

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق دراية ريت
(مدار من قبل شركة دراية المالية)

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع تقرير المراجع المستقل

الفهرس

٥-٢	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الدخل الشامل
٨	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٩	قائمة التدفقات النقدية
٢٦-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى حاملي الوحدات
صندوق دراية ريت
(مدار من قبل دراية المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق دراية ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة دراية المالية (مدير الصندوق)، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة. وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية و المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

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

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
يملك صندوق دراية ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الأرباح بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛
يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	- 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؛

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي الوحدات
صندوق دراية ريت
(مدار من قبل دراية المالية)

الرياض، المملكة العربية السعودية

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة	الأمر الرئيسي للمراجعة
- تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه.	لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.
- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٣ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.	لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٩م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي. ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها. وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى المحددة 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 محرفة 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 (تتمة)

إلى حاملي الوحدات
صندوق دراية ريت
(مدار من قبل دراية المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك. والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، و إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية. وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في الصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى حاملي الوحدات
صندوق دراية ريت
(مدار من قبل دراية المالية)
الرياض، المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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



عن البسام وشركاؤه
إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٣٧

التاريخ ٦ شعبان ١٤٤١ هـ
الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٠ م

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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٢١,٨٨١,٠٠٩	٣٤,٨٠١,٢٧٠	٧	النقدية وشبه النقدية
١٥,٢٧٣,٧٤٦	٣٢,٤٦٩,٥٢٠		إيجارات مدينة
٦,٦١٢,٣٠٦	-	٨	إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤١,٢٣١,٦٨٠	١١,٣٦٩,٩٣٦	٩	مصروفات مدفوعة مقدمة وموجودات متداولة أخرى
٨٤,٩٩٨,٧٤١	٧٨,٦٤٠,٧٢٦		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٤٤٠,٥٠٤,٣١٦	١,٤٨٩,٧١٨,٠٢٨	١٠	الإستثمارات العقارية، صافي
٤٦,٢٤٥,١٦٥	٤١,٠٠٠,١٥٩	١١	عقود المنفعة، صافي
١,٤٨٦,٧٤٩,٤٨١	١,٥٣٠,٧١٨,١٨٧		إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٥٧١,٧٤٨,٢٢٢	١,٦٠٩,٣٥٨,٩١٣		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٢٣,١٦٤,٣٧٥	١٤,٨٥٧,٨٧٢		إيرادات ايجار غير مكتسبة
٤,٦٠٤,١٣٤	٤,٣١٨,٦٩٥	١٤	رسوم إدارة مستحقة
٧,١٣٩,٠٨٢	٧,٦٣٧,٧٦١		مصاريف تمويل مستحقة
٣,١٣٢,٠٠٧	١٢١,٢٧٥	١٤	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
١,٩٥٧,٠٦٥	١,٠٢٠,٩٨٥		المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٣٩,٩٩٦,٦٦٣	٢٧,٩٥٦,٥٨٨		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٤٧٠,١٢٩,٩١٦	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	١٦	قروض طويلة الأجل
٥١٠,١٢٦,٥٧٩	٦٠٧,٩٣٩,٤٢٢		إجمالي المطلوبات
١,٠٦١,٦٢١,٦٤٣	١,٠٠١,٤١٩,٤٩١		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥		وحدات مصدرة (بالعدد)
٩,٨٧	٩,٣١		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٩٥	٩,٣٣	١٣	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٦ مارس ٢٠١٨ م (تاريخ الادراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح
٨٣,٩٢٣,١٣٨	١٢١,١٩١,٨٨٥	إيرادات إيجار
٤٠٧,٩٠٦	٤٧٤,٤٨٩	١٢ الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٨٠,٨٧٨	٧٢,٣٥٦	دخل عمولات ودائع لأجل
٨٤,٥١١,٩٢٢	١٢١,٧٣٨,٧٣٠	إجمالي الدخل من العمليات
(٧,٠٥٣,٨٢٨)	(٨,٧٢٩,٧٧٣)	١٤ أتعاب إدارة الصندوق
(١٢,٥٧٣,٥٢٤)	(٢٧,٥٩٥,٦٦٥)	١٦ مصاريف تمويل
(١,٢٩٨,٦٩٠)	(٧٩٧,٤٠٤)	مصاريف مهنية واستشارية
(١,١٩١,٤٤٦)	-	تكاليف ما قبل التشغيل
(١,٥٢٢,٣٤٦)	(٩٦٥,٤٧٥)	أتعاب إدارة الممتلكات العقارية
(٥,٥٣٤,٦٩٣)	(٥,٢٤٥,٠٠٦)	١١ اطفاءات عقود منفعة
(٤,١٣٠,٢٤٠)	(٢,١٨٩,٨٩٦)	مصاريف أخرى
(٣٣,٣٠٤,٧٦٧)	(٤٥,٥٢٣,٢١٩)	اجمالي مصاريف العمليات
٥١,٢٠٧,١٥٥	٧٦,٢١٥,٥١١	النقد من العمليات
(١٤,٧٤٠,٣٤٥)	(١٩,٤٧١,٠١٦)	١٠ مصاريف إستهلاك الإستثمارات العقارية
-	(٣٦,٥٣١,٣٨٦)	١٠ الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية
٣٦,٤٦٦,٨١٠	٢٠,٢١٣,١٠٩	صافي دخل السنة / الفترة
-	-	الدخل الشامل الأخر
٣٦,٤٦٦,٨١٠	٢٠,٢١٣,١٠٩	صافي الدخل الشامل للسنة / للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٢٦ مارس ٢٠١٨ م (تاريخ الادراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية إيضاح في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
-	١,٠٦١,٦٢١,٦٤٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة/ 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	١,٠٦١,٦٢١,٦٤٣	قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة/ الفترة
(٤٩,٩١٥,٥١٧)	١٧ (٨٠,٤١٥,٢٦١)	توزيعات أرباح
٣٦,٤٦٦,٨١٠	٢٠,٢١٣,١٠٩	صافي الدخل الشامل للسنة/ للفترة
١,٠٦١,٦٢١,٦٤٣	١,٠٠١,٤١٩,٤٩١	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة/ الفترة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للفترة على النحو التالي:

