

صندوق دراية ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(مدار من قبل شركة دراية المالية)  
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق دراية ريت  
(مدار من قبل شركة دراية المالية)  
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
مع تقرير المراجع المستقل

الفهرس

٤-٢	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٢٦-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل

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

### 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 ٢٠٢٠م 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 والإيضاحات الأخرى.

وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### 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 وأداب 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.

### الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور 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.

الأمور الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
يملك صندوق دراية ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية وسكنية 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 الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة.	- حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، 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 المقيمين 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 (تنمة)

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

### الأمور الرئيسية للمراجعة (تنمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
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.	- إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرية الأساسية، مثل معدل الخصم ومعدل عائد التخارج ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، والمستخدم بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.
لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل لانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.	- تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. تم ملاحظة أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أقل من القيمة الدفترية لنفس العقارات، ونتيجة لذلك تم تسجيل الانخفاض في القيمة من قبل إدارة الصندوق.
	و
	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٤ إلى تقرير المقيمين الخارجيين.

### المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٠م، 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 نبيد 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 الجوهرى، 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 الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، 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 الجوهرى في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد 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 جوهرى 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 جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد 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.



شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه  
محاسبون قانونيون - البسام وشركاؤه  
(عضو بي كي اف العالمية)

## 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، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة. ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة 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 ١٨ شعبان ١٤٤٢ هـ  
الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١ م

صندوق دراية ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(مدار من قبل شركة دراية المالية)  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٨	٤٢,٧٢٧,٦٤٩	٣٤,٨٠١,٢٧٠	النقدية وشبه النقدية
	٥٤,٨٦٠,٤٧٥	٣٢,٤٦٩,٥٢٠	إيجارات مدينة
٩	٣,٠٤٥,٩٥٠	-	إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠	١,٩١٠,٧٧١	١١,٣٦٩,٩٣٦	مصروفات مدفوعة مقدمة وموجودات متداولة أخرى
	١٠٢,٥٤٤,٨٤٥	٧٨,٦٤٠,٧٢٦	<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١١	١,٥٨٧,٢٩٦,٠٠٨	١,٤٨٩,٧١٨,٠٢٨	الإستثمارات العقارية، صافي
١٢	٣٥,٦٤٣,٠٢٠	٤١,٠٠٠,١٥٩	عقود المنفعة، صافي
	١,٦٢٢,٩٣٩,٠٢٨	١,٥٣٠,٧١٨,١٨٧	<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
	١,٧٢٥,٤٨٣,٨٧٣	١,٦٠٩,٣٥٨,٩١٣	<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
	١٧,٨١٠,٤٧٨	١٤,٨٥٧,٨٧٢	إيرادات ايجار غير مكتسبة
١٥	٤,١٢٩,١٧٢	٤,٣١٨,٦٩٥	رسوم إدارة مستحقة
١٩	٥,٠٨٢,٥٧٩	٧,٦٣٧,٧٦١	مصاريف تمويل مستحقة
١٥	-	١٢١,٢٧٥	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
	٣,٦٥٨,٧٠١	١,٠٢٠,٩٨٥	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
١٦	٢,٢٨٧,١٩٥	-	مخصص الزكاة
	٣٢,٩٦٨,١٢٥	٢٧,٩٥٦,٥٨٨	<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
١٩	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	قروض طويلة الأجل
	٧٨٠,٩٥٠,٩٥٩	٦٠٧,٩٣٩,٤٢٢	<b>اجمالي المطلوبات</b>
	٩٤٤,٥٣٢,٩١٤	١,٠٠١,٤١٩,٤٩١	<b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>
	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	<b>وحدات مصدرية (بالعدد)</b>
	٨,٧٩	٩,٣١	<b>القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة</b>
١٤	٨,٩٥	٩,٣٣	<b>القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة</b>

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءا 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 ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح	
١٢١,١٩١,٨٨٥	١٢١,٣٨٧,٩٦٠	١٧	إيرادات إيجار، صافي
٤٧٤,٤٨٩	١١١,٨٦٦	١٣	الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٢,٣٥٦	-		دخل عمولات ودائع لأجل
١٢١,٧٣٨,٧٣٠	١٢١,٤٩٩,٨٢٦		إجمالي الدخل
(٨,٧٢٩,٧٧٣)	(٨,٣١٠,٢٩٨)	١٥	رسوم إدارة الصندوق
(٢٧,٥٩٥,٦٦٥)	(٢٣,٦٢٢,٧٦٩)	١٩	مصاريف تمويل
(٧٩٧,٤٠٤)	(١,١٢٣,٢٥٨)		مصاريف مهنية واستشارية
(٩٦٥,٤٧٥)	(٣,٩٣٢,٠٥٢)		أتعاب إدارة الممتلكات العقارية
(٥,٢٤٥,٠٠٦)	(٥,٣٥٧,١٣٩)	١٢	اطفاءات عقود منفعة
(٢,١٨٩,٨٩٦)	(٧,٢٨٦,٠٠٦)		مصاريف أخرى
(١٩,٤٧١,٠١٦)	(٢٠,٣٧٩,٦٩٣)	١١	مصاريف إستهلاك الإستثمارات العقارية
(٣٦,٥٣١,٣٨٦)	(٣٤,٢٧٩,٥٧٨)	١١	الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية
(١٠١,٥٢٥,٦٢١)	(١٠٤,٢٩٠,٧٩٣)		اجمالي المصاريف
٢٠,٢١٣,١٠٩	١٧,٢٠٩,٠٣٣		صافي دخل السنة قبل الزكاة
-	(٢,٢٨٧,١٩٥)	١٦	الزكاة المحملة خلال السنة
٢٠,٢١٣,١٠٩	١٤,٩٢١,٨٣٨		صافي دخل السنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٢٠,٢١٣,١٠٩	١٤,٩٢١,٨٣٨		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءا 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 ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح	
١,٠٦١,٦٢١,٦٤٣	١,٠٠١,٤١٩,٤٩١		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
-	-		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 السنة
(٨٠,٤١٥,٢٦١)	(٧١,٨٠٨,٤١٥)	٢٠	توزيعات أرباح
٢٠,٢١٣,١٠٩	١٤,٩٢١,٨٣٨		إجمالي الدخل الشامل للسنة
١,٠٠١,٤١٩,٤٩١	٩٤٤,٥٣٢,٩١٤		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	عدد الوحدات بداية السنة
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل النقد
-	-	إصدار وحدات - بالحصول على مقابل عيني
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	عدد الوحدات في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٢٠,٢١٣,١٠٩	١٧,٢٠٩,٠٣٣	الأنشطة التشغيلية
(٤٧٤,٤٨٩)	(١٠,١٠٤)	صافي الدخل للسنة قبل الزكاة
-	(١٠١,٧٦٢)	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصادفي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
١٩,٤٧١,٠١٦	٢٠,٣٧٩,٦٩٣	الربح غير المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٦,٥٣١,٣٨٦	٣٤,٢٧٩,٥٧٨	الربح المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٢٤٥,٠٠٦	٥,٣٥٧,١٣٩	استهلاك الإستثمارات العقارية
٨٠,٩٨٦,٠٢٨	٧٧,١١٣,٥٧٧	الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية
		اطفاء عقود منفعة
(١٧,١٩٥,٧٧٤)	(٢٢,٣٩٠,٩٥٥)	التغيرات في الموجودات التشغيلية:
٢٩,٨٦١,٧٤٤	٩,٤٥٩,١٦٥	إيجارات مدينة
(٨,٣٠٦,٥٠٣)	٢,٩٥٢,٦٠٦	مصرفات مدفوعة مقدمة و موجودات متداولة أخرى
(٢٨٥,٤٣٩)	(١٨٩,٥٢٣)	التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
٤٩٨,٦٧٩	(٢,٥٥٥,١٨٢)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
(٣,٠١٠,٧٣١)	(١٢١,٢٧٥)	رسوم إدارة مستحقة
(٩٣٦,٠٨٠)	٢,٦٣٧,٧١٦	مصاريف تمويل مستحقة
٨١,٦١١,٩٢٤	٦٦,٩٠٦,١٢٩	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
(١٠٥,٢١٦,١١٥)	(١٥٢,٢٣٧,٢٥١)	المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
(٦٤,٨٠٠,٠٠٠)	(٢٨,٠٢١,٣٥٦)	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
٧١,٨٨٦,٧٩٥	٢٥,٠٨٧,٢٧٢	الأنشطة الاستثمارية
(٩٨,١٢٩,٣٢٠)	(١٥٥,١٧١,٣٣٥)	شراء عقارات استثمارية
(٨٠,٤١٥,٢٦١)	(٧١,٨٠٨,٤١٥)	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠٩,٨٥٢,٩١٨	١٦٨,٠٠٠,٠٠٠	المتحصل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٩,٤٣٧,٦٥٧	٩٦,١٩١,٥٨٥	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
١٢,٩٢٠,٢٦١	٧,٩٢٦,٣٧٩	الأنشطة التمويلية
٢١,٨٨١,٠٠٩	٣٤,٨٠١,٢٧٠	توزيعات أرباح
٣٤,٨٠١,٢٧٠	٤٢,٧٢٧,٦٤٩	قروض طويلة الأجل
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
		التغير في النقدية وشبه النقدية خلال السنة
		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) 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 ٢٠٢٠م**  
**(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 ٢٠١٨م. يدار الصندوق من قبل 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، و مدة الصندوق ٩٩ سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدة ماثلة 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.

**(٢) اللوائح النظامية**

يخضع الصندوق للوائح 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 والعملة الوظيفية و عملة العرض  
تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام مبدأ الإستحقاق المحاسبي ومفهوم الإستمرارية، و تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية و عملة العرض 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 التأكيد من هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

إن عدم التأكيد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية 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 الإفتراضات 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 جوهرية قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

صندوق دراية ريت  
مدار من قبل شركة دراية المالية

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٣) أسس الإعداد (تمة)

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 لوحد 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.

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.

(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 لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل (ان وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

إيجارات مدينة

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

استثمارات عقارية

العقارات الاستثمارية هي أصول غير متداولة محتفظ بها إما لكسب إيرادات تأجير أو لزيادة رأس المال أو لكليهما، ولكن ليس للبيع في السياق العادي للعمليات، أو استخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم قياس الاستثمار العقاري بالتكلفة عند التحقق المبدئي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة إن وجدت.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند بيعها أو إشغالها من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد العقار الاستثماري (محسوب على أنه الفرق بين صافي عائدات البيع والقيمة الدفترية للبيد) في الربح أو الخسارة. عند بيع عقارات استثمارية تم تصنيفها مسبقاً كممتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المحتجزة.

تتضمن التكلفة المصروفات المنسوبة مباشرة إلى شراء العقارات الاستثمارية. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري الذي يتم إنشاؤه ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تسبب مباشرة إلى وضع العقار الاستثماري في حالة صالحة للاستخدام المقصود منها وتكاليف الاقتراض المرسلة.

#### ٤ ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة) استثمارات عقارية (تتمة)

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

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للصندوق في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل.  
يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حده إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.  
يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الإنخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

#### عقود المنفعة

يتم تسجيل عقود المنفعة بالتكلفة مخصصاً منها الإطفاء المتراكم وأية خسائر إنخفاض في القيمة. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت على سنة العقد.

#### انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

في تاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بمراجعة القيم الدفترية لأصوله غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل.  
لاختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الأصول معاً في أصغر مجموعة من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.  
القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد هي القيمة المستخدمة وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكثر. تستند القيمة المستخدمة على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل أو وحدة إنتاج النقد.  
يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد قيمته القابلة للاسترداد.  
يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الربح أو الخسارة. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة.

#### 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 التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

#### الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار وفقاً لمبدأ الإستحقاق على أساس متساوي على فترة الإيجار.

#### معاملات الإستثمار

يتم الاعتراف بالمعاملات الإستثمارية على أساس تاريخ المتاجرة.

صندوق دراية ريت  
مدار من قبل شركة دراية المالية  
ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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.

تكاليف الاقتراض  
تكاليف الاقتراض المنسوبة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل يستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود أو البيع، تتم رسميتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

المصروفات  
يتم تسجيل المصروفات بما في ذلك مصروفات إدارة الممتلكات ورسوم إدارة الصندوق وأتعاب الحفظ والرسوم الأخرى على أساس الاستحقاق.

الزكاة  
يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية (الهيئة) ويتم إدراج مخصص الزكاة عن السنة ضمن قائمة الدخل الشامل ويجري تسجيل أية فروقات بين المخصص المكون والربط النهائي في السنة التي يتم فيها اعتماد الربط النهائي.

صافي الموجودات للوحدة  
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 والإنخفاض في القيمة.

الأدوات المالية  
الإثبات والقياس الأولي  
يتم الإثبات الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي المصدرة عند نشونها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.  
يتم القياس الأولي للأصل المالي (مالم يكن ذمة مدينة من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم) أو للإلتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى إقتنائه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

تصنيف الموجودات المالية  
يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين:  
أ. الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ؛ و  
ب. تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يُقاس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:  
أ. الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج أعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية ؛ و  
ب. تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

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

صندوق دراية ريت  
مدار من قبل شركة دراية المالية  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

#### ٤) ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

##### الأدوات المالية (تتمة)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على موجودات مالية مكتناة بغرض المتاجرة، أو موجودات مالية مصنفة بعد الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو موجودات مالية يجب قياسها إلزامياً بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية كمكتناة بغرض المتاجرة إذا تم إقتنائها بغرض بيعها أو إعادة شرائها في الأجل القريب. يتم تصنيف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بغض النظر عن نموذج الأعمال. وعلى الرغم من ضوابط سندات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو موضح أعلاه، يمكن تصنيف سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولى، وإذا تم ذلك فيحذف عدم التطابق المحاسبي أو يخفف بشكل كبير.

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

##### التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

بالتكلفة المطفأة  
بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
بالتكلفة المطفأة  
بالتكلفة المطفأة  
بالتكلفة المطفأة

##### الموجودات المالية

النقدية وشبه النقدية  
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
المستحق من عقود الإيجار التشغيلي  
مستحق من أطراف ذات علاقة  
موجودات أخرى

##### القياس اللاحق

تقاس السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي دخل فوائد أو دخل توزيعات أرباح، ضمن قائمة الدخل
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الإنخفاض في القيمة. يتم إثبات دخل الفائدة والصراف الأجنبي والأرباح والخسائر والإنخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن قائمة الدخل

##### إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد إثباتها الأولى، إلا في الفترة التي يقوم فيها الصندوق بتغيير نموذج أعماله لإدارة الموجودات المالية.

##### التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
  - قيام الصندوق بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي يتم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:
- (أ) قام الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
- (ب) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.





صندوق دراية ريت  
مدار من قبل شركة دراية المالية  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥) معايير جديدة، تعديلات على المعايير والتفسيرات

التعديلات

فيما يلي عدد من التعديلات على المعايير الصادرة والتي تسري اعتباراً من هذه السنة ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق، باستثناء ما يذكر بالأسفل.

