

صندوق دراية ريت
صندوق إستثماري عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
مع تقرير فحص المراجع المستقل لحاملي الوحدات

صندوق دراية ريت
صندوق استثماري عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

الصفحات

-	تقرير فحص المراجع المستقل لحاملي الوحدات
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٧-٦	الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

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

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة الخاصة بصندوق دراية ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة دراية المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، والقائمة الأولية للدخل الشامل، والقائمة الأولية للتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات والقائمة الأولية للتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.



عن البسام وشركاؤه

إبراهيم بن أحمد البسام
محاسب قانوني - ترخيص رقم (٣٣٧)
التاريخ: 6 محرم ١٤٤٢هـ
الموافق: ٢٥ أغسطس ٢٠٢٠م

صندوق دراية ريت
صندوق استثماري عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٣٤,٨٠١,٢٧٠	١٢,٠٨٧,٢٦٢	٥	النقدية وشبه النقدية
٣٢,٤٦٩,٥٢٠	٤٧,٤٦٦,٥٠٠		إيجارات مدينة
١١,٣٦٩,٩٣٦	١٢,١٣١,٦٨٥	٦	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧٨,٦٤٠,٧٢٦	٧١,٦٨٥,٤٤٧		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٤٨٩,٧١٨,٠٢٨	١,٤٦٣,٧٦٦,٢٢٥	٨	الإستثمارات العقارية، صافي
٤١,٠٠٠,١٥٩	٣٨,٣٨٨,٩٣٣	٩	عقود المنفعة، صافي
١,٥٣٠,٧١٨,١٨٧	١,٥٠٢,١٥٥,١٥٨		إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٦٠٩,٣٥٨,٩١٣	١,٥٧٣,٨٤٠,٦٠٥		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
١٤,٨٥٧,٨٧٢	٦,٧٥٩,٤٢٩		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٤,٣١٨,٦٩٥	٤,١٨١,١٢٦	١١	رسوم إدارة مستحقة
٧,٦٣٧,٧٦١	٣,٥٥٢,٨٢٣		مصاريف تمويل مستحقة
-	٩,٤١٢,١٣٤	١٤	قروض قصيرة الأجل
١٢١,٢٧٥	-	١١	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
١,٠٢٠,٩٨٥	١,١٨٩,٤٧٩		المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٢٧,٩٥٦,٥٨٨	٢٥,٠٩٤,٩٩١		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	١٤	قروض طويلة الأجل
٦٠٧,٩٣٩,٤٢٢	٦٠٥,٠٧٧,٨٢٥		إجمالي المطلوبات
١,٠٠١,٤١٩,٤٩١	٩٦٨,٧٦٢,٧٨٠		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	٧	وحدات مصدرية (بالعدد)
٩,٣١	٩,٠١		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٣٣	٩,٢٢	١٠	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق دراية ريت
صندوق استثماري عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل شركة دراية المالية)

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	الدخل
٥٩,٣٦١,٩٦٧	٥٦,٥٤٩,٦٠٣	١٢	إيرادات إيجار، صافي
٢٣١,٩٣١	-		ربح غير محقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٣٤,٩٦٢	-		ربح محقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٥٣,٠٥٨	-		دخل عمولات ودائع لأجل
-	٦٥,٩١٦		إيرادات أخرى
٥٩,٦٨١,٩١٨	٥٦,٦١٥,٥١٩		إجمالي الدخل من العمليات
المصروفات			
(٤,٤١١,٠٧٨)	(٤,١٨١,١٢٦)	١١	رسوم إدارة الصندوق
(١٤,٤١٤,٧٢٩)	(١١,٩١٥,٣٢٦)		مصاريف تمويل
(٥٢٥,٩٢١)	(٥٢٢,٨٢٧)		مصاريف مهنية واستشارية
(٥١٠,٠٠٠)	(٩٩٠,٠٠٠)		أتعاب ادارة الممتلكات العقارية
(٢,٦١٤,٠٢٣)	(٢,٦١١,٢٢٦)		اطفاءات عقود منفعة
(٢,٢٧٣,٣٥٣)	(١,٥٤٠,٩٩٨)		مصاريف أخرى
(٢٤,٧٤٩,١٠٤)	(٢١,٧٦١,٥٠٣)		اجمالي المصروفات
٣٤,٩٣٢,٨١٤	٣٤,٨٥٤,٠١٦		النقد من العمليات
(٩,٥٨٦,٧٧٣)	(٩,٧٩٧,٤٠٨)		مصاريف إستهلاك الإستثمارات العقارية
-	(١٧,٥٠٥,٦٨٤)		الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية
٢٥,٣٤٦,٠٤١	٧,٥٥٠,٩٢٤		صافي الدخل للفترة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٢٥,٣٤٦,٠٤١	٧,٥٥٠,٩٢٤		إجمالي الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ تعتبر جزء لا يتجزء من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق دراية ريت
صندوق استثماري عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل شركة دراية المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
١,٠٦١,٦٢١,٦٤٣	١,٠٠١,٤١٩,٤٩١	
-	-	التغيرات من معاملات الوحدات:
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل النقد
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١,٠٦١,٦٢١,٦٤٣	١,٠٠١,٤١٩,٤٩١	قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة
(٤٠,٢٠٧,٦٣١)	(٤٠,٢٠٧,٦٣٥)	توزيعات أرباح
٢٥,٣٤٦,٠٤١	٧,٥٥٠,٩٢٤	صافي الدخل الشامل للفترة
١,٠٤٦,٧٦٠,٠٥٣	٩٦٨,٧٦٢,٧٨٠	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق دراية ريت
صندوق استثماري عقاري متداول مغلق
(المدار من قبل شركة دراية المالية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	
ريال سعودي ٢٥,٣٤٦,٠٤١	ريال سعودي ٧,٥٥٠,٩٢٤	الأنشطة التشغيلية
		صافي الدخل للفترة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(٢٣١,٩٣١)	-	الربح غير المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
(٣٤,٩٦٢)	-	الربح المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٩,٥٨٦,٧٧٣	٩,٧٩٧,٤٠٨	استهلاك الإستثمارات العقارية
-	١٧,٥٠٥,٦٨٤	انخفاض قيمة الإستثمارات العقارية
٢,٦١٤,٠٢٣	٢,٦١١,٢٢٦	اطفاء عقود منفعة
٣٧,٢٧٩,٩٤٤	٣٧,٤٦٥,٢٤٢	
		التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(١٠,٧٨١,٧٢٢)	(١٤,٩٩٦,٩٨٠)	إيجارات مدينة
٢٨,٠٨٠,٥٩٠	(٧٦١,٧٤٩)	مصرفات مدفوعة مقدمة و أرصدة مدينة أخرى
		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
(٤,٥٥٤,٥٠٠)	(٨,٠٩٨,٤٤٣)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
(١٩٣,٠٥٦)	(١٣٧,٥٦٩)	رسوم إدارة مستحقة
(٣٥٢,٠١٣)	(٤,٠٨٤,٩٣٨)	مصاريف تمويل مستحقة
(١,٠٠١,٨١٤)	(١٢١,٢٧٥)	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
(٥٠٥,١٥٣)	١٦٨,٤٩٤	المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٤٧,٩٧٢,٢٧٦	٩,٤٣٢,٧٨٢	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
-	(١,٣٥١,٢٨٩)	شراء عقارات الاستثمارية
(٣٧,٠٠٠,٠٠٠)	-	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
١١,٢٤٧,٢٦٨	-	متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
(٢٥,٧٥٢,٧٣٢)	(١,٣٥١,٢٨٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٤٠,٢٠٧,٦٣١)	(٤٠,٢٠٧,٦٣٥)	توزيعات أرباح
-	٩,٤١٢,١٣٤	قروض قصيرة الأجل
٤,٢٧٧,٢٢٨	-	قروض طويلة الأجل
(٣٥,٩٣٠,٤٠٣)	(٣٠,٧٩٥,٥٠١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٣,٧١٠,٨٥٩)	(٢٢,٧١٤,٠٠٨)	التغير في النقدية وشبه النقدية خلال الفترة
٢١,٨٨١,٠٠٩	٣٤,٨٠١,٢٧٠	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٨,١٧٠,١٥٠	١٢,٠٨٧,٢٦٢	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

١. الصندوق وأنشطته

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

شركة دراية المالية ("مدير الصندوق")، شركة سعودية مساهمة مقفلة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٦٩٧٧ و تاريخ ٠٨١٠٩/٠٥/١٤٣٠ هـ الموافق ٢٠٠٩/٠٤/٢٩م ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٢٧-٠٨١٠٩-٠٨١٠٩ 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 الإستثمار 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 حاملي وحدات صندوق دراية للدخل العقاري.

٢. أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

١-٢ بيان الإلتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب أن تقرأ جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. إن نتائج فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م لا تشكل بالضرورة مؤشراً على البيانات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

القوائم المالية الأولية الموجزة تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، كما تم تعديلها باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٢-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية الأولية الموجزة باستخدام العملة الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق.

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف.

كما في تاريخ قائمة المركز المالي يتم إدراج أرباح وخسائر الناتجة من تحويل سعر الصرف في قائمة الدخل الشامل.

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
 ٢. أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)
 ٣-٢ معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة

السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة تتطابق مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م. هناك معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة تطبق لأول مرة في عام ٢٠٢٠ م ولكن ليس لها تأثير على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

هناك العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى الصادرة وغير سارية بعد بتاريخ إصدار القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. يعتقد مجلس إدارة الصندوق، أنه لن يكون لهذه التعديلات والتفسيرات أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. يعترزم الصندوق تطبيق هذه التعديلات والتفسيرات، إن وجدت.

٣. أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

عند إعداد هذه البيانات المالية الأولية الموجزة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لتقديرات هي نفسها المطبقة على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، باستثناء التقدير الموضح أدناه:

قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

عند إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة، قامت الإدارة بعمل بعض الافتراضات الإضافية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. ومع ذلك، في ضوء عدم اليقين الحالي بسبب كوفيد - ١٩، يمكن أن يؤدي أي تغيير في المستقبل في الافتراضات والتقديرات الرئيسية إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للأصول أو الخصوم المتأثرة في الفترات المستقبلية. نظراً لتطور الموقف سريعاً مع عدم اليقين في المستقبل، ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المستقبلية.

٤. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يتقاضى مدير الصندوق للصندوق رسوماً إدارية بنسبة ٠,٨٥٪ سنوياً 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. علاوة على ذلك، يتقاضى مدير الصندوق، رسوم التعاملات لمرة واحدة بمعدل ١٪ كحد أقصى على سعر الشراء أو البيع للأصول العقارية.

٥. النقدية وشبه النقدية

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)
١٢,٠٨٧,٢٦٢	٣٤,٨٠١,٢٧٠
١٢,٠٨٧,٢٦٢	٣٤,٨٠١,٢٧٠

نقد لدى البنوك

٦. مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)
٩,٨٨٠,٦٧٧	٩,٨٨٠,٦٧٦
١,٣٣٤,٣٤١	١,١٤٥,٦٩٨
٩١٦,٦٦٧	٣٤٣,٥٦٢
١٢,١٣١,٦٨٥	١١,٣٦٩,٩٣٦

مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات
 ضريبة القيمة المضافة المستحقة
 إيجارات مدفوعة مقدماً

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
٧. معاملات الوحدات

فيما يلي ملخصاً بمعاملات الوحدات للفترة/ السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	عدد الوحدات في بداية الفترة / السنة
-	-	الوحدات المصدرة
-	-	الوحدات المستردة
-	-	صافي التغير في الوحدات
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	عدد الوحدات في نهاية الفترة / السنة

٨. الإستثمارات العقارية ، صافي

المجموع	المباني	الأراضي	التكلفة
١,٥٢٣,٩٢٩,٣٨٩	٧٥٤,٧٤٦,٧٦٤	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
١,٣٥١,٢٨٩	١,٣٥١,٢٨٩	-	الإضافات خلال الفترة
(١٧,٥٠٥,٦٨٤)	(١٧,٥٠٥,٦٨٤)	-	الهبوط في القيمة
١,٥٠٧,٧٧٤,٩٩٤	٧٣٨,٥٩٢,٣٦٩	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
٣٤,٢١١,٣٦١	٣٤,٢١١,٣٦١	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٩,٧٩٧,٤٠٨	٩,٧٩٧,٤٠٨	-	المحمل على الفترة
٤٤,٠٠٨,٧٦٩	٤٤,٠٠٨,٧٦٩	-	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
١,٤٦٣,٧٦٦,٢٢٥	٦٩٤,٥٨٣,٦٠٠	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥	القيمة الدفترية: الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

المجموع	المباني	الأراضي	التكلفة
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
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
١,٤٨٩,٧١٨,٠٢٨	٧٢٠,٥٣٥,٤٠٣	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥	القيمة الدفترية: الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
٨. الإستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

٨-١ يوضح الجدول التالي مجمع الهبوط في القيمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة المحمل على الفترة/ السنة
-	٣٦,٥٣١,٣٨٦	
٣٦,٥٣١,٣٨٦	١٧,٥٠٥,٦٨٤	
٣٦,٥٣١,٣٨٦	٥٤,٠٣٧,٠٧٠	

تتكون الاستثمارات العقارية من ٢٤ عقار وهي كالتالي:

- برج سمارة 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 فندقية ويقع في حي العليا في الرياض.
- مجمع الفنار التجاري: عقار تجاري في حي الراكدة 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): مبنين سكنيين للعمال ويقعان في منطقة الميناء الدمام.
- مبني سكني للعمال (الخبر): مبني سكني للعمال بحي النخلة في الخبر.
- مبنى الخلية للأعمال: مبنى تجاري ومكثبي يقع في حي الروابي في الخبر.
- مدرسة التربية والمهارات العالمية: مبنى تعليمي ويقع بمحافظة الدرعية.
- مركز رسيل الطبي: مبنى لمركز طبي ويقع بحي خنشيلية في الرياض.
- برج مكاتب جده: مبنى 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.
- مستودع العزيزية (١): مستودع يقع في حي العزيزية في الرياض.
- مستودع الخالدية: مستودع يقع في حي الخالدية في الدمام.
- مستودع العزيزية (٢): مستودع يقع في حي العزيزية في الرياض.

٨-٢ لدى الصندوق سياسة تحميل استهلاك المباني على فترة ٤٠ سنة. يتم احتساب الإهلاك على القيمة القابلة للإهلاك أي التكلفة ناقص القيمة المتبقية.

٨-٣ جميع العقارات مسجلة باسم شركة حفظ الداراية العقارية ("الشركات") بإستثناء العقارات المرهونة بضمان الحصول على قروض (ايضاح ١٣). تحتفظ الشركات بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
٨. الإستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

٨-٤ 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. وفقاً لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق، كان هناك انخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية.

٩. عقود المنفعة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	
		التكلفة
٥١,٧٧٩,٨٥٨	٥١,٧٧٩,٨٥٨	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	-	الإضافات خلال الفترة/ السنة
٥١,٧٧٩,٨٥٨	٥١,٧٧٩,٨٥٨	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
		الإطفاء المتراكم
(٥,٥٣٤,٦٩٣)	(١٠,٧٧٩,٦٩٩)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(٥,٢٤٥,٠٠٦)	(٢,٦١١,٢٢٦)	المحمل على الفترة/ السنة
(١٠,٧٧٩,٦٩٩)	(١٣,٣٩٠,٩٢٥)	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
		القيمة الدفترية:
٤١,٠٠٠,١٥٩	٣٨,٣٨٨,٩٣٣	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تتكون عقود المنفعة من عقارين وهي كالآتي:

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

١٠. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الإستثمارات العقارية 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 لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، 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، و شركة إسناد (مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) و فيما يلي تقييم الإستثمارات العقارية و عقود المنفعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الإستثمارات العقارية	١,٤٩٥,١٢٨,٠١٢	١,٤٦٨,٠٧٥,٤٦٦	١,٤٨١,٦٠١,٧٣٩
عقود المنفعة	٤١,٩١٥,٠٠٠	٤٣,٢٧٠,٣٧٠	٤٢,٥٩٢,٦٨٥
الإجمالي	١,٥٣٧,٠٤٣,٠١٢	١,٥١١,٣٤٥,٨٣٦	١,٥٢٤,١٩٤,٤٢٤

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
١٠. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات 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

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة.

تم تقييم الاستثمارات العقارية وعقود المنفعة مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام 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 للاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	
١,٥٢٤,١٩٤,٤٢٤	١,٥٣٢,٦٣٩,٦٩١	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٤٦٣,٧٦٦,٢٢٥)	(١,٤٨٩,٧١٨,٠٢٨)	يخصم القيمة الدفترية:
(٣٨,٣٨٨,٩٣٣)	(٤١,٠٠٠,١٥٩)	الاستثمارات العقارية
٢٢,٠٣٩,٢٦٦	١,٩٢١,٥٠٤	عقود المنفعة
١,٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١,٠٧,٥٠٧,٠٣٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠,٢١	٠,٠٢	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٩٦٨,٧٦٢,٧٨٠	١,٠٠١,٤١٩,٤٩١	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٢٢,٠٣٩,٢٦٦	١,٩٢١,٥٠٤	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٩٩٠,٨٠٢,٠٤٦	١,٠٠٣,٣٤٠,٩٩٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٩,٠١	٩,٣١	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٢١	٠,٠٢	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٩,٢٢	٩,٣٣	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

جميع العقارات مسجلة باسم شركة حفظ صندوق العقارية ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
١٤. القروض

حصل الصندوق على قرض بقيمة ٩٦,٩ مليون ريال سعودي من صندوق دراية للدخل العقاري الذي تم تحويله إلى الصندوق عن طريق المساهمة العينية (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.

يتحمل القرض عمولة متغيرة وتدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس سنوي تناسبي 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، يتحمل القرض عمولة متغيرة بنسبة وتدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس نصف سنوي. إن القرض مضمون برهن عقار الجبيل فيوز.

كما حصل الصندوق على قرض بقيمة ٣٧٣,٢ مليون ريال سعودي من بنك الرياض لمدة سبع سنوات. يتحمل القرض عمولة متغيرة وتدفع 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 جدة، مستودعات السلي).

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م قام مدير الصندوق بإعادة جدولة الأرباح المستحقة لبنك الرياض عبر الإنهاء الفوري للتسهيلات القائمة وتجديدها بأسعار الفترة. تبلغ قيمة التسهيلات المجددة ٤٨٣,٨٢ مليون ريال سعودي وتشمل الأرباح المستحقة لبنك الرياض في يوم تجديد التسهيلات، مدة التمويل سبع سنوات ويتحمل عمولة متغيرة تدفع على مدى مدة القرض على أساس نصف سنوي. علماً بأن مبلغ ٩,٤١ مليون ريال يستحق الدفع خلال العام ٢٠٢٠م. إن القرض مضمون لعقارات (مجمع الجبيل فيوز السكني، مجمع مستودعات الميناء، مجمع سيتي لايف بلازا التجاري، أبراج متون، مجمع الفنار التجاري، مجمع جراند أ السكني، مستودعات حي الوادي، مركز الستين التجاري، مجمع جراند ب التجاري، مباني سكن الموظفين في الجبيل، مباني سكن العمال في الدمام (١)، مباني سكن العمال في الخبر، مبنى الخليجية للأعمال، مركز رسيل الطبي، مجمع مستودعات السلي). تم إدراج العمولة الخاصة المستحقة عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م 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 لعقار برج سمارة تاور. تم إدراج العمولة الخاصة المستحقة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وتظهر في المطلوبات.