للفترة من ٢٦ مارس ٢٠١٨ م (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
-	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	عدد الوحدات بداية السنة/ الفترة
٣٧,٨٣٤,٤٢١	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل النقد
٦٩,٦٧٢,٦١٤	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	عدد الوحدات في نهاية السنة/ الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الفترة من ٢٦ مارس ٢٠١٨ م (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
		الأنشطة التشغيلية
٣٦,٤٦٦,٨١٠	٢٠,٢١٣,١٠٩	صافي الدخل للسنة/ للفترة
(٣٦٢,٣٠٦)	(٤٧٤,٤٨٩)	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(٤٥,٦٠٠)	-	الربح المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤,٧٤٠,٣٤٥	١٩,٤٧١,٠١٦	الربح غير المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣٦,٥٣١,٣٨٦	استهلاك الإستثمارات العقارية
٥,٥٣٤,٦٩٣	٥,٢٤٥,٠٠٦	الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية
٥٦,٣٣٣,٩٤٢	٨٠,٩٨٦,٠٢٨	اطفاء عقود منفعة
		التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(١٥,٢٧٣,٧٤٦)	(١٧,١٩٥,٧٧٤)	إيجارات مدينة
(٤١,٢٣١,٦٨٠)	٢٩,٨٦١,٧٤٤	مصرفات مدفوعة مقدمة و موجودات متداولة أخرى
		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٢٣,١٦٤,٣٧٥	(٨,٣٠٦,٥٠٣)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٤,٦٠٤,١٣٤	(٢٨٥,٤٣٩)	رسوم إدارة مستحقة
٧,١٣٩,٠٨٢	٤٩٨,٦٧٩	مصاريف تمويل مستحقة
٣,١٣٢,٠٠٧	(٣,٠١٠,٧٣١)	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
١,٩٥٧,٠٦٥	(٩٣٦,٠٨٠)	المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٣٩,٨٢٥,١٧٩	٨١,٦١١,٩٢٤	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(١,٣٠٩,٧٤٤,٦٦١)	(١٠٥,٢١٦,١١٤)	شراء عقارات الاستثمارية
(٤١,٢٧٥,١٦٤)	-	شراء عقود منفعة
(٨,٢٥٠,٠٠٠)	(٦٤,٨٠٠,٠٠٠)	شراء إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٠٤٥,٦٠٠	٧١,٨٨٦,٧٩٥	المتحصل من بيع إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,٣٥٧,٢٢٤,٢٢٦)	(٩٨,١٢٩,٣١٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
١,٠١٥,٩٩٥,٣٠٧	-	إصدار وحدات
(٤٩,٩١٥,٥١٧)	(٨٠,٤١٥,٢٦٢)	توزيعات أرباح
٣٧٣,٢٠٠,٢٦٦	١٠٩,٨٥٢,٩١٨	قروض طويلة الأجل
١,٣٣٩,٢٨٠,٠٥٦	٢٩,٤٣٧,٦٥٦	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٢١,٨٨١,٠٠٩	١٢,٩٢٠,٢٦١	التغير في النقدية وشبه النقدية خلال السنة/ الفترة
-	٢١,٨٨١,٠٠٩	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة / الفترة
٢١,٨٨١,٠٠٩	٣٤,٨٠١,٢٧٠	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة/ الفترة
		المعاملات غير النقدية
١٤٥,٥٠٠,٠٠٠	-	شراء الإستثمار من خلال الاشتراك في وحدات في الصندوق
١٠,٥٠٤,٦٩٤	-	عقود منفعة
٩٦,٩٢٩,٦٥٠	-	القروض

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق دراية ريت مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١) الصندوق وأنشطته

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

شركة دراية المالية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية مساهمة مقفلة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٦٩٧٧ وتاريخ ١٤٣٠/٠٥/٠٤ هـ الموافق ٢٠٠٩/٠٤/٢٩ م ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٢٧-٠٨١٠٩-٠١ 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 الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية ("القوائم المالية") وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية و المعايير و الإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

ب- أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة.

ج- العملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي عملة العرض للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية المعروضة بالريال السعودي إلى أقرب ريال، ما لم يذكر خلاف ذلك.

د- 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.

صندوق دراية ريت مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٣) أسس الإعداد (تتمة)

د- 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 مستقبلاً قد تطرأ التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغييرات تنعكس على الافتراضات عندما تحدث.

الاستمرارية

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً 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 لوحدة 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 المخصصة.

القيمة المتبقية و العمر الإنتاجي للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية لحساب الإستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد النظر في الاستخدام المتوقع للموجودات أو التقادم الفعلي. ستقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل رسوم الإستهلاك 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 أيضاً 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.

صندوق دراية ريت مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

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

النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى البنك محلي أقل من ٣ أشهر. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

إيجارات مدينة

يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بقيمة مساوية لخسائر الائتمان 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 مخصصاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصصاً 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 الشامل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الدخل الشامل.

عقود المنفعة

يتم تسجيل عقود المنفعة بالتكلفة مخصصاً منها الإطفاء المتراكم أية خسائر انخفاض في القيمة. يتم إحتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت على سنة العقد.

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات 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 إلتزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. ال يتم الإعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات التأجيلية وفقاً لمبدأ الاستحقاق على أساس القسط الثابت.

معاملات الاستثمار

يتم الإعتراف بالمعاملات الإستثمارية على أساس تاريخ المتاجرة.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

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.

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.

الادوات المالية

التصنيف والقياس للأدوات المالية

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩

القيمة الدفترية	فئة القياس	الموجودات المالية
٣٤,٨٠١,٢٧٠	التكلفة المطفأة	النقدية وشبه النقدية
٣٢,٤٦٩,٥٢٠	التكلفة المطفأة	إيجارات مدينة
٦٧,٢٧٠,٧٩٠		إجمالي الموجودات المالية
		المطلوبات المالية
٤,٣١٨,٦٩٥	التكلفة المطفأة	رسوم إدارة مستحقة
٧,٦٣٧,٧٦١	التكلفة المطفأة	مصاريق تمويل مستحقة
١٢١,٢٧٥	التكلفة المطفأة	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
١,٠٢٠,٩٨٥	التكلفة المطفأة	المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
١٣,٠٩٨,٧١٦		إجمالي المطلوبات المالية

يتم قياس الإيجارات المدينة بالتكلفة المطفأة. لم يتم تسجيل مخصص انخفاض قيمة الإيجارات المدينة في هذه القوائم المالية لعامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩ لأن المبلغ ليس جوهرياً.

صندوق دراية ريت مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الادوات المالية (تتمة)

ادوات حقوق الملكية

أدوات حقوق الملكية هي أدوات تستوفي تعريف حقوق الملكية من وجهة نظر المصدر؛ أي الأدوات التي لا تحتوي على التزام تعاقدي بالدفع، وبأنه دليل على وجود فائدة متبقية في صافي أصول المصدر.

يصنف الصندوق موجوداته المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم الصندوق بعد ذلك بقياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، باستثناء عندما يختار مدير الصندوق الإعتراف المبدئي، لتعيين استثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتمثل سياسة الصندوق في تحديد الاستثمارات في الأسهم باعتبارها القيمة العادلة للدخل الشامل الآخر عندما تُحتفظ بتلك الاستثمارات لأغراض أخرى. عند استخدام هذه الاختيار، يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة بالقيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والتي لا يتم إعادة تصنيفها بعد ذلك إلى قائمة الدخل الشامل، بما في ذلك عند الإستبعاد. لا يتم الإفصاح عن خسائر الإنخفاض في القيمة (وعكس خسائر انخفاض القيمة) بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. تتم المحافظة على توزيعات الأرباح عند تقديم عائد على مثل هذه الاستثمارات في قائمة الدخل الشامل عندما يتم تحديد حق الصندوق في استلام المدفوعات.

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 حالية وتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية.

إلغاء الإعتراف

يتم استبعاد الموجودات 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.

المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة 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 المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التفاضل أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٥) معايير جديدة تطبيق من ١ يناير ٢٠١٩ م

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار

اعتمد الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ عقود الإيجار اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩ م.

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ نموذجًا وحيثًا للمحاسبة على أساس التأجير في الميزانية للمستأجرين يتعرف المستأجر على حق استخدام الأصل الذي يمثل حقه في استخدام الأصول الأساسية والتزامات الإيجار التي تمثل التزامه بتسديد مدفوعات الإيجار. هناك استثناءات للتعرف على عقود الإيجار قصيرة الأجل والعناصر منخفضة القيمة. تظل محاسبة المؤجرين مماثلة للمعيار الحالي - أي أن المؤجر يواصل تصنيف عقود الإيجار على أنها تمويل أو عقود إيجار تشغيلية.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ محل إرشادات عقود الإيجار الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار"، والتفسير الدولي رقم ٤ "تحديد اذا ما كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم ١٥ "عقود الإيجار التشغيلية - الحوافز" وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم ٢٧ "تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار".

قام الصندوق بتقييم تأثير المعيار المذكور أعلاه. بناءً على التقييم، ليس للمعيار المذكور أعلاه أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق كما في تاريخ التقرير.

(٦) رسوم الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم التعامل

- رسوم الإدارة والمصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يتقاضى مدير الصندوق للصندوق رسومًا 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 وتعويزات 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.

(٧) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
٣٤,٨٠١,٢٧٠	٥,٨٨١,٠٠٩	نقد لدى البنوك
-	١٦,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل
٣٤,٨٠١,٢٧٠	٢١,٨٨١,٠٠٩	

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع	الراجحي المالية	-	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع	صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع	الراجحي المالية	٤٢,٧٩٧	٦,٢٥٠,٠٠٠	٦,٦١٢,٣٠٦

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٩) مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٣,١٣٢,٠٠٧	٩,٨٨٠,٦٧٦	مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات
٣٧,٧١٠,٥١١	١,١٤٥,٦٩٨	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
٣٤٣,٥٦٢	٣٤٣,٥٦٢	إيجارات مدفوعة مقدماً
٤٥,٦٠٠	-	إيرادات ودائع مستحقة
٤١,٢٣١,٦٨٠	١١,٣٦٩,٩٣٦	

(١٠) الاستثمارات العقارية، صافي

المجموع	المباني	الأراضي	الايضاح
			<u>التكلفة</u>
١,٤٥٥,٢٤٤,٦٦١	٧٧٠,٥٩٠,٢٤٣	٦٨٤,٦٥٤,٤١٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
١٠٥,٢١٦,١١٤	٢٠,٦٨٧,٩٠٧	٨٤,٥٢٨,٢٠٧	الإضافات خلال السنة
(٣٦,٥٣١,٣٨٦)	(٣٦,٥٣١,٣٨٦)	-	الهبوط في القيمة
١,٥٢٣,٩٢٩,٣٨٩	٧٥٤,٧٤٦,٧٦٤	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
			<u>الإستهلاك المتراكم</u>
١٤,٧٤٠,٣٤٥	١٤,٧٤٠,٣٤٥	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
١٩,٤٧١,٠١٦	١٩,٤٧١,٠١٦	-	المحمل على السنة
٣٤,٢١١,٣٦١	٣٤,٢١١,٣٦١	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
			<u>القيمة الدفترية:</u>
١,٤٨٩,٧١٨,٠٢٨	٧٢٠,٥٣٥,٤٠٣	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية

ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٠) الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

المجموع	المباني	الأراضي	الايضاح	التكلفة
-	-	-	-	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 كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
-	-	-	-	الإستهلاك المتراكم
-	-	-	-	الرصيد في بداية الفترة
(١٤,٧٤٠,٣٤٥)	(١٤,٧٤٠,٣٤٥)	-	١-٧	المحمل على الفترة
(١٤,٧٤٠,٣٤٥)	(١٤,٧٤٠,٣٤٥)	-	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
١,٤٤٠,٥٠٤,٣١٦	٧٥٥,٨٤٩,٨٩٨	٦٨٤,٦٥٤,٤١٨	-	القيمة الدفترية : الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

تتكون الاستثمارات العقارية من ٢٤ عقار وهي كالتالي:

- 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 حي 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.
- مبني الخليجية للأعمال: مبني تجاري ومكثبي يقع في حي الروابي في الخبر.
- مدرسة التربية والمهارات العالمية: مبني تعليمي ويقع بمحافظة الدرعية.
- مركز رسيل الطبي: مبني لمركز طبي ويقع بحي خنثلية في الرياض.
- برج مكاتب جده: مبني إداري ومكثبي يقع في حي الزهراء في جده.
- 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.
- المجمع اللوجيستي (٢) في مدينة جده: مستودع يقع في حي السروات في جده.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية

ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠) الاستثمارات العقارية، صافي (نتمة)

- مستودع العزيرية (١): مستودع يقع في حي العزيرية في الرياض.
- مستودع الخالدية: مستودع يقع في حي الخالدية في الدمام.
- مستودع العزيرية (٢): مستودع يقع في حي العزيرية في الرياض

١-١٠ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني على فترة ٤٠ سنة. يتم احتساب الإستهلاك على القيمة القابلة للإهلاك أي التكلفة ناقص القيمة المتبقية.

٢-١٠ جميع العقارات مسجلة باسم شركة حفظ الدراية العقارية ("الشركة") باستثناء العقارات المرهونة بضمان الحصول على قروض (انظر ايضاح ١٦). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

٣-١٠ 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 ناقصًا تكلفة البيع وقيمة استخدامه. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، 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 لأن مبلغ الإنخفاض غير جوهري، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م تم تسجيل إنخفاض مخصص إنخفاض في القيمة بمبلغ ٣٦,٥ مليون ريال سعودي.