تعديلات على المعايير الصادرة والمطبقة والتي تسري اعتباراً ١ يناير ٢٠٢٠م

تعديلات على المعايير	الوصف	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص عن التعديل
معياري المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف الأهمية النسبية	١ يناير ٢٠٢٠م	توضح التعديلات أن الأهمية النسبية ستعتمد على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو مع معلومات أخرى، في سياق القوائم المالية
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تعريف الأعمال	١ يناير ٢٠٢٠م	يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتباره عمل، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات، على الأقل، مدخلات وعملية موضوعية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء المخرجات. علاوة على ذلك، يوضح أن العمل يمكن أن يوجد دون تضمين جميع المدخلات والعمليات اللازمة لإنشاء المخرجات.
الإطار المفاهيمي للتقارير المالية	تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في معايير المعايير الدولية للتقارير المالية والتعريفات المحدثة ومعايير الاعتراف للموجودات والالتزامات وتوضح بعض المفاهيم الهامة.	١ يناير ٢٠٢٠م	يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعاريف المحدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ويوضح بعض المفاهيم الهامة.
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	تخفيضات الأجرة المتعلقة بكوفيد - ١٩	١ يونيو ٢٠٢٠م	توفر التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ بشأن محاسبة تعديل عقود الإيجار لتخفيضات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد - ١٩. ينطبق التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٠م ويسمح بالتطبيق المبكر. قام الصندوق بتطبيقها وتم الإفصاح عن التأثير في إيضاح ١٧

صندوق دراية ريت

مدار من قبل شركة دراية المالية

ايضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٦) المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي ليست سارية بعد

لم يتم الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

ملاحظات على المعايير	الوصف	تطبيق للسنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص عن التعديل
معايير المحاسبة الدولية ٣٧	العقود المجففة - تكلفة إتمام العقد	١ يناير ٢٠٢١م	تحدد التعديلات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد. تنطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تفب المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: بزيل التعديل الرسم التوضيحي لسداد التحسينات على العقارات المستأجرة	تحسينات سنوية على معايير المعايير الدولية للتقارير المالية	١ يناير ٢٠٢٢م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي، لا تشمل المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة.
المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١: بلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.	٢٠١٨م-٢٠٢٠م		
المعيار الدولي للتقرير المالي ١: يوفر التعديل إعفاءً إضافيًا لشركة تابعة تصبح بعد تطبيقها لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فرق الترجمة التراكمي.	تصنيف المطلوبات كالمندولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣م	وضوح التعديل ما هو المقصود بالحق في إرجاء التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجودًا في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة الكيان لحق التأجيل الخاص به، وذلك فقط إذا كان مضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعايير المحاسبة الدولية ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	لا ينطبق	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير مادي على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولية.

(٧) رسوم الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم التعامل

- رسوم 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 وتعيينات 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.

صندوق دراية ريت  
مدار من قبل شركة دراية المالية  
ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٨) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	ايضاح	نقد لدى البنوك
٣٤,٨٠١,٢٧٠	٤٢,٧٢٧,٦٤٩	١-٨	
٣٤,٨٠١,٢٧٠	٤٢,٧٢٧,٦٤٩		

١-٨ أرصدة البنك محفظ بها في حسابات جارية لدى بنوك محلية. لا يحقق الصندوق أرباحاً من هذه الحسابات الجارية.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع	الراجحي المالية	١٨,٨٦٠	٣,٠٣٥,٨٤٦	٣,٠٤٥,٩٥٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	مدير الصندوق	عدد الوحدات	التكلفة	القيمة السوقية
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع	الراجحي المالية	-	-	-

(١٠) مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	مصروفات مدفوعة مقدماً
٩٢٩,٨٣٤	-	مصروفات مدفوعة مقدماً
٦٣٧,٣٧٥	١,١٤٥,٦٩٨	ضريبة القيمة المضافة المدينة
٣٤٣,٥٦٢	٣٤٣,٥٦٢	إيجارات مدفوعة مقدماً
-	٩,٨٨٠,٦٧٦	مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات
١,٩١٠,٧٧١	١١,٣٦٩,٩٣٦	

(١١) الاستثمارات العقارية، صافي

الايضاح	الأراضي	المباني	المجموع	التكلفة
	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥	٧٩١,٢٧٨,١٥٠	١,٥٦٠,٤٦٠,٧٧٥	الرصيد في بداية السنة
	٧٤,٤٥٦,١٤٢	٧٧,٧٨١,١٠٩	١٥٢,٢٣٧,٢٥١	الإضافات خلال السنة
	٨٤٣,٦٣٨,٧٦٧	٨٦٩,٠٥٩,٢٥٩	١,٧١٢,٦٩٨,٠٢٦	الرصيد في نهاية السنة
	-	٣٤,٢١١,٣٦١	٣٤,٢١١,٣٦١	الإستهلاك المتراكم
١-١١	-	٢٠,٣٧٩,٦٩٣	٢٠,٣٧٩,٦٩٣	الرصيد في بداية السنة
	-	٥٤,٥٩١,٠٥٤	٥٤,٥٩١,٠٥٤	المحمل على السنة
	-	-	-	الرصيد في نهاية السنة
	-	٣٦,٥٣١,٣٨٦	٣٦,٥٣١,٣٨٦	الهبوط في القيمة
٣-١١	-	٣٨,٨٠٨,٧٨٦	٣٨,٨٠٨,٧٨٦	الرصيد في بداية السنة
	-	(٤,٥٢٩,٢٠٨)	(٤,٥٢٩,٢٠٨)	المحمل على السنة
	-	٧٠,٨١٠,٩٦٤	٧٠,٨١٠,٩٦٤	عكس المخصص خلال السنة
	-	-	-	الرصيد في نهاية السنة
	٨٤٣,٦٣٨,٧٦٧	٧٤٣,٦٥٧,٢٤١	١,٥٨٧,٢٩٦,٠٠٨	القيمة الدفترية:
	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥	٧٢٠,٥٣٥,٤٠٣	١,٤٨٩,٧١٨,٠٢٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

