح الإعفاءات للمستأجرين المتضررين بسبب جائحة كورونا لوجود تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعقارات التي تستأجرها شركة متون العقارية حيث أن الأستاذ عبدالوهاب السيد يملك مانسبته 22% في شركة متون العقارية.

ملكية مدير الصندوق في الصندوق كما في 2020/12/31

ملكية مدير الصندوق يملك مدير الصندوق عدد 3,165,559 وحدة

تسلسل أهم الأحداث والتغييرات الجوهرية في الصندوق خلال العام

تاريخ الحدث	نوع الحدث	وصف الحدث
2020/04/14	تطور جوهري	إعلان عن تطور جوهري بخصوص الآثار الجوهرية للإجراءات الاحترازية لمواجهة وباء فيروس كورونا المستجد COVID-19
2020/09/01	استحواذ	الاستحواذ على مجمع لوجيستي في الرياض بقيمة إجمالية 140 مليون ريال سعودي
2020/09/06	تسجيل للزكاة	صدور قرار من مجلس الإدارة بالموافقة على تسجيل الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لغرض الزكاة

تقرير تقييم المخاطر

البند	الوصف	التدابير للحد من المخاطر
مخاطر السوق	يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق على التغييرات 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 التغييرات تأثير سلبي على أداء الصندوق نتيجة لانخفاض الدخل التأجيري أو صافي قيمة أصول الصندوق، على المديين 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 داخلياً، 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 بتغيير 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 والالتزام ومكافحة غسل الأموال بمراجعة مدى الالتزام بالأنظمة 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 2% 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 أمر تغطي فترة الإيجار، بالإضافة إلى تأجير الوحدات لفترات تمتد إلى أكثر من 3 سنوات، حينما 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 فني للتأكد من جودة العقار الإنشائية وجودة التشطيبات، للتأكد من خلو العقار من أي مشكلات قد أعمال صيانة مكلفة أثناء تملك العقار، كما يعين مدير الصندوق مديري أملاك كفاء للعناية دورية 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، يجعلها أن تجعل من بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي، ومن شأنها أن تكون سبب لانخفاض قيمة أصول الصندوق	يدرس 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، على أصول الصندوق
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	حتى تاريخ إعداد 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 سلباً 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	إن استخدام التمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات للصندوق، ولكنه في الوقت ذاته ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي، مثل ارتفاع تكلفة التمويل	حرص مدير الصندوق على الحصول على تمويل بأسعار منافسة وبشروط ميسرة



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 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 اعداد هذا المستند من قبل شركة دراية المالية، وهي شركة استثمارية تم تعريفها كشركة مرخص لها بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة من هيئة السوق المالية، بالترخيص رقم 27-08109. لقد تم اعداد هذا المستند لأغراض توفير المعلومات ولا يشكل عرضاً لشراء أو محاولة اقناع بالاستثمار في المنتج. جميع البيانات في هذا المستند لا تعد توصية من مدير الصندوق باتخاذ قرار استثماري معين، ومدير الصندوق غير مسؤول عن أي تبعات قانونية أو قرارات استثمارية أو خسائر تنتج عن استعمال هذه البيانات. ولهذا يُرجى الاطلاع على "الشروط والأحكام" بما في ذلك - ودون تحديد - "المخاطر الرئيسية" المنطوية على الاستثمار في الصندوق. المعلومات التي يتم ذكرها هنا قابلة للتعديل، التغيير، التحديث، التدقيق، المراجعة، والإستكمال في أي وقت ودون الحاجة لأي نوع من الإخطار والتبليغ. لا تقدم شركة دراية المالية، مدراءها، موظفيها، شركتها الأم، أو أي شركات تابعة أي ضمانات أو تعهدات أو إقرارات بشكل صريح أو ضمني، كما أنها لا تفتقر أي مسؤولية قانونية مباشرة أو غير مباشرة تتعلق بدقة، إكمال، أو مناسبة المستند أو المنتج لأغراض المستثمر. هذا المستند وكافة المعلومات الواردة فيه غير قابل للنسخ أو التوزيع أو إعادة الطباعة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبل شركة دراية المالية.