١١) عقود المنفعة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
		<u>التكلفة</u>
-	٥١,٧٧٩,٨٥٨	الرصيد في بداية السنة/ الفترة
٥١,٧٧٩,٨٥٨	-	الإضافات خلال السنة/ الفترة
٥١,٧٧٩,٨٥٨	٥١,٧٧٩,٨٥٨	الرصيد في نهاية السنة/ الفترة
		<u>الإطفاء المتراكم</u>
-	(٥,٥٣٤,٦٩٣)	الرصيد في بداية السنة/ الفترة
(٥,٥٣٤,٦٩٣)	(٥,٢٤٥,٠٠٦)	المحمل على السنة/ الفترة
(٥,٥٣٤,٦٩٣)	(١٠,٧٧٩,٦٩٩)	الرصيد في نهاية السنة/ الفترة
		<u>القيمة الدفترية:</u>
٤٦,٢٤٥,١٦٥	٤١,٠٠٠,١٥٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تتكون عقود المنفعة من عقارين وهي كالآتي:

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

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢) الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
		الإيرادات المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٦٢,٣٠٦	٤٧٤,٤٨٩	
		الإيرادات غير المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٥,٦٠٠	-	
<u>٤٠٧,٩٠٦</u>	<u>٤٧٤,٤٨٩</u>	

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

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الإستثمارات العقارية 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:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الإستثمارات العقارية	١,٥١٢,٩٦٤,٥٤٥	١,٤٦٢,٢٨٧,٤١٧	١,٤٨٧,٦٢٥,٩٨١
عقود المنفعة	٤٣,٨٥٥,٧٢٢	٤٦,١٧١,٦٩٨	٤٥,٠١٣,٧١٠
الإجمالي	١,٥٥٦,٨٢٠,٢٦٧	١,٥٠٨,٤٥٩,١١٥	١,٥٣٢,٦٣٩,٦٩١

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	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.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

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

تم تقييم الاستثمارات العقارية وعقود 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 وعقود المنفعة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
١,٤٩٥,٧٢٨,٢٠٨	١,٥٣٢,٦٣٩,٦٩١	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٤٤٠,٥٠٤,٣١٦)	(١,٤٨٩,٧١٨,٠٢٨)	يخصم القيمة الدفترية:
(٤٦,٢٤٥,١٦٥)	(٤١,٠٠٠,١٥٩)	الاستثمارات العقارية
٨,٩٧٨,٧٢٧	١,٩٢١,٥٠٤	عقود المنفعة
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠,٠٨	٠,٠٢	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
١,٠٦١,٦٢١,٦٤٣	١,٠٠١,٤١٩,٤٩١	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم
٨,٩٧٨,٧٢٧	١,٩٢١,٥٠٤	المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١,٠٧٠,٦٠٠,٣٧٠	١,٠٠٣,٣٤٠,٩٩٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة
		العادلة للإستثمارات العقارية وعقود المنفعة

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٩,٨٧	٩,٣١	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية
٠,٠٨	٠,٠٢	قبل تعديل القيمة العادلة
٩,٩٥	٩,٣٣	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
		القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

جميع العقارات مسجلة باسم شركة حفظ الدراية العقارية ("الشركة") بإستثناء العقارات المرهونة بضمان الحصول على قروض (انظر ايضاح ١٦). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٤) 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.

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

الرصيد	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		
(٤,٣١٨,٦٩٥)	٨,٧٢٩,٧٧٣	رسوم ادارة	شركة دراية المالية
-	١,٣٦٦,٣٣٠	أتعاب سعي	
-	٥٤٦,٥٣١	أتعاب تعاملات	
١٢١,٢٧٥	٥٢٨,٠٨٥	أتعاب هيكله التمويل	
(٦٠,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ	شركة الإنماء للإستثمار

الرصيد	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م		
(٤,٦٠٤,١٣٤)	٧,٠٥٣,٨٢٨	رسوم ادارة	شركة دراية المالية
(١,١٠٠,٠٠٠)	٢٢,٠٤٦,٥٩٨	أتعاب سعي	
(٤٤٠,٠٠٠)	١٣,٤٤٥,٤٩٥	أتعاب تعاملات	
(١,٥٩٢,٠٠٧)	٥,٤٩١,٥٠٤	أتعاب هيكله التمويل	
(٦٠,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ	شركة الإنماء للإستثمار

١٥) الأدوات المالية و سياسات 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 بالسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة و الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، رسوم إدارة مستحقة، مصاريف تمويل، مصاريف مستحقة إلى أطراف ذات علاقة، مصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى وقروض طويلة الأجل. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في البيانات المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الإستثمار 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.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٥) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان

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

ان من سياسة الصندوق عند الدخول في عقود الأدوات المالية بأن تكون مع أطراف ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. يتم وضع النقدية لدى مؤسسة مالية ذات سمعة طيبة وتصنيف ائتماني ب ب ب .

يوضح الجدول التالي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لمحتوى قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح
٢١,٨٨١,٠٠٩	٣٤,٨٠١,٢٧٠	النقدية وشبه النقدية
١٥,٢٧٣,٧٤٦	٣٢,٤٦٩,٥٢٠	إيجارات مدينة

أجرت الإدارة مراجعة كما هو متطلب بموجب المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٩ واستناداً إلى التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد حاجة إلى تسجيل خسائر انخفاض في القيمة مقابل القيمة الدفترية للنقدية وشبه النقدية و ذم الإيجار المدينة حيث أنه معترف بها صافي من خسائر الإنخفاض.

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 نشونها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

تواريخ استحقاق

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٣٤,٨٠١,٢٧٠	-	٣٤,٨٠١,٢٧٠	النقدية وشبه النقدية
٣٢,٤٦٩,٥٢٠	-	٣٢,٤٦٩,٥٢٠	الإيجارات المدينة
١١,٣٦٩,٩٣٦	-	١١,٣٦٩,٩٣٦	مصرفات مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
١,٤٨٩,٧١٨,٠٢٨	١,٤٨٩,٧١٨,٠٢٨	-	الإستثمارات العقارية
٤١,٠٠٠,١٥٩	٤١,٠٠٠,١٥٩	-	عقود المنفعة
١,٦٠٩,٣٥٨,٩١٣	١,٥٣٠,٧١٨,١٨٧	٧٨,٦٤٠,٧٢٦	اجمالي الموجودات
١٤,٨٥٧,٨٧٢	-	١٤,٨٥٧,٨٧٢	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٤,٣١٨,٦٩٥	-	٤,٣١٨,٦٩٥	رسوم إدارة مستحقة
٧,٦٣٧,٧٦١	-	٧,٦٣٧,٧٦١	مصاريف تمويل مستحقة
١٢١,٢٧٥	-	١٢١,٢٧٥	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
١,٠٢٠,٩٨٥	-	١,٠٢٠,٩٨٥	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	-	قروض طويلة الأجل
٦٠٧,٩٣٩,٤٢٢	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	٢٧,٩٥٦,٥٨٨	اجمالي المطلوبات

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٥) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م			
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	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤١,٢٣١,٦٨٠	-	٤١,٢٣١,٦٨٠	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١,٤٤٠,٥٠٤,٣١٦	١,٤٤٠,٥٠٤,٣١٦	-	الإستثمارات 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 إيجار 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	مصاريف تمويل مستحقة
١,٩٥٧,٠٦٥	-	١,٩٥٧,٠٦٥	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٤٧٠,١٢٩,٩١٦	٤٧٠,١٢٩,٩١٦	-	قروض طويلة الأجل
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 والتقنية والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات 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.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٥) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستخدم الصندوق التسلسل التالي لتحديد والكشف عن القيمة العادلة للأدوات المالية:

- المستوى ١ - أسعار السوق (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢ - هي مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣ - هي مدخلات يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تشتمل الأدوات المالية للصندوق على النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة، رسوم إدارة مستحقة، مصاريف تمويل مستحقة، مصاريف مستحقة إلى أطراف ذات علاقة، مصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى وقروض طويلة الأجل. يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة، وتعتبر قيمتها الدفترية كتقريب معقول للقيمة العادلة.

(١٦) القروض طويلة الأجل

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 إيضاح ١). تم الحصول على هذا القرض باسم شركة حفظ الداراية العقارية، شركة ذات غرض خاص لصندوق دراية للدخل العقاري لمدة خمس سنوات، قابلة للتمديد لسنتين إضافيتين، من تاريخ سحب المبلغ في ١٣ يونيو ٢٠١٦م. إن شركة حفظ الداراية العقارية شركة ذات غرض خاص للصندوق ولا تزال الطرف الملتزم بالقرض. إن القرض مضمون برهن عقار الجبيل فيوز.

