

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مع تقرير المراجع المستقل

الفهرس

٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في (حقوق الملكية) صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٢٥-٩	إيضاحات حول القوائم المالية



تقرير المراجع المستقل

(١/٤)

إلى السادة / مالي وحدات صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
الرياض- المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق دراية ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وأدائه المالي و تدفقاته 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.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م،
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية والتي تتضمن سياسات محاسبية جوهرية / معلومات تفسيرية أخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقفنا 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 للفترة 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 الأمور الرئيسية للمراجعة
يرجى الرجوع إلى ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية في إيضاح رقم ٥ المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٤ الذي يحتوي على الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرات والافتراضات المتعلقة بالانخفاض في القيمة، وإيضاح رقم ١١ المتعلق بالاستثمارات العقارية. يمتلك صندوق دراية ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتألف من المباني التجارية والسكنية التي تقع في المملكة العربية السعودية. حيث بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١,٣٩٣ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٤١٠ مليار ريال سعودي).	لقد قمنا بإجراءات التالية: <ul style="list-style-type: none"> حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، و قمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛ قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين ومؤهلاتهم المهنية، واختصاصاتهم، وخبراتهم، والتأكد من اعتمادهم من قبل "تقييم"، وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛

الخبر

هاتف +966 13 893 3378 ص.ب 4636
فاكس +966 13 893 3349 الخبر 31952

جدة

هاتف +966 12 652 5333 ص.ب 15651
فاكس +966 12 652 2894 جدة 21454

الرياض

هاتف +966 11 206 5333 ص.ب 69658
فاكس +966 11 206 5444 الرياض 11557



إلى السادة / مالي وحدات صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
الرياض- المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الأمر الرئيسية للمراجعة (تمة)

انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية (تمة)	
<p>إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرات الأساسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ومعدل الأشغال ومعدل النمو، والمستخدم بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.</p> <p>تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض جوهري في القيمة، وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و</p> <p>قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٤ إلى تقرير المقيمين الخارجين.</p> <p>لقد قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاح في البيانات المالية.</p>	<p>يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المترام وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.</p>

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها، والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة 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 مُحَرَّفَةً 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.



(٣ / ٤)

إلى السادة / مالي وحدات صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
الرياض- المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن 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 للمراجعين والمحاسبين ووفقاً للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط احكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرى، سواءً بسبب غش أو خطأ.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

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 لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي (مجلس إدارة الصندوق)، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواءً 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، سواءً 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.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات المتعلقة بها التي أعدها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الافصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلياً قد تسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام والهيكل والمحتوى للقوائم المالية، بما في ذلك الافصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للصندوق، لإبداء رأي حول القوائم المالية. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة الصندوق والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.



تقرير المراجع المستقل

(٤ / ٤)

إلى السادة / مالي وحدات صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
الرياض- المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة من 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، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم 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 عند مراجعة القوائم المالية للفترة 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 بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن شركة بي كي اف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



أحمد عبدالمجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٢٧ شعبان ١٤٤٦ هـ

الموافق: ٢٦ فبراير ٢٠٢٥ م

الخبر

هاتف +966 13 893 3378 ص.ب 4636
فاكس +966 13 893 3349 الخبر 31952

جدة

هاتف +966 12 652 5333 ص.ب 15651
فاكس +966 12 652 2894 جدة 21454

الرياض

هاتف +966 11 206 5333 ص.ب 69658
فاكس +966 11 206 5444 الرياض 11557

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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٧	٣,٥٢٩,٣٤٠	٤,٨٣١,٤٣٢	النقدية وشبه النقدية
٨	٧٢,٣٨٧,٠٦٥	٦٦,٧٦٧,٥٧٨	إيجارات مدينة صافي
٩	٢٧,١٩٩,٨٨٥	-	إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠	٣,٥٩٣,٤٤٣	٢,٣٣٠,٤٩٢	مصروفات مدفوعة مقدمة وموجودات متداولة أخرى
	١٠٦,٧٠٩,٧٣٣	٧٣,٩٢٩,٥٠٢	إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١١	١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠	١,٤١٠,٦٠٩,٩٠٤	الإستثمارات العقارية، صافي
١٢	٢٦,٨٦٨,٢٤٠	٢٨,٩٣١,٩٨٣	عقود المنفعة، صافي
	١,٤١٩,٩٤١,٣٨٠	١,٤٣٩,٥٤١,٨٨٧	إجمالي الموجودات غير المتداولة
	١,٥٢٦,٦٥١,١١٣	١,٥١٣,٤٧١,٣٨٩	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
١٥	٥,٨٧٥,٦٠٨	٤,٤٢٧,٦٠٤	إيرادات ايجار غير مكتسبة
	٢٩٩,٠٠٠	١,٨١٨,٦٥٩	رسوم إدارة مستحقة
	٩,٧٢٠,٣٤٥	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٧	٨,٩١١,٦٤٢	٤,٢٨٨,٠١١	مصارييف تمويل مستحقة
	٧,٥٩١,٤٨٦	-	المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
١٨	٥٤,٢٠١,٤٠٤	٢١,٠١٢,٩٤٦	توزيعات أرباح مستحقة
	٥٤,٢٠١,٤٠٤	٢١,٠١٢,٩٤٦	إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
١٧	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	قروض طويلة الأجل
	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
	٦٥٧,٠٨٤,٢٣٨	٦٢٨,٩٩٥,٧٨٠	إجمالي المطلوبات
			صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
	٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥	٨٨٤,٤٧٥,٦٠٩	وحدات مصدرة (بالعدد)
	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
	٨,٠٨٨	٨,٢٢٧	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة
١٤	٩,٤٦٨	٨,٨٠٦	

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 الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
			الدخل
١٠٣,٤٨٩,٣٨٦	٩٧,٣٠٢,٠٦٩	١٦	دخل ايجار من استثمارات عقارية
٢٠٤,٢٣٣	٣٥٢,٥٢٨	١٣	الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، صافي (خسائر) / أرباح رأسمالية من بيع استثمارات عقارية
٢١,٧٥٢,٦٥٧	(١٢٨,٦٤٩)		إيرادات أخرى
٦,١٦٥,٥٤٩	١١,٠٠٠		إجمالي الدخل
١٣١,٦١١,٨٢٥	٩٧,٥٣٦,٩٤٨		
(٧,٧٣٩,٨٩٠)	(٧,٤٤٧,٩٤٣)	١٥	رسوم إدارة الصندوق
(٤٩,٩٧٧,٤٩٦)	(٤٦,٨٤٣,٩٨٤)	١٧	مصروفات تمويل
(٨٤١,٠٤٢)	(١,٠٦٠,٢٧٤)		مصروفات مهنية واستشارية
(١,٩٢١,٩٣٩)	(٤,٣٦٧,٥٢٩)		مصروفات إدارة الممتلكات العقارية
(٢,١٧٢,٥٦٩)	(٢,٠٦٣,٧٤٣)	١٢	اطفاءات عقود منفعة
(١,٥٨١,٣٩٠)	(٥١,٠٠٠)		أتعاب تعامل
(٤,٣٨٧,٠٢٤)	(٢,٧٥٨,١٨٥)		مصروفات أخرى
(٢١,٧٤٠,٤٨٩)	(١٩,٩٤٢,٧٥٧)	١١	مصروفات إستهلاك الإستثمارات العقارية
١٥,٦٧٣,٤٧٩	٧,٦٣٤,٦٤٢	١١	عكس مخصص الهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية
(١٦,٦٥٢,٦٢١)	(٥,٨٠٠,٢٢٣)	٨	مصروف الخسائر الإنتمانية المتوقعة
(٩١,٣٤٠,٩٨١)	(٨٢,٧٠٠,٩٩٦)		اجمالي المصاريف
٤٠,٢٧٠,٨٤٤	١٤,٨٣٥,٩٥٢		صافي دخل السنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٤٠,٢٧٠,٨٤٤	١٤,٨٣٥,٩٥٢		إجمالي الدخل الشامل للسنة

قائمة التغيرات في (حقوق الملكية) صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
٨٨٢,٠٣٦,٧٧٩	٨٨٤,٤٧٥,٦٠٩		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٤٠,٢٧٠,٨٤٤	١٤,٨٣٥,٩٥٢		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٣٧,٨٣٢,٠١٤)	(٢٩,٧٤٤,٦٨٦)	٢٠	توزيعات أرباح
٨٨٤,٤٧٥,٦٠٩	٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

صندوق دراية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة دراية المالية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
٤٠,٢٧٠,٨٤٤	١٤,٨٣٥,٩٥٢		الأنشطة التشغيلية
-	(٢٨٤,٩٨٤)	١٣	صافي الدخل للسنة قبل الزكاة
(٢٠٤,٢٣٣)	(٦٧,٥٤٤)	١٣	تعديلات لتسوية صافي الدخل لصادفي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٤٩,٩٧٧,٤٩٦	٤٦,٨٤٣,٩٨٤	١٧	الربح غير المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٦,٦٥٢,٦٢١	٥,٨٠٠,٢٢٣	٨	الربح المحقق من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٨,٣٥٩,٨٦٣)	٨	مصاريف تمويل
-	(٦,٩١٦,١٤٤)	٨	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢١,٧٤٠,٤٨٩	١٩,٩٤٢,٧٥٧	١١	الشطب
(٢١,٧٥٢,٦٥٧)	١٢٨,٦٤٩		التعديل على المستحقات التي تمت خلال العام
(١٥,٦٧٣,٤٧٩)	(٧,٦٣٤,٦٤٢)	١١	استهلاك الإستثمارات العقارية
٢,١٧٢,٥٦٩	٢,٠٦٣,٧٤٣	١٢	أرباح رأسمالية من بيع إستثمارات عقارية
٩٣,١٨٣,٦٥٠	٦٦,٣٥٢,١٣١		عكس مخصص الهبوط في قيمة الإستثمارات العقارية
			اطفاء عقود منفعة
			التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(١٧,٨١٨,٠٨٦)	٣,٨٥٦,٢٩٧	٨	إيجارات مدينة ،صافي
(١,٣٢٧,١٩٠)	(١,٢٦٢,٩٥١)	١٠	مصرفات مدفوعة مقدمة و موجودات متداولة أخرى
			التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
(٢٠٦,٥٦١)	١١,٣٢٤,٦٥١		إيرادات ايجار غير مكتسبة
(٥)	١,٤٤٨,٠٠٤		رسوم إدارة مستحقة
١,٨١٨,٦٥٩	(١,٥١٩,٦٥٩)		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٢,٣٩٩,٥٦٥)	-		مصاريف تمويل مستحقة
(٦٤٧,١٨٦)	١٢,٢١٥,١١٧		المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
(٥,٩٦٤,١٣٠)	-		عكس مخصص الزكاة
٦٦,٦٣٩,٥٨٦	٩٢,٤١٣,٥٩٠		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٣٠٧,٥٣٠)	-	١١	اضافات عقارات إستثمارية
١٥٨,١٣٩,٥٣٤	٥,١٠٠,٠٠٠		المتحصل من بيع إستثمارات عقارية
(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٥١,٨٤٧,٣٥٧)	٩	شراء إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠,٩٤٤,١٣٨	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٩	المتحصل من بيع إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٦٣,٧٧٦,١٤٢	(٢١,٧٤٧,٣٥٧)		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٣٧,٨٣٢,٠١٤)	(٢٩,٧٤٤,٦٨٦)	٢٠	المسدد من توزيعات أرباح
١,٤٠٤,٢٧٧,٥٢٠	-	١٧	مسحوبات قروض طويلة الأجل
(١,٥٤٤,٢٧٧,٥٢٠)	(٥,١٠٠,٠٠٠)	١٧	مدفوعات قروض طويلة الأجل
(٤٩,٩٧٧,٤٩٦)	(٣٧,١٢٣,٦٣٩)	١٧	المسدد من مصاريف التمويل
(٢٢٧,٨٠٩,٥١٠)	(٧١,٩٦٨,٣٢٥)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢,٦٠٦,٢١٨	(١,٣٠٢,٠٩٢)		التغير في النقدية وشبه النقدية خلال السنة
٢,٢٢٥,٢١٤	٤,٨٣١,٤٣٢	٧	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٤,٨٣١,٤٣٢	٣,٥٢٩,٣٤٠	٧	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
٢٠٢٣	٢٠٢٤		معاملات غير نقدية
-	٧,٥٩١,٤٨٦		توزيعات أرباح مستحقة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

١) الصندوق وأنشطته

صندوق دراية ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الشريعة الإسلامية. تم إدراج الصندوق في ٢٦ مارس ٢٠١٨ م. 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 "مؤسسة سوق مالية" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٢٧-٠٨١٠٩. 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، و مدة 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 للأنحة صناديق الاستثمار العقاري.

٢) اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للأنحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة العاملة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

وافق وزير المالية بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢ م) على قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية المسموح بها من قبل هيئة السوق المالية. يسري هذا القرار على السنوات المالية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٣ م، والذي يتطلب من صناديق الاستثمار التسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (ZATCA). كما تتطلب قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق العقارية على الصندوق في تقديم إقرار معلومات للهيئة خلال مدة لا تتجاوز ١٢٠ يوماً من نهاية سنتها المالية، على أن يتضمن القوائم المالية المدققة وسجلات المعاملات مع الأشخاص المرتبطين بالصندوق ("الأطراف ذات علاقة") وأي بيانات إضافية تطلبها الهيئة. وبموجب القواعد، لا تخضع الصناديق الاستثمارية لجباية الزكاة وفق قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية بما في ذلك الصناديق التي تتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة ومرخصة من هيئة السوق المالية، شريطة ألا تقوم بأعمال اقتصادية أو نشاطات استثمارية لم ينص عليها النظام الأساس أو الشروط والأحكام الخاصة بتلك الصناديق الاستثمارية. سيتم تحصيل الزكاة على مالكي وحدات الصندوق. خلال الفترة الحالية، أكمل مدير الصندوق تسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وسيقدم إقرار المعلومات الزكوي في الوقت المناسب.

٣) أسس الإعداد

أ- بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية ("القوائم المالية") وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ب- أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الإستمرارية، وتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

٤) الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرية والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرية. تتم مراجعة التقديرية والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرية المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرية أو أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك. وفيما يلي بياناً بالأحكام والتقديرية المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية:

٤-١-٤ الأحكام

٤-١-٤ الاستمرارية

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

٤) الأحكام والتقدير والتفويضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢-٢-٤ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

٤-٢-٢-٤-١ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تحدد إدارة صندوق الاستثمار العقاري العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد النظر في الاستخدام المتوقع للأصول أو التآكل المادي. سترجع الإدارة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي سنويًا وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك السنوية حيث تعتقد الإدارة أن العمر الإنتاجي يختلف عن التقديرات السابقة.

٤-٢-٢-٤-٢ الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض في القيمة لجميع الاستثمارات العقارية في تاريخ كل تقرير. ويتم إجراء اختبار للتأكد من وجود انخفاض في قيمة الموجودات عند وجود دليل على أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصول أو القيمة العادلة للوحدة المدرة للنقدية ناقصًا تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد الأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الملائم والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة.

بالنسبة للاستثمارات العقارية، يتم إجراء تقييم في كل تاريخ تقرير لمعرفة ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقًا ربما لم تعد موجودة أو ربما تكون قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يقوم صندوق الاستثمار العقاري بتقدير القيمة القابلة للاسترداد الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقًا فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد الأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يكون العكس محدودًا بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بهذا العكس في قائمة الدخل الشامل.

٤-٢-٣-٤ الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كمخصص يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا لموجودات المرحلة ١، أو خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة لموجودات المرحلة ٢ أو المرحلة ٣. ينتقل الأصل إلى المرحلة ٢ عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٩ لا يحدد ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للأصل قد زادت بشكل كبير، يأخذ صندوق الاستثمار العقاري في الاعتبار المعلومات التطلعية النوعية والكمية المعقولة والمدعومة.

٤,٢,٤ خسائر الائتمان المتوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات مهمة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية وسلوك الائتمان.

كما يتطلب تطبيق متطلبات المحاسبة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة عددًا من الأحكام المهمة، مثل:

- تحديد معايير الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان.
- اختيار النماذج والافتراضات المناسبة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة.
- تحديد عدد وأوزان السيناريوهات المستقبلية لكل نوع من المنتجات/الأسواق وخسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بها؛ و
- تحديد مجموعة من الأصول المالية المماثلة لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة.

إن السياسات المحاسبية الأساسية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة موضحة على النحو التالي، وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع السنوات، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٤) الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الشطب:

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (إما جزئياً أو كلياً) إلى الحد الذي لا يوجد فيه احتمال واقعي لاستردادها. هذا هو الحال بشكل عام عندما يقرر الصندوق أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

٥) ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية

السياسات المحاسبية الجوهرية 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 للبند) 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 تنسب مباشرة إلى وضع العقار الاستثماري في حالة صالحة للاستخدام المقصود منها وتكاليف الاقتراض المرسمة. وفيما يلي الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للاستثمارات العقارية:
٤٠ سنة مباني

عقود المنفعة

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

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

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 رسالتها 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.

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.

٥) ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

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 المصدره عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن مستحقاً من عقود الإيجار التشغيلية بدون عنصر تمويلي كبير) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى الاستحواذ عليه أو إصداره، بالنسبة لبند ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL). يتم قياس المستحقات من عقود الإيجار التشغيلية بدون عنصر تمويلي كبير مبدئياً بسعر المعاملة.

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر 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. تودي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يقاس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر 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. تودي 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 الأخر.

القياس اللاحق

تقاس السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	تقيّد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل. تشمل هذه الفئة أدوات حقوق الملكية.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ضمن الدخل الشامل عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. تشمل الموجودات المالية للصندوق على النقدية وما في حكمها والذمم المدينة.

الغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي عندما:

- تنتهي الحقوق في تلقي التدفقات النقدية من الأصل، أو
- ينقل الصندوق حقوقه في تلقي التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير كبير إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "التمرير"، وإما:

(أ) ينقل الصندوق بشكل أساسي جميع المخاطر والمكافآت الخاصة بالأصل، أو

(ب) لم ينقل الصندوق أو يحتفظ بشكل أساسي بجميع المخاطر والمكافآت الخاصة بالأصل ولكنه نقل السيطرة على الأصل

المطلوبات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والمصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى. يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة.

٥) ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

القياس اللاحق

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تتعلق هذه الفئة كثيرًا بالصندوق. بعد الاعتراف الأولي لها، تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الدخل الشامل عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويُدْرَج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الشامل.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات التزامات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل الشامل.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لمقاصة الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد. ولا ينطبق ذلك عموماً على اتفاقيات المقاصة الرئيسية مالم يُعْتَرَض أحد أطراف الاتفاقية، ويتم عرض الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة بالإجمالي في قائمة المركز المالي.

القروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتكبدة. تُدرَج القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم إثبات أي فروقات بين المتحصلات (صافي تكاليف المعاملات) وقيمة الاسترداد كتكلفة تمويل على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للقروض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل سحب جزء من التسهيل أو سحبه بالكامل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى حدوث عملية السحب.

يتم حذف القروض من قائمة المركز المالي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إلغائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات التي تم التعهد بها، يتم تسجيلها في الدخل الشامل كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى.

الاعتراف بالإيرادات

يقوم الصندوق بالاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات:

- الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل. يُعرَف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

يقوم الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى الزمن، إذا تم استيفاء أحد الشروط التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي يوفرها أداء الصندوق ويستهلكها في نفس الوقت أثناء قيام الصندوق بالأداء، أو
- أن يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه، أو
- لا يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل لدى الصندوق، وأن الصندوق له حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، فإنه يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصولاً قائماً على العقد بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة المبلغ المفوتر إلى العميل عن مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإنه ينشأ عن ذلك مطلوبات عقود. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو مستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها .

٥) ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار من عقد الإيجار التشغيلي للعقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي.

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.

رسوم التعاملات

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

٦) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

التعديلات

يسري عدد من التعديلات الجديدة على المعايير، المذكورة أدناه، سارية المفعول من ١ يناير ٢٠٢٤ م ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة:

ملخص التعديلات	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
أوضح التعديل المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وهو أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، وذلك فقط إذا كان مشتق ضمناً في التزام قابل للتحويل وهو في حد ذاته أداة حقوق ملكية، فإنه لن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفه.	١ يناير ٢٠٢٤	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١
تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بمحاسبة البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر.	١ يناير ٢٠٢٤	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦
تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات إفصاح لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين، و"إشارات توجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.	١ يناير ٢٠٢٤	ترتيبات تمويل الموردين	معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧

(٦) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)
لم يتم الصندوق بتطبيق التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

ملخص التعديلات	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك. تحتوي التعديلات على إفصاحات جديدة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية في تقييم تأثير استخدام سعر الصرف المقدر	١ يناير ٢٠٢٥	صعوبة التحويل	معياري المحاسبة الدولي رقم ٢١
توضح متطلبات توقيت الاعتراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية والغاء الاعتراف بها في تاريخ التسوية، مع إستثناء عمليات الشراء والبيع لبعض الموجودات والمطلوبات المالية التي تستوفي شروط الإستثناء الجديد، يسمح الإستثناء الجديد بإلغاء الاعتراف ببعض الخصوم المالية التي يتم تسويتها عبر انظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية. كما تقدم هذه التعديلات إرشادات لتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية، والتي تنطبق على جميع التدفقات النقدية المحتملة، بما في ذلك تلك الناتجة عن الأهداف المرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة.	١ يناير ٢٠٢٦	عرض وإفصاح الأدوات المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧
بالإضافة إلى أن هذه التحديثات سوف تتطلب إيضاحات جديدة وتحديثات أخرى.			
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم ١، الذي يحدد متطلبات العرض والإفصاح الأساسية للقوائم المالية. تشمل التغييرات، التي تؤثر في الغالب على قائمة الدخل، المتطلبات الخاصة بتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى ثلاث فئات جديدة – التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية – وعرض المجموعات الفرعية للربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب. علاوة على ذلك، يتم عرض المصروفات التشغيلية مباشرة على وجه قائمة الدخل – مصنفة إما حسب الطبيعة (مثل تعويضات الموظفين)، أو حسب الوظيفة (مثل تكلفة المبيعات)، أو باستخدام عرض مختلط. تتطلب المصروفات المعروضة حسب الوظيفة إفصاحات أكثر تفصيلاً حول طبيعتها.	١ يناير ٢٠٢٧	العرض والإفصاح في القوائم المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨
يوفر معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ أيضاً إرشادات لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية، ويقدم متطلبات إفصاح جديدة لقياسات الأداء المحددة من قبل الإدارة، ويغني خيارات التصنيف للفوائد والأرباح في بيان التدفقات النقدية.			
يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بتقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي. تكون الشركة التابعة مؤهلة عندما تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد قوائم مالية موحدة معدة للإستخدام العام وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.	١ يناير ٢٠٢٧	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩
تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لاعتماد هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الأولى.			

(٧) النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٤,٨٣١,٤٣٢	٣,٥٢٩,٣٤٠
٤,٨٣١,٤٣٢	٣,٥٢٩,٣٤٠

نقد لدى البنوك

أرصدة البنك محتفظ بها في حسابات جارية لدى بنوك محلية. لا يحقق الصندوق أرباحاً من هذه الحسابات الجارية.

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(٨) إيجارات مدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	إيجارات مدينة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٠٩,٨٧٣,٠٢٨	١٠٦,٠١٦,٧٣١	
(٤٣,١٠٥,٤٥٠)	(٣٣,٦٢٩,٦٦٦)	
٦٦,٧٦٧,٥٧٨	٧٢,٣٨٧,٠٦٥	

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	١ يناير
(٢٦,٤٥٢,٨٢٩)	(٤٣,١٠٥,٤٥٠)	تم شطبها خلال العام
-	٨,٣٥٩,٨٦٣	المحمل خلال السنة
(١٦,٦٥٢,٦٢١)	(٥,٨٠٠,٢٢٣)	التعديل خلال السنة
-	٦,٩١٦,١٤٤	٣١ ديسمبر-
(٤٣,١٠٥,٤٥٠)	(٣٣,٦٢٩,٦٦٦)	

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

القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
٢٧,١٩٩,٨٨٥	٢٦,٨٤٧,٣٥٧	٢,٦٣٩,٠٢٣	شركة دراية المالية	صندوق دراية لأسواق النقد
القيمة السوقية	التكلفة	عدد الوحدات	مدير الصندوق	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
-	-	-	شركة دراية المالية	صندوق دراية لأسواق النقد

١-٩ الحركة في الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	التكلفة
٥,٧٣٩,٩٠٥	-	كما في بداية السنة
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٩١٤,٩٠١	الإضافات خلال السنة
(٣٠,٧٣٩,٩٠٥)	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	الاستيعادات خلال السنة
-	٢٦,٩١٤,٩٠١	كما في نهاية السنة
-	٢٨٤,٩٨٤	التغير في القيمة العادلة
-	٢٧,١٩٩,٨٨٥	صافي الاستثمار كما في نهاية السنة

(١٠) مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	مستحق من طرف ذو علاقة
١١,٢٤٧	١١,٢٤٧	مصروفات مدفوعة مقدماً
٣٢,٣٦٠	٢٧٣,٥٨٣	موجودات متداولة أخرى
٧٢٢,٨٢٧	٧٢٥,٦٤٤	إيجارات مدفوعة مقدما
٣٦٦,٦٦٧	٣٦٦,٦٦٧	ضريبة القيمة المضافة
١,١٩٧,٣٩١	٢,٢١٦,٣٠٢	
٢,٣٣٠,٤٩٢	٣,٥٩٣,٤٤٣	

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

(١١) الاستثمارات العