

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
مدار من قبل شركة دراية المالية
القوائم المالية

للفترة من ٢٦ مارس ٢٠١٨ (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تقرير مراجع الحسابات

إلى / حاملي الوحدات
صندوق دراية ريت
الرياض، المملكة العربية السعوديةالرأي المطلق:

لقد قمنا راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق دراية ريت ("الصندوق") المدار من قبل دراية المالية (مدير الصندوق) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والتي تشمل قائمة الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقوائم الدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، قائمة الموجودات والمطلوبات للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي المطلق:

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعة القوائم المالية، كما وفيها أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد، وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

لفت الانتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ١٧ في القوائم المالية المرفقة، والتي تشير إلى أنه بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٨، قام مدير الصندوق بتوزيع أرباح بقيمة ٤٩ مليون ريال سعودي مقابل النقد الناتج من العمليات عن الفترة المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٨. وبناءً على ذلك، لم يتم إدراج توزيعات الأرباح البالغة ٢٠,١ مليون ريال سعودي والتي تم الإعلان عنها في ١٨ ديسمبر ٢٠١٨ في القوائم المالية المرفقة، حيث أن المبلغ ليس جوهرياً. علاوة على ذلك، سيقوم مدير الصندوق باعتبار توزيعات الأرباح البالغة ٢٠,١ مليون ريال سعودي كجزء من توزيع الأرباح لعام ٢٠١٩.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

الرياض هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤ ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧	بريدة هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤ ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧	الخير هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨ فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩ ص.ب ٤٦٣١ الخير ٣١٩٥٢	جدة هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣ فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤ ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤	الرياض هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤ ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧
--	---	---	--	--

Info.sa@pkf.com

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق دراية ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن إحتيال أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن إدارة الصندوق مسؤولة عن تقويم قدرة الصندوق على الاستمرار في عملياتها وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن غش أو خطأ، وكذلك إصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن الأخطاء الجوهرية عند وقوعها. قد تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر الأخطاء الجوهرية بصورة فردية أو إجمالية إذا كان من المحتمل أن يؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من أعمال المراجعة، وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة تقديرنا المهني ونحافظ على التزامنا المهني خلال جميع مراحل المراجعة، كما قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقويم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل إعداد إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق دراية ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
يملك صندوق دراية ريت محفظة من الإستثمارات العقارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة لانخفاض قيمة الإستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم الإحتفاظ بالإستثمارات العقارية لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها. و تدرج هذه الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- قمنا بتقييم استقلالية للمقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛
يتم إعادة قياس الإستثمارات العقارية لخسائر الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية لأصل قيمتها القابلة للاسترداد.	- حصلنا على تقريرين من مقيمين عقاريين مختلفين / مستقلين لجميع الإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وتأكدنا بأن أساليب التقييم مناسبة لاستخدامها في تحديد القيمة كما في تاريخ التقرير.
لتقييم الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات عن طريق التعاقد مع مقيمين مستقلين معتمدين للقيام بتقييم رسمي للعقارات الإستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- تقييم المبلغ القابل للاسترداد ، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الإستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الإستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض غير جوهري في القيمة، وبالتالي لم يتم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و
لقد اعتبرنا هذا من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقييم الإنخفاض في القيمة يتطلب إفتراضات هامة من قبل الإدارة وقد يكون التأثير المحتمل للإنخفاض جوهرياً على القوائم المالية.	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٢ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الخير
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٢٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٢٣٤٩
ص.ب ٤٦٣٦ الخير ٣١٩٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

Info.sa@pkf.com

تقرير مراجع الحسابات (تتمة)

إلى / حاملي الوحدات
صندوق دراية ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية: (تتمة)

- استنتج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كصندوق مستمر.
- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها أثناء المراجعة.
- ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.
- ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح 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: البسام وشركائه
المحاسبون المتحالفون



إبراهيم أحمد البسام
ترخيص رقم (٣٣٧)

٢٨ فبراير ٢٠١٩
٢٣ جمادى الآخرة ١٤٤٠

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٢٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٢ ٣٢٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٩٢ ٣٢٤٩
ص.ب ٤٦٣٦ الخبر ٣١٩٥٢

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب ١٥٦٥١ جدة ٢١٤٥٤

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

Info.sa@pkf.com

صندوق دراية ريت
قائمة الموجودات و المطلوبات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	
		الموجودات
		الموجودات المتداولة
٢١,٨٨١,٠٠٩	٦	النقدية وشبه النقدية
١٥,٢٧٣,٧٤٦		ايجارات مدينة
٦,٦١٢,٣٠٦	٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٤١,٢٣١,٦٨٠	٨	مصرفات مدفوعة مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
<u>٨٤,٩٩٨,٧٤١</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
		الموجودات غير المتداولة
١,٤٤٠,٥٠٤,٣١٦	٩	الإستثمارات العقارية، صافي
٤٦,٢٤٥,١٦٥	١٠	عقود المنفعة، صافي
<u>١,٤٨٦,٧٤٩,٤٨١</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
<u>١,٥٧١,٧٤٨,٢٢٢</u>		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
		المطلوبات المتداولة
٢٣,١٦٤,٣٧٥		إيرادات ايجار غير مكتسبة
٤,٦٠٤,١٣٤	١٣	رسوم إدارة مستحقة
٧,١٣٩,٠٨٢		مصاريف تمويل مستحقة
٣,١٣٢,٠٠٧	١٣	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
١,٩٥٧,٠٦٥		المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
<u>٣٩,٩٩٦,٦٦٣</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
		المطلوبات غير المتداولة
٤٧٠,١٢٩,٩١٦	١٥	قروض طويلة الأجل
<u>٥١٠,١٢٦,٥٧٩</u>		اجمالي المطلوبات
<u>١,٠٦١,٦٢١,٦٤٣</u>		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
<u>١٠٧,٥٠٧,٠٣٥</u>		وحدات مصدرة (بالعدد)
٩,٨٧		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
<u>٩,٩٥</u>	١٢	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق دراية ريت

قائمة الدخل الشامل

للفترة من ٢٦ مارس ٢٠١٨ (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٦ مارس ٢٠١٨ (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	
٨٣,٩٢٣,١٣٨		إيرادات إيجار
٤٠٧,٩٠٦	١١	الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
١٨٠,٨٧٨		دخل عمولات ودائع لأجل
٨٤,٥١١,٩٢٢		إجمالي الدخل من العمليات
(٧,٠٥٣,٨٢٨)		رسوم إدارة الصندوق
(١٢,٥٧٣,٥٢٤)		مصاريف تمويل
(١,٢٩٨,٦٩٠)		مصاريف مهنية واستشارية
(١,١٩١,٤٤٦)		تكاليف ما قبل التشغيل
(١,٥٢٢,٣٤٦)		أتعاب ادارة الممتلكات العقارية
(٥,٥٣٤,٦٩٣)	١٠	اطفاءات عقود منفعة
(٤,١٣٠,٢٤٠)		مصاريف أخرى
(٣٣,٣٠٤,٧٦٧)		اجمالي مصاريف العمليات
٥١,٢٠٧,١٥٥		النقد من العمليات
(١٤,٧٤٠,٣٤٥)	٩	مصاريف إستهلاك الإستثمارات العقارية
٣٦,٤٦٦,٨١٠		صافي دخل الفترة
-		الدخل الشامل الأخر
٣٦,٤٦٦,٨١٠		صافي الدخل الشامل للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق دراية ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للفترة من ٢٦ مارس ٢٠١٨ (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة	إيضاح	
من ٢٦ مارس ٢٠١٨ (تاريخ		
الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
-		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
		التغيرات من معاملات الوحدات:
٣٧٨,٣٤٤,٢١٠		إصدار وحدات - بالحصول على مقابل النقد
٦٩٦,٧٢٦,١٤٠		إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١,٠٧٥,٠٧٠,٣٥٠		قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة
(٤٩,٩١٥,٥١٧)	١٧	توزيعات أرباح
٣٦,٤٦٦,٨١٠		صافي الدخل الشامل للفترة
١,٠٦١,٦٢١,٦٤٣		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للفترة على النحو التالي:

للفترة		
من ٢٦ مارس ٢٠١٨ (تاريخ		
الإدراج) إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨		
-		عدد الوحدات بداية الفترة
٣٧,٨٣٤,٤٢١		إصدار وحدات - بالحصول على مقابل النقد
٦٩,٦٧٢,٦١٤		إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥		عدد الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق دراية ريت

قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ٢٦ مارس ٢٠١٨ (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة	
من ٢٦ مارس ٢٠١٨ (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
	الأنشطة التشغيلية
٣٦,٤٦٦,٨١٠	صافي الدخل للفترة
(٣٦٢,٣٠٦)	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
١٤,٧٤٠,٣٤٥	الربح غير المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٥,٥٣٤,٦٩٣	استهلاك الإستثمارات العقارية
٥٦,٣٧٩,٥٤٢	إطفاء عقود منفعة
	التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(١٥,٢٧٣,٧٤٦)	إيجارات مدينة
(٤١,٢٣١,٦٨٠)	مصروفات مدفوعة مقدمة و أرصدة مدينة أخرى
	التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٢٣,١٦٤,٣٧٥	إيرادات ايجار غير مكتسبة
٤,٦٠٤,١٣٤	رسوم إدارة مستحقة
٧,١٣٩,٠٨٢	مصاريف تمويل مستحقة
٣,١٣٢,٠٠٧	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
١,٩٥٧,٠٦٥	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٣٩,٨٧٠,٧٧٩	صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
	الأنشطة الإستثمارية
(١,٣٠٩,٧٤٤,٦٦٢)	شراء عقارات الإستثمارية
(٤١,٢٧٥,١٦٤)	شراء عقود منغعة
(٦,٢٥٠,٠٠٠)	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
(١,٣٥٧,٢٦٩,٨٢٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
	الأنشطة التمويلية
١,٠١٥,٩٩٥,٣٠٧	إصدار وحدات
(٤٩,٩١٥,٥١٧)	توزيعات أرباح
٣٧٣,٢٠٠,٢٦٦	قروض طويلة الأجل
١,٣٣٩,٢٨٠,٠٥٦	صافي النقد المحصل من الأنشطة التمويلية
٢١,٨٨١,٠٠٩	التغير في النقدية وشبه النقدية خلال الفترة
-	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٢١,٨٨١,٠٠٩	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
	المعاملات غير النقدية
١٤٥,٥٠٠,٠٠٠	شراء الإستثمار من خلال الاشتراك في وحدات في الصندوق
١٠,٥٠٤,٦٩٤	عقود منفعة
٩٦,٩٢٩,٦٥٠	قروض طويلة الأجل

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

١) الصندوق وأنشطته

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

شركة دراية المالية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية مساهمة مقفلة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٦٩٧٧ و تاريخ ١٤٣٠/٠٥/٠٤ هـ الموافق ٢٠٠٩/٠٤/٢٩ م ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٠٨١٠٩-٢٧ لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن رأس مال الصندوق هو ١,٠٧٥,٠٧٠,٣٥٠ ريال سعودي، ومدة الصندوق ٩٩ سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

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

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، تم تحويل إستثمارات عقارية بقيمة ١٤٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وعقد منفعة بقيمة ١٠,٥٠٤,٦٩٤ ريال سعودي حيث يتضمن ذلك المبلغ قروض بقيمة ٩٦,٩٢٩,٦٥٠ ريال سعودي من صندوق دراية للدخل العقاري إلى الصندوق في تاريخ الإدراج. تم تنفيذ المعاملات المذكورة بالإشتراك في وحدات الصندوق من قبل مالكي وحدات صندوق دراية للدخل العقاري.

٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") و المنشورة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣) أسس الإعداد

أ- بيان الألتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

ب- أساس القياس و العملة الوظيفية و عملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام مبدأ الإستحقاق المحاسبي، وتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية للصندوق.

ج- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات و الإفصاحات المرفقة و الإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

٣) أسس الإعداد (تتمة)

ج- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

الاستمرارية

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

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكرارا لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو وحدة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة ، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة ، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

القيمة المتبقية و العمر الإنتاجي للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية لحساب الإهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد النظر في الاستخدام المتوقع للموجودات أو التقادم الفعلي. ستقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضا في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة؛ و
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه.

النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية و شبه النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى البنك محلي أقل من ٣ أشهر. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة الموجودات والمطلوبات.

إيجارات مدينة

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

استثمارات عقارية

يتم تسجيل العقارات المحفوظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أو مدة الصندوق أي ٤٠ سنة.

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للمراجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. تدرج عائدات رأس المال الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة الدخل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل.

عقود المنفعة

يتم تسجيل عقود المنفعة بالتكلفة مخصوماً منها الإطفاء المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت على سنة العقد.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون أعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق للالتزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. ال يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات التأجيلية وفقاً لمبدأ الاستحقاق على أساس متساوي على فترة الإيجار.

معاملات الاستثمار

يتم الاعتراف بالمعاملات الإستثمارية على أساس تاريخ المتاجرة.

الرسوم الإدارية والنفقات الأخرى

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

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الزكاة

الزكاة هي التزام على حاملي الوحدات، وبالتالي، لا يتم إدراج أي مخصص لهذا الالتزام في هذه القوائم المالية.

صافي الموجودات

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

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.

الإدوات المالية

التصنيف والقياس للأدوات المالية

إن فئات القياس والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ على النحو التالي:

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩

القيمة الدفترية	فئة القياس	الموجودات المالية
٢١,٨٨١,٠٠٩	التكلفة المطفأة	النقدية وشبه النقدية
١٥,٢٧٣,٧٤٦	التكلفة المطفأة	إيجارات مدينة
٦,٦١٢,٣٠٦	القيمة العادلة	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٤١,٢٣١,٦٨٠	التكلفة المطفأة	مصرفات مدفوعة مقدّمة و أرصدة مدينة أخرى
٨٤,٩٩٨,٧٤١		إجمالي الموجودات المالية

يتم قياس الإيجارات المدينة بالتكلفة المطفأة. لم يتم تسجيل مخصص انخفاض قيمة الإيجارات المدينة في هذه القوائم المالية لأن المبلغ ليس جوهرياً.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسائر لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يظهر قياس خسائر الائتمان المتوقعه:

- مبلغ غير متحيز واحتماله مرجح يتم تحديده عن طريق تقويم نطاق من النتائج الممكنة؛
- القيمة الزمنية للنقود؛ و
- المعلومات المعقولة والمؤيدة التي تكون متاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما في تاريخ التقرير بشأن أحداث سابقة وظروف حالبة وتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية.

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الادوات المالية (تتمة)

إلغاء الإعتراف

يتم استبعاد الأصول المالية، أو جزء منها، عندما انتهاء الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو عندما يتم تحويلها وإما (١) يقوم الصندوق بتحويل جميع مخاطر والمنافع الخاصة بها بشكل جوهري بملكية الموجودات المالية إلى حد كبير، أو (٢) لا يقوم الصندوق بنقل و الاحتفاظ بجميع مخاطر والمنافع الخاصة بملكية الموجودات المالية، ولا يحتفظ الصندوق بالسيطرة.

الالتزامات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة في الربح والخسارة يلغي الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اعفائه من التزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهائها.

المقاصة

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة الموجودات و المطلوبات فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس النقص أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

٥) رسوم الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم التعامل

- رسوم الإدارة والمصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يتقاضى مدير الصندوق للصندوق رسوماً إدارية بنسبة ٠,٨٥% سنويًا من صافي قيمة أصول الصندوق. كما يستعيد مدير الصندوق من الصندوق أي مصروفات أخرى يتم تكبدها نيابة عن الصندوق مثل رسوم المراجعة والرسوم القانونية وتعويضات مجلس الإدارة والرسوم الأخرى المماثلة.

- رسوم التعاملات

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

٦) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٥,٨٨١,٠٠٩
١٦,٠٠٠,٠٠٠
٢١,٨٨١,٠٠٩

نقد لدى البنوك
ودائع قصيرة الاجل

٧) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	
٦,٦١٢,٣٠٦	٦,٢٥٠,٠٠٠	٤٢,٧٩٧	الراجحي المالية	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع

صندوق دراية ريت
ايضاحات حول القوائم المالية

للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨) مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٣٤٣,٥٦٢	ايجارات مدفوعة مقدما
٣٧,٧١٠,٥١١	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
٣,١٣٢,٠٠٧	مبالغ مدفوعة مقدما لشراء عقارات
٤٥,٦٠٠	ايرادات ودائع مستحقة
٤١,٢٣١,٦٨٠	

٩) الاستثمارات العقارية، صافي

المجموع	المباني	الاراضي	الايضاح	
				<u>التكلفة</u>
-	-	-	-	الرصيد في بداية الفترة
١,٤٥٥,٢٤٤,٦٦١	٧٧٠,٥٩٠,٢٤٣	٦٨٤,٦٥٤,٤١٨	-	الإضافات خلال الفترة
١,٤٥٥,٢٤٤,٦٦١	٧٧٠,٥٩٠,٢٤٣	٦٨٤,٦٥٤,٤١٨	-	الرصيد في نهاية الفترة
				<u>الإستهلاك المتراكم</u>
-	-	-	-	الرصيد في بداية الفترة
(١٤,٧٤٠,٣٤٥)	(١٤,٧٤٠,٣٤٥)	-	١-٧	المحمل على الفترة
(١٤,٧٤٠,٣٤٥)	(١٤,٧٤٠,٣٤٥)	-	-	الرصيد في نهاية الفترة
				<u>القيمة الدفترية:</u>
١,٤٤٠,٥٠٤,٣١٦	٧٥٥,٨٤٩,٨٩٨	٦٨٤,٦٥٤,٤١٨	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تتكون الاستثمارات العقارية من ٢٠ عقار وهي كالآتي:

- برج سمارت تاور: عقار مكثبي وتجزئة في حي العليا في الرياض.
- مجمع الجبيل فيوز: مجمع سكني مغلق في حي روضة الخالدية في الجبيل.
- مستودعات الميناء: ثلاثة مستودعات وملحقاتها (مكاتب إدارية وخدمية) في حي الميناء في الدمام.
- سيتي لايف بلازا: عقار تجاري في حي المونسية في الرياض.
- ابراج متون: عقار فندقي ويقع في بحي العليا في الرياض.
- مجمع الفنار التجاري: عقار تجاري في حي الراكه في الخبر.
- مجمع ذا جراند (أ) السكني: عقار سكني متكامل يقع في حي الأنوار في الدمام.
- مستودعات حي الوادي: يمثل مستودع ومبني سكني ويقع بحي الوادي في جده.
- مركز الستين التجاري: عقار تجاري- مكثبي بحي الضباط في الرياض.
- مجمع ذا جراند (ب) التجاري: عقار تعليمي، ويقع في حي الأنوار في الدمام.
- مباني سكنية للموظفين: أربعة مباني سكنية تقع في ثلاث أحياء متجاورة في شمال الجبيل.
- مباني سكنية للعمال (الدمام): مبنيين سكنيين للعمال ويقعان في منطقة الميناء الدمام.
- مبني سكني للعمال (الخبر): مبني سكني للعمال بحي الثقبه في الخبر.
- مبنى الخلية للأعمال: مبنى تجاري ومكثبي يقع في حي الروابي في الخبر.
- مدرسة التربية والمهارات العالمية: مبنى تعليمي ويقع بمحافظة الدرعية في الرياض.
- مركز رسيل الطبي: مبنى لمركز طبي ويقع بحي خنشليلة في الرياض.
- برج مكاتب جده: مبنى إداري ومكثبي يقع في حي الزهراء في جده.

صندوق دراية ريت
ايضاحات حول القوائم المالية

للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٩) الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

- مستودعات السلي: مجموعة من المستودعات المسورة وتقع بحي السلي في الرياض.
- مستودعات الخالدية: مستودعين اثنين تقع في حي الخالدية الشمالية في الدمام.
- المباني السكنية في مدينة الدمام: ثلاث مباني سكنية في حي الميناء في الدمام.

٧-١ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني على فترة ٤٠ سنة. يتم احتساب الإهلاك على القيمة القابلة للإهلاك أي التكلفة ناقص القيمة المتبقية.

٧-٢ جميع العقارات مسجلة باسم شركة شركة حفظ الداريا العقارية ("الشركات") بإستثناء العقارات المرهونة بضمان الحصول على قروض (انظر ايضاح ١٥). تحتفظ الشركات بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

٧-٣ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لانخفاض في قيمة الأصول. يتم اعتبار خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية قيمتها القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع و قيمة استخدامه. وفقا لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق، كان هناك انخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية إلا أنه لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في هذه القوائم المالية لأن مبلغ الإنخفاض غير جوهري.

(١٠) عقود المنفعة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
	التكلفة
-	الرصيد في بداية الفترة
٥١,٧٧٩,٨٥٨	الإضافات خلال الفترة
٥١,٧٧٩,٨٥٨	الرصيد في نهاية الفترة
	الإطفاء المتراكم
-	الرصيد في بداية الفترة
(٥,٥٣٤,٦٩٣)	المحمل على الفترة
(٥,٥٣٤,٦٩٣)	الرصيد في نهاية الفترة
	القيمة الدفترية:
٤٦,٢٤٥,١٦٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تتكون عقود المنفعة من عقارين وهي كالآتي:

- مجمع ذا فالي التجاري: مركز تسوق في الأحساء.
- حق منفعة لمجمع سبتي ووك التجاري: مجمع تجاري في حي الخليج في الرياض.

(١١) الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٣٦٢,٣٠٦	الإيرادات المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٤٥,٦٠٠	الإيرادات غير المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٤٠٧,٩٠٦	

(١٢) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الإستثمارات العقارية و عقود المنفعة بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الإستثمارية 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 لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، يتم إدراج الإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية و عقود المنفعة من قبل مقيمين لكل أصل، وهم شركة فاليو اكسبرت، شركة سنشري ٢١ السعودية، وشركة طنوف (أي مقيمين لكل عقار). فيما يلي تقييم الإستثمارات العقارية و عقود المنفعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الإستثمارات العقارية	١,٤٧٧,٦٧٣,٢٢٥	١,٤١٧,٥٥٥,٢٧٠	١,٤٤٧,٦١٤,٢٤٨
عقود المنفعة	٤٨,٨٦٠,٠٢١	٤٧,٣٦٧,٨٩٩	٤٨,١١٣,٩٦٠
الإجمالي	١,٥٢٦,٥٣٣,٢٤٦	١,٤٦٤,٩٢٣,١٦٩	١,٤٩٥,٧٢٨,٢٠٨

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمارات العقارية و عقود المنفعة.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١,٤٩٥,٧٢٨,٢٠٨	القيمة العادلة المقدرة للإستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٤٤٠,٥٠٤,٣١٦)	يخصم القيمة الدفترية:
(٤٦,٢٤٥,١٦٥)	الإستثمارات العقارية
٨,٩٧٨,٧٢٧	عقود المنفعة
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠,٠٨	الوحدات المصدرة (بالعدد)
	الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

(١٢) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١,٠٦١,٦٢١,٦٤٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٨,٩٧٨,٧٢٧	الزيادة في القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
١,٠٧٠,٦٠٠,٣٧٠	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و عقود المنفعة

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٩,٨٧	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٠٨	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٩,٩٥	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

جميع العقارات مسجلة باسم شركة شركة حفظ الدراية العقارية ("الشركات") بإستثناء العقارات المرهونة بضمان الحصول على قروض (انظر ايضاح ١٥). تحتفظ الشركات بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

(١٣) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

الرصيد	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
(٤,٦٠٤,١٣٤)	٧,٠٥٣,٨٢٨	رسوم ادارة	شركة دراية المالية
(١,١٠٠,٠٠٠)	٢٢,٠٤٦,٥٩٨	أتعاب سعي	شركة دراية المالية
(٤٤٠,٠٠٠)	١٣,٤٤٥,٤٩٥	أتعاب تعاملات	شركة دراية المالية
(١,٥٩٢,٠٠٦)	٥,٤٩١,٥٠٤	أتعاب هيكله التمويل	شركة دراية المالية
(٦٠,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ	شركة الإنماء للإستثمار

١٤) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق. تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة وقياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة، مصاريف إدارية مستحقة، مستحقات لأطراف أخرى وقروض. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في البيانات المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

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

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق إلى مخاطر إئتمان وهي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة و مستحق من أطراف ذات علاقة. سياسة الصندوق بإبرام عقود الأدوات المالية مع أطراف ذات سمعة حسنة. يسعى الصندوق للحد من المخاطر الائتمانية من خلال مراقبة التعرض للمخاطر، والحد من المعاملات مع أطراف محددة، والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى. يتم إيداع أرصدة البنوك في بنك ذو تصنيف مالي جيد.

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازم 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.

صندوق دراية ريت
ايضاحات حول القوائم المالية

للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٤) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

تواريخ استحقاق الدين

٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٢١,٨٨١,٠٠٩	-	٢١,٨٨١,٠٠٩	النقدية وشبه النقدية
١٥,٢٧٣,٧٤٦	-	١٥,٢٧٣,٧٤٦	الإيجارات المدينة
٦,٦١٢,٣٠٦	-	٦,٦١٢,٣٠٦	الاستثمارات بالقيمة العادلة
٤١,٢٣١,٦٨٠	-	٤١,٢٣١,٦٨٠	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١,٤٤٠,٥٠٤,٣١٦	١,٤٤٠,٥٠٤,٣١٦	-	الاستثمارات العقارية
٤٦,٢٤٥,١٦٥	٤٦,٢٤٥,١٦٥	-	عقود المنفعة
١,٥٧١,٧٤٨,٢٢٢	١,٤٨٦,٧٤٩,٤٨١	٨٤,٩٩٨,٧٤١	اجمالي الموجودات
٢٣,١٦٤,٣٧٥	-	٢٣,١٦٤,٣٧٥	إيرادات ايجار غير مكتسبة
٤,٦٠٤,١٣٤	-	٤,٦٠٤,١٣٤	رسوم إدارة مستحقة
٣,١٣٢,٠٠٧	-	٣,١٣٢,٠٠٧	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٧,١٣٩,٠٨٢	-	٧,١٣٩,٠٨٢	مصاريق تمويل مستحقة
١,٩٥٧,٠٦٥	-	١,٩٥٧,٠٦٥	المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٤٧٠,١٢٩,٩١٦	٤٧٠,١٢٩,٩١٦	-	قروض
٥١٠,١٢٦,٥٧٩	٤٧٠,١٢٩,٩١٦	٣٩,٩٩٦,٦٦٣	اجمالي المطلوبات

المخاطر التشغيلية

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

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

(١٥) القروض

حصل الصندوق على قرض بقيمة ٩٦,٩ مليون ريال سعودياً من صندوق دراية للدخل العقاري الذي تم تحويله إلى الصندوق عن طريق المساهمة العينية (انظر الملاحظة ١). تم الحصول على هذا القرض باسم شركة حفظ الدارئة العقارية، شركة ذات غرض خاص لصندوق دراية للدخل العقاري لمدة خمس سنوات، قابلة للتمديد لسنتين إضافيتين، من تاريخ سحب المبلغ في ١٣ يونيو ٢٠١٦. إن شركة حفظ الدارئة العقارية شركة ذات غرض خاص للصندوق ولا تزال الطرف الملتزم بالقرض. إن القرض مضمون برهن عقار الجبيل فيوز. يتحمل القرض عمولة متغيرة بنسبة سايبور + ٢,٥% تدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس سنوي. تم إدراج العمولة الخاصة المستحقة عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على أساس تناسبي من تاريخ تحويل المساهمات العينية إلى صندوق دراية ريت وتظهر في المطلوبات.