يحمل القرض عمولة متغيرة وتدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس سنوي تناسب من تاريخ تحويل المساهمات العينية إلى صندوق دراية ريت وفي يناير ٢٠١٩م قام مدير الصندوق بتحويل القرض من البنك العربي الوطني إلى بنك الرياض وتسديد المديونية إلى البنك العربي الوطني عن طريق قرض جديد من بنك الرياض بقيمة : ١٠١,٢ مليون ريال سعودي.

يحمل القرض عمولة متغيرة بنسبة وتدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس نصف سنوي. إن القرض مضمون برهن عقار الجبيل فيوز وتم إدراج العمولة الخاصة المستحقة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وتظهر في المطلوبات.

كما حصل الصندوق على قرض بقيمة ٣٧٣,٢ مليون ريال سعودي من بنك الرياض لمدة سبع سنوات. يحمل القرض عمولة متغيرة وتدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس نصف سنوي. إن القرض مضمون برهن لعقارات (مبنى الخليجية للأعمال، مدرسة التريبة والمهارات العالمية، مركز رسيل الطبي، برج مكاتب جده، مستودعات السلي). تم إدراج العمولة الخاصة المستحقة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وتظهر في المطلوبات.

كما حصل الصندوق على قرض بقيمة ١٠٥,٥ مليون ريال سعودي من بنك الراجحي لمدة سبع سنوات. يحمل القرض عمولة متغيرة وتدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس نصف سنوي. إن القرض مضمون برهن لعقارات (المجمع اللوجستي (٢) والواقع بمدينة جده، مستودع العزيزية (١) بمدينة الرياض، مستودع الخالدية بمدينة الدمام، ومستودع العزيزية (٢) بمدينة الرياض). تم إدراج العمولة الخاصة المستحقة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وتظهر في المطلوبات.

مصرف العمولة
خلال السنة / الفترة المنتهية في

الرصيد كما في

نوع القرض	طبيعة القرض	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
تورق	طويل الأجل	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	٤٧٠,١٢٩,٩١٦	٢٧,٥٩٥,٦٦٥	١٢,٥٧٣,٥٢٤
		٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	٤٧٠,١٢٩,٩١٦	٢٧,٥٩٥,٦٦٥	١٢,٥٧٣,٥٢٤

صندوق دراية ريت مدار من قبل شركة دراية المالية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٧) توزيعات أرباح

- في ٢٩ مارس ٢٠١٨ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م بمبلغ ٠,١٠٢٣ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٠,٩٩٧,٩٧٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٢ يوليو ٢٠١٨ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م بمبلغ ٠,١٨١ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٩,٤٥٨,٧٧٣ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٨ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م بمبلغ ٠,١٨١ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٩,٤٠٦,٨٠٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠١٨ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م بمبلغ ٠,١٨٧ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢٠,١٠٣,٨١٦ ريال سعودي لحاملي وحداته. تم الإعراف بهذا التوزيع خلال العام ٢٠١٩.
- بتاريخ ١ أبريل ٢٠١٩ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ م بمبلغ ٠,١٨٧ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢٠,١٠٣,٨١٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ١ يوليو ٢٠١٩ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م بمبلغ ٠,١٨٧ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٩ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م بمبلغ ٠,١٨٧ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ 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 خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، قام مدير الصندوق بتوزيع أرباح بقيمة ٨٠,٤ مليون ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ م.

١٨) الأحداث اللاحقة

- بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٠ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بمبلغ ٠,١٨٧ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.

١٩) تقارير القطاعات

استثمر الصندوق في أربعة و عشرون استثمار عقار في المملكة العربية السعودية. نظرًا لاستثمارها في قطاع واحد وفي بلد واحد، لم يتم عرض معلومات قطاعية.

٢٠) معايير هامة جديدة صادرة و غير مطبقة

تم اصدار عدد من المعايير الجديدة والتفسيرات ولكنها غير مطبقة. يعتزم الصندوق اعتماد جميع المعايير والتفسيرات القابلة للتطبيق عند سريان مفعولها. يقوم مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة والتفسيرات ويعتقد أنه لن يكون لأي منها أي تأثير على القوائم المالية المستقبلية للصندوق.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٢١) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

(٢٢) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٤ مارس ٢٠٢٠م الموافق ٢٩ رجب ١٤٤١هـ.