مصروف العمولة
خلال الفترة المنتهية في

الرصيد كما في

نوع القرض	طبيعة القرض	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	٣٠ يونيو ٢٠١٩م
تورق	طويل الأجل	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	١١,٨٦٦,١٩٥	١٤,٤١٤,٧٢٩
تورق	قصير الأجل	٩,٤١٢,١٣٤	-	٤٩,١٣١	-
		٥٨٩,٣٩٤,٩٦٨	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	١١,٩١٥,٣٢٦	١٤,٤١٤,٧٢٩

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
١٥. توزيعات أرباح

- بتاريخ ١ ابريل ٢٠١٩م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩م بمبلغ ٠,١٨٧ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢٠,١٠٣,٨١٦ ريال سعودي لحاملي وحداته.
 - بتاريخ ١ يوليو ٢٠١٩م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م بمبلغ ٠,١٨٧ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.
 - بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٩م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٠,١٨٧ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.
 - بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٠م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٠,١٨٧ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.
 - بتاريخ ١ ابريل ٢٠٢٠م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,١٨٧ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- وفقاً لشروط وأحكام الصندوق (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 والإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية إلى صافي الأرباح كما هو مذكور في قائمة الدخل الشامل خلال الفترة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م.

١٦. الأحداث اللاحقة

- بتاريخ ٦ يوليو ٢٠٢٠م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,٠٩ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٩,٦٧٥,٦٣٣ ريال سعودي لحاملي وحداته.

١٧. القيمة العادلة

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة إلى أسعار السوق المدرجة في نهاية التداول في تاريخ التقارير المالية. يتم تقييم الأدوات التي لم يتم الإبلاغ عن مبيعاتها في يوم التقييم بأحدث سعر للمزايدة.

السوق النشط هو السوق الذي تتم فيه معاملات الأصول أو الالتزامات بتردد وحجم كافيين لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر. يفترض أن القيمة الدفترية ناقصة انخفاض قيمة الأدوات المالية الممنوحة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها العادلة.

يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

- مدخلات المستوى الأول هي أسعار مدرجة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو المطلوبات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المعروضة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات لا يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

يصنف الصندوق جميع أصوله المالية باستثناء الأصول المدرجة بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة المستوى ١.

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
١٧. القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بتحديد التحويلات بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل)، وتقدير التحويلات التي تحدث في نهاية فترة إعداد القوائم المالية والتي حدثت خلالها التغيرات. وخلال الفترة، لم يكن هناك تحويل في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الأدوات المالية الأخرى، مثل النقدية وشبه النقدية والايجارات المدينة والمصروفات المدفوعة مقدماً. وتلك الأدوات هي موجودات مالية قصيرة الأجل التي تقارب قيمتها الدفترية القيمة العادلة لها، نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل واحتوائها على الجودة الائتمانية لأطراف أخرى. بالنسبة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، فإن القيمة الدفترية لها تقارب قيمتها العادلة.

١٨. إدارة المخاطر المالية

١٨-١ عوامل المخاطر المالية

أنشطة الصندوق تعرضه لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق، ومخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة، والمخاطر التشغيلية.

ومدير الصندوق مسؤول عن تحديد المخاطر والرقابة عليها. ويشرف مجلس الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في نهاية المطاف عن الإدارة العامة للصندوق.

يتم تحديد المخاطر والرقابة عليها في المقام الأول لتنفيذها على الحدود التي يضعها مجلس الصندوق. وللصندوق شروط وأحكام توثق وتحدد استراتيجياته التجارية الشاملة، وتحمله للمخاطر، وفلسفته العامة لإداره المخاطر، وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن محفظته وفقاً لإرشادات الاستثمار.

ويستخدم الصندوق أساليب مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها؛ ويرد شرح لهذه الأساليب بالأصل.

أ- مخاطر السوق

مخاطر معدل العمولة

مخاطر معدل العمولة هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية أو القيم العادلة للأدوات المالية ذات الكربونات الثابتة بسبب التغيرات في أسعار عمولات السوق.

ب- مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان، وهو خطر أن يتسبب أحد أطراف أداة مالية في خسارة مالية للطرف الآخر من خلال عدم الوفاء بالتزامه. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان المتعلقة برصيده النقدي على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
٣٤,٨٠١,٢٦٩	١٢,٠٨٧,٢٦٢	النقدية وشبه النقدية
٣٢,٤٦٩,٥٢٠	٤٧,٤٦٦,٥٠٠	ايجارات مدينة
١١,٣٦٩,٩٣٦	١٢,١٣١,٦٨٥	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان.

تقتصر مخاطر الائتمان على النقدية وشبه النقدية، ايجارات مدينة، مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى كما يلي:

- جميع الأصول المالية يحتفظ بها الصندوق لدى جهات ذات تصنيف ائتماني جيد.

- يطبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ المبسطة لقياس خسائر ائتمان متوقعة والتي تستخدم للخسائر المتوقعة لدى الحياة لجميع الأصول المالية.

سياسة الصندوق للدخول في عقود أدوات مالية مع أطراف ذو تصنيف جيد. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان عن طريق رصد التعرض لمخاطر الائتمان، والحد من المعاملات مع نظراء محددين، وتقييم الجدارة الائتمانية لنظرائهم باستمرار.

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
١٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١-١٨ عوامل المخاطر المالية (تتمة)

ج- مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية ويراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفر للوفاء بأي التزامات عند حدوثها.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات الهامة في الصندوق بناءً على آجال الاستحقاق المتوقعة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م			
الإجمالي	أكثر من سنة	أقل من سنة	
١٢,٠٨٧,٢٦٢	-	١٢,٠٨٧,٢٦٢	النقدية وشبه النقدية
٤٧,٤٦٦,٥٠٠	-	٤٧,٤٦٦,٥٠٠	الإيجارات المدينة
			مصرفات مدفوعة مقدماً وموجودات
١٢,١٣١,٦٨٥	-	١٢,١٣١,٦٨٥	متداولة أخرى
١,٤٦٣,٧٦٦,٢٢٥	١,٤٦٣,٧٦٦,٢٢٥		الاستثمارات العقارية
٣٨,٣٨٨,٩٣٣	٣٨,٣٨٨,٩٣٣	-	عقود المنفعة
١,٥٧٣,٨٤٠,٦٠٥	١,٥٠٢,١٥٥,١٥٨	٧١,٦٨٥,٤٤٧	إجمالي الموجودات
			إيرادات إيجار غير مكتسبة
٦,٧٥٩,٤٢٩	-	٦,٧٥٩,٤٢٩	رسوم إدارة مستحقة
٤,١٨١,١٢٦	-	٤,١٨١,١٢٦	مصاريف تمويل مستحقة
٣,٥٥٢,٨٢٣	-	٣,٥٥٢,٨٢٣	قروض قصيرة الأجل
٩,٤١٢,١٣٤	-	٩,٤١٢,١٣٤	المصروفات المستحقة والمطلوبات
			الأخرى
١,١٨٩,٤٧٩	-	١,١٨٩,٤٧٩	قروض طويلة الأجل
٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	-	إجمالي المطلوبات
٦٠٥,٠٧٧,٨٢٥	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	٢٥,٠٩٤,٩٩١	

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(المدار من قبل شركة دراية المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
١٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١-١٨ عوامل المخاطر المالية (تتمة)

ج- مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			
الإجمالي	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	إجمالي الموجودات
١٤,٨٥٧,٨٧٢	-	١٤,٨٥٧,٨٧٢	إيرادات ايجار 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	المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	-	قروض طويلة الأجل
٦٠٧,٩٣٩,٤٢٢	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	٢٧,٩٥٦,٥٨٨	إجمالي المطلوبات

د- 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 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.

١٩. آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (٣٠ يونيو ٢٠١٩م).

٢٠. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لإصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٤ أغسطس ٢٠٢٠م (الموافق ٥ محرم ١٤٤٢هـ).