كما حصل الصندوق على قرض بقيمة ٣٧٣,٢ مليون ريال سعودياً من بنك الرياض لمدة سبع سنوات. يتحمل القرض عمولة متغيرة بنسبة سايبور + ٢% تدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس نصف سنوي. إن القرض مضمون برهن لعقارات (مبنى الخليجية للأعمال، مدرسة التربية والمهارات العالمية، مركز رسيل الطبي، برج مكاتب جده، مستودعات السلي). تم إدراج العمولة الخاصة المستحقة عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وتظهر في المطلوبات.

(١٦) الأحداث اللاحقة

بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٩ أعلنت شركة دراية المالية ("مدير الصندوق") عن اتمام عملية رهن صك الملكية لعقار سمارت تاور والواقع بمدينة الرياض لصالح شركة الراجحي المصرفية للإستثمار ("البنك") وذلك ضماناً للتسهيلات الائتمانية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية المقدمة من البنك لصالح الصندوق.

(١٧) توزيعات أرباح

- في ٢٩ مارس ٢٠١٨ ، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ بمبلغ ١٠,٢٣,١٠٠ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٠,٩٩٧,٩٧٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٢ يوليو ٢٠١٨ ، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ بمبلغ ١٠,١٨١ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٩,٤٥٨,٧٧٣ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٨ ، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ بمبلغ ١٠,١٨١ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٩,٤٠٦,٨٠٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠١٨ ، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ١٠,١٨٧ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢٠,١٠٣,٨١٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق (انظر إيضاح ١) ، يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح ربع سنوية بما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق. يقوم مدير الصندوق بتوزيع الأرباح على أساس النقد الناتج من العمليات حيث يتم احتساب النقد الناتج من العمليات عن طريق إضافة تكلفة الاستهلاك إلى صافي الأرباح كما هو مذكور في قائمة الدخل الشامل للفترة. خلال الفترة وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ ، قام مدير الصندوق بتوزيع أرباح بقيمة ٤٩ مليون ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨. وبالتالي ، فإن توزيعات الأرباح البالغة ٢٠ مليون ريال سعودي كما تم الإعلان عنها في ٤ ديسمبر ٢٠١٨ سيتم اعتبارها جزءاً من توزيعات الأرباح لعام ٢٠١٩.

(١٨) معايير جديدة صادرة وغير مطبقة

تم اصدار عدد من المعايير الجديدة والتفسيرات ولكنها غير مطبقة. يعترف الصندوق اتباع هذه المعايير في حال انطباقها عند سريان مفعولها. يقوم مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة والتفسيرات ومن المتوقع أن لا يوجد أي تأثير جوهري على الفترات المستقبلية، ما عدا :

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الايجار

يقدم هذا المعيار للمستأجرين نموذج وحيد للمحاسبة عن عقود الايجار في قائمة الموجودات والمطلوبات، حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام بالإضافة إلى التزام الايجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الايجار وذلك لجميع عقود الايجار ما لم تكن فترة الايجار ١٢ شهراً أو أقل أو يكون الأصل الاساسي ذو قيمة منخفضة. يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الايجار إلى عقود ايجار تمويلي وعقود ايجار تشغيلي، حيث لم يطرأ تغيير كبير على طريقة المحاسبة المتبعة من المؤجر.

(١٩) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

(٢٠) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٨ فبراير ٢٠١٩ الموافق ٢٣ جمادي الآخر ١٤٤٠ هـ.