(١١) الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

تتكون الاستثمارات العقارية من ٢٥ عقار وهي كالآتي:

- برج سمارة تاور: عقار مكثبي وتجزئة في حي العليا في الرياض.
- مجمع الجبيل فيوز السكني: مجمع سكني مغلق في حي روضة الخالدية في الجبيل.
- مجمع مستودعات الميناء: ثلاثة مستودعات وملحقاتها (مكاتب إدارية وخدمية) في حي الميناء في الدمام.
- مجمع سيتي لايف بلازا التجاري: عقار تجاري في حي المونسية في الرياض.
- أبراج متون: عقار فندقى ويقع في بحي العليا في الرياض.
- مجمع الفنار التجاري: عقار تجاري في حي الراكه في الخبر.
- مجمع جراند (أ) السكني: عقار سكني متكامل يقع في حي الأنوار في الدمام.
- مستودعات حي الوادي: يمثل مستودع ومبنى سكني ويقع بحي الوادي في جده.
- مركز الستين التجاري: عقار تجاري- مكثبي بحي الضباط في الرياض.
- مجمع جراند (ب) التجاري: عقار تعليمي، ويقع في حي الأنوار في الدمام.
- مباني سكن الموظفين في الجبيل: أربعة مباني سكنية تقع في ثلاث أحياء متجاورة في شمال الجبيل.
- مباني سكن العمال في الدمام: مبنين سكنيين للعمال ويقعان في منطقة الميناء الدمام.
- مبني سكن العمال في الخبر: مبني سكني للعمال بحي النقبه في الخبر.
- مبني الخلجية 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 المنصورة في الرياض.
- برج جدة المكثبي: مبني إداري ومكثبي يقع في حي الزهراء في جده.
- مجمع مستودعات السلي: مجموعة من المستودعات المسورة وتقع بحي السلي في الرياض.
- مستودعات حي الخالدية (١): مستودعين اثنين تقع في حي الخالدية الشمالية في الدمام.
- مباني سكن العمال في الدمام (٢): ثلاث مباني سكنية في حي الميناء في الدمام.
- مستودعات الخمره في جدة: مستودع يقع في حي السروات في جده.
- مستودعات حي العزيزية (١): مستودع يقع في حي العزيزية في الرياض.
- مستودعات حي الخالدية (٢): مستودع يقع في حي الخالدية في الدمام.
- مستودعات حي العزيزية (٢): مستودع يقع في حي العزيزية في الرياض
- مجمع مستودعات الشرق: مستودعات تقع في حي السلي في الرياض

١-١١ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني على فترة ٤٠ سنة. يتم احتساب الإستهلاك على القيمة القابلة للإهلاك أي التكلفة ناقص القيمة المتبقية.

٢-١١ جميع العقارات مسجلة باسم شركة حفظ الدراية العقارية ("الشركة") بإستثناء العقارات المرهونة بضمان الحصول على قروض (انظر ايضاح ١٩). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

٣-١١ يقوم مدير الصندوق بشكل دوري بمراجعة عقاراته الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر الهبوط في قيمة الأصول. يتم اعتبار الهبوط الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية قيمتها القابلة للإسترداد، وهي الأعلى من القيمة العادلة للموجودات ناقصًا تكلفة البيع و قيمة استخدامه. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وفقا لتقارير التقييم الدورية التي قدمها خبراء التقييم المستقلون عن الصندوق، تم تسجيل مخصص إنخفاض في القيمة بمبلغ ٣٦,٥ مليون ريال سعودي ، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م تم تسجيل مخصص إنخفاض في القيمة بمبلغ ٣٤,٣ مليون ريال سعودي.

صندوق دراية ريت  
مدار من قبل شركة دراية المالية  
ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢ عقود المنفعة، صافي	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
<b>التكلفة</b>	
٥١,٧٧٩,٨٥٨	٥١,٧٧٩,٨٥٨
-	-
٥١,٧٧٩,٨٥٨	٥١,٧٧٩,٨٥٨
<b>الاطفاء المتراكم</b>	
(٥,٥٣٤,٦٩٣)	(١٠,٧٧٩,٦٩٩)
(٥,٢٤٥,٠٠٦)	(٥,٣٥٧,١٣٩)
(١٠,٧٧٩,٦٩٩)	(١٦,١٣٦,٨٣٨)
<b>القيمة الدفترية:</b>	
٤١,٠٠٠,١٥٩	٣٥,٦٤٣,٠٢٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر	

تتكون عقود المنفعة من عقارين وهي كالآتي:

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

١٣ الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م
٤٧٤,٤٨٩	١٠١,٧٦٢
-	١٠,١٠٤
٤٧٤,٤٨٩	١١١,٨٦٦

الإيرادات المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
الإيرادات غير المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

١٤ أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الإستثمارات العقارية وعقود 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 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 وعقود المنفعة من قبل مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لكل أصل، وهم شركة فاليو اكسبرت، شركة سنشري ٢١ السعودية، وشركة إسناد للتقييم العقاري (أي مقيمين لكل عقار). فيما يلي تقييم الإستثمارات العقارية وعقود المنفعة كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
١,٦١٤,٥٨٩,٩٠٠	١,٥٨٢,٣٨٦,٥٧٠	١,٥٩٨,٤٨٨,٢٣٥	١,٥٩٨,٤٨٨,٢٣٥
٣٩,٩١٧,٩٠٠	٤٣,٠٠٠,٠٠٠	٤١,٤٥٨,٩٥٠	٤١,٤٥٨,٩٥٠
١,٦٥٤,٥٠٧,٨٠٠	١,٦٢٥,٣٨٦,٥٧٠	١,٦٣٩,٩٤٧,١٨٥	١,٦٣٩,٩٤٧,١٨٥
<b>الإجمالي</b>			
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
١,٥١٢,٩٦٤,٥٤٥	١,٤٦٢,٢٨٧,٤١٧	١,٤٨٧,٦٢٥,٩٨١	١,٤٨٧,٦٢٥,٩٨١
٤٣,٨٥٥,٧٢٢	٤٦,١٧١,٦٩٨	٤٥,٠١٣,٧١٠	٤٥,٠١٣,٧١٠
١,٥٥٦,٨٢٠,٢٦٧	١,٥٠٨,٤٥٩,١١٥	١,٥٣٢,٦٣٩,٦٩١	١,٥٣٢,٦٣٩,٦٩١
<b>الإجمالي</b>			

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

صندوق دراية ريت  
مدار من قبل شركة دراية المالية  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٤) 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 طريقة التكلفة وطريقة الدخل حسب أسعار السوق وطريقة خصم التدفقات النقدية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وعقود المنفعة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
١,٥٣٢,٦٣٩,٦٩١	١,٦٣٩,٩٤٧,١٨٥	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية وعقود المنفعة بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٤٨٩,٧١٨,٠٢٨)	(١,٥٨٧,٢٩٦,٠٠٨)	يخصم القيمة الدفترية:
(٤١,٠٠٠,١٥٩)	(٣٥,٦٤٣,٠٢٠)	الاستثمارات العقارية
١,٩٢١,٥٠٤	١٧,٠٠٨,١٥٧	عقود المنفعة
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠,٠٢	٠,١٦	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:
١,٠٠١,٤١٩,٤٩١	٩٤٤,٥٣٢,٩١٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١,٩٢١,٥٠٤	١٧,٠٠٨,١٥٧	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١,٠٠٣,٣٤٠,٩٩٥	٩٦١,٥٤١,٠٧١	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وعقود المنفعة
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:
٩,٣١	٨,٧٩	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٠٢	٠,١٦	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٩,٣٣	٨,٩٥	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

صندوق دراية ريت  
مدار من قبل شركة دراية المالية  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

#### ١٥) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق شركة دراية المالية (مدير الصندوق)، وشركة 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 والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		
(٤,١٢٩,١٧٢)	٨,٣١٠,٢٩٨	رسوم ادارة	شركة دراية المالية
-	١,٧٥٠,٠٠٠	أتعاب سعي	
-	١,٤٠٠,٠٠٠	أتعاب تعاملات	
-	١,٦٨٠,٠٠٠	أتعاب هيكله التمويل	
(١٢٠,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ	شركة الإنماء للإستثمار

الرصيد	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		
(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

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

الطرف ذو العلاقة	العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
شركة دراية المالية	مدير الصندوق	٣,١٦٥,٥٥٩	٣,١٦٥,٥٥٩

#### ١٦) الزكاة

##### (أ) الوعاء الزكوي للصندوق

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٧,٢٠٩,٠٣٣	صافي الربح للسنة
٩٤٦,٨١٠,٣٢٩	يضاف اليه:
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	صافي قيمة الوحدات القروض
٣٥,٦٤٣,٠٢٠	يخصم منه:
١,٥٨٧,٢٩٦,٠٠٨	عقود المنفعة
٧١,٨٥٤,١٣٥	الاستثمارات العقارية
٢,٢٨٧,١٩٥	وعاء الزكاة الشرعية
	الزكاة الشرعية
	(ب) مخصص الزكاة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
-	الرصيد في بداية السنة
٢,٢٨٧,١٩٥	المكون خلال السنة
-	المدفوع خلال السنة
٢,٢٨٧,١٩٥	الرصيد في نهاية السنة

##### (ت) الموقف الزكوي

بالرغم من أن شروط وأحكام الصندوق تشير إلى أن مدير الصندوق لا يتولى إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن المستثمرين وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات استثمارية، إلا أنه بتاريخ ٦ سبتمبر ٢٠٢٠م قرر مجلس إدارة الصندوق بالبدء بإجراءات تسجيل الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لغرض الزكاة وتم تسجيل الصندوق. نتيجة لذلك، تم احتساب مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والإعتراف به في هذه القوائم المالية.

صندوق دراية ريت  
مدار من قبل شركة دراية المالية

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٧ إيرادات الإيجار

ايضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
إيرادات الإيجار	١٢٥,٥٨٠,٧٩١	١٢١,١٩١,٨٨٥
إعفاءات	(٤,١٩٢,٨٣١)	-
	١٢١,٣٨٧,٩٦٠	١٢١,١٩١,٨٨٥

١٧-١ قام مدير الصندوق بإعفاء بعض المستأجرين من الإيجار خلال فترة الحظر بسبب جائحة كورونا كوفيد ١٩.

١٨ الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق. تتضمن 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 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.

(١) مخاطر السعر

مخاطر السعر هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق الناتجة عن عوامل أخرى غير العملات الأجنبية وتحركات أسعار العملات.

تتشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. يقوم مدير الصندوق بتنويع المحفظة الاستثمارية ويراقب عن كثب حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، يمتلك الصندوق استثمارات في أدوات الملكية. التأثير على صافي قيمة الأصول (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩) بسبب التغير المعقول المحتمل في مؤشرات أدوات الملكية بناء على تركيز الصناعة، مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
التغيير المعقول المحتمل %	الأثر على صافي الموجودات	التغيير المعقول المحتمل %	الأثر على صافي الموجودات
١ %	٣٠,٤٥٩	١ %	-

صندوق الراجحي للمضاربة بالبيضاح

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدرةه 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. يوضح الجدول التالي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لمحتوى قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٤٢,٧٢٧,٦٤٩	٣٤,٨٠١,٢٧٠
٥٤,٨٦٠,٤٧٥	٣٢,٤٦٩,٥٢٠

النقدية وشبه النقدية  
إيجارات مدينة

أجرت الإدارة مراجعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ واستناداً إلى التقييم، تعتقد الإدارة أنه ليست هناك حاجة إلى أي خسائر انخفاض في القيمة جوهرية مقابل القيمة الدفترية للنقدية وشبه النقدية والإيجارات المدينة.



صندوق دراية ريت  
مدار من قبل شركة دراية المالية  
ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١٨) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

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.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٤٢,٧٢٧,٦٤٩	-	٤٢,٧٢٧,٦٤٩	النقدية وشبه النقدية
٥٤,٨٦٠,٤٧٥	-	٥٤,٨٦٠,٤٧٥	الإيجارات المدينة
٣,٠٤٥,٩٥٠	-	٣,٠٤٥,٩٥٠	إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩١٠,٧٧١	-	١,٩١٠,٧٧١	مصرفات مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
١,٥٨٧,٢٩٦,٠٠٨	١,٥٨٧,٢٩٦,٠٠٨	-	الإستثمارات العقارية
٣٥,٦٤٣,٠٢٠	٣٥,٦٤٣,٠٢٠	-	عقود المنفعة
١,٧٢٥,٤٨٣,٨٧٣	١,٦٢٢,٩٣٩,٠٢٨	١٠٢,٥٤٤,٨٤٥	اجمالي الموجودات
١٧,٨١٠,٤٧٨	-	١٧,٨١٠,٤٧٨	إيرادات ايجار غير مكتسبة
٤,١٢٩,١٧٢	-	٤,١٢٩,١٧٢	رسوم إدارة مستحقة
٥,٠٨٢,٥٧٩	-	٥,٠٨٢,٥٧٩	مصاريف تمويل مستحقة
٣,٦٦٠,١٦٩	-	٣,٦٦٠,١٦٩	المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٢,٢٨٧,١٩٥	-	٢,٢٨٧,١٩٥	مخصص الزكاة
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	-	قروض طويلة الأجل
٧٨٠,٩٥٢,٤٢٧	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٣٢,٩٦٩,٥٩٣	اجمالي المطلوبات

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 وأرصدة مدينة 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 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	اجمالي المطلوبات

صندوق دراية ريت  
مدار من قبل شركة دراية المالية  
ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

#### (١٨) الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

##### مخاطر معدل الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من القروض والودائع قصيرة الأجل، والتي تكون بسعر فائدة ثابت ولا تخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم. مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من قروضه، والتي تكون بأسعار فائدة متغيرة وتحليل الحساسية على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			
قائمة الدخل		قائمة المركز المالي	
زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة
%	%	%	%
٧,٤٧٩,٨٢٨	(٧,٤٧٩,٨٢٨)	٧,٤٧٩,٨٢٨	(٧,٤٧٩,٨٢٨)

تقلبات أسعار الفائدة  
حساسية التدفق النقدي (صافي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م			
قائمة الدخل		قائمة المركز المالي	
زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة
%	%	%	%
٥,٧٩٩,٨٢٨	(٥,٧٩٩,٨٢٨)	٥,٧٩٩,٨٢٨	(٥,٧٩٩,٨٢٨)

تقلبات أسعار الفائدة  
حساسية التدفق النقدي (صافي)

##### 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.

##### 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.

يعرض الجدول أدناه الأدوات المالية بقيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر بناءً على التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
-	٣,٠٤٥,٩٥٠	-	٣,٠٤٥,٩٥٠
-	٣,٠٤٥,٩٥٠	-	٣,٠٤٥,٩٥٠
الإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
الإجمالي			

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، الأدوات المالية للصندوق تشمل النقدية وشبه النقدية، وإيجارات مدينة رسوم إدارة مستحقة، مصاريف تمويل مستحقة، مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة، المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى وقروض طويلة الأجل. باستثناء الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، جميع الأدوات المالية تقاس بالتكلفة المضافة وقيمتها النظرية مقارنة بقيمتها العادلة. الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة محتفظ بها بالمستوى الثاني للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لتحديد القيمة العادلة لمثل هذه الإستثمارات، تحتاج الإدارة لإستخدام صافي قيمة الموجودات للصناديق بناءً على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. لم يكن هناك تحويلات من المستوى الأول والثاني والثالث خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

صندوق دراية ريت  
مدار من قبل شركة دراية المالية

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩) القروض طويلة الأجل

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 للتديد لسنتين اضافيتين، من تاريخ سحب المبلغ في ١٣ يونيو ٢٠١٦ م. إن شركة حفظ الداراية العقارية شركة ذات غرض خاص للصندوق ولا تزال الطرف الملتزم بالقرض. إن القرض مضمون برهن عقار مجمع الجبيل فيوز السكني.

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 ٢٠١٩ م 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 مجمع الجبيل فيوز السكني.

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.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م 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 تم سداه خلال العام ٢٠٢٠ م. كما حصل الصندوق على قرض بقيمة ١٦٨ مليون ريال سعودي من بنك الرياض لمدة سبع سنوات. يتحمل القرض عمولة متغيرة وتدفع العمولة على مدى مدة القرض على أساس نصف سنوي. إن القروض مضمونة برهن العقارات التالية (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، مباني سكن العمال في الخبر، مبنى الخليجية للأعمال، مركز رسيل الطبي، مدرسة التربية والمهارات العالمية، برج جدة المكتبي، مجمع مستودعات السلي، مستودعات الخالدية (١)، مباني سكن العمال في الدمام (٢)، مستودعات الخمره في جدة، مجمع مستودعات الشرق). تم إدراج العمولة الخاصة المستحقة عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م 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 مصاريف التمويل المستحقة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م وتظهر في المطلوبات.

مصرف العمولة		الرصيد كما في		نوع القرض	طبيعة القرض
خلال السنة المنتهية في					
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	تورق	طويل الأجل
٢٧,٥٩٥,٦٦٥	٢٣,٦٢٢,٧٦٩	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤		
٢٧,٥٩٥,٦٦٥	٢٣,٦٢٢,٧٦٩	٥٧٩,٩٨٢,٨٣٤	٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤		

مصاريف تمويل مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	الرصيد في بداية السنة
٧,١٣٩,٠٨٢	٧,٦٣٧,٧٦١	المحمل على السنة
٢٧,٥٩٥,٦٦٥	٢٣,٦٢٢,٧٦٩	المدفوع خلال السنة
(٢٧,٠٩٦,٩٨٦)	(٢٦,١٧٧,٩٥١)	الرصيد في نهاية السنة
٧,٦٣٧,٧٦١	٥,٠٨٢,٥٧٩	

صندوق دراية ريت  
مدار من قبل شركة دراية المالية  
ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

**(٢٠) 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 ٢٠,٠٦٠,٠٠٠ 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 أبريل 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.
- بتاريخ ٦ يوليو ٢٠٢٠م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,٠٩٩ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٩,٦٧٥,٦٣٣ ريال سعودي لحاملي وحداته.
- بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢٠م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,٢٠٤ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢١,٩٣٠,٤٣٥ 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 السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

**(٢١) الأحداث اللاحقة**

- بتاريخ ٣ يناير ٢٠٢١م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,٢٠٤ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٢١,٩٣٠,٤٣٥ ريال سعودي لحاملي وحداته.

**(٢٢) تأثير فيروس كورونا (كوفيد - ١٩)**

تم تأكيد وجود فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في أوائل سنة ٢٠٢٠م وقد انتشر في جميع أنحاء العالم بما في ذلك المملكة العربية السعودية مما تسبب في اضطرابات في الأعمال والنشاط الاقتصادي. يعتبر الصندوق أن هذا الحدث هو حدث لا يستدعي التعديل بعد نظرًا لأن الوضع منقلب وسريع التطور، لا يعتبر مدير الصندوق أنه من الممكن تقديم تقدير كمي للتأثير المحتمل لهذا الحدث على الصندوق.

**(٢٣) تقارير القطاعات**

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

**(٢٤) آخر يوم تقييم**

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

**(٢٥) اعتماد القوائم المالية**

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٣٠ مارس ٢٠٢١م الموافق ١٧ شعبان ١٤٤٢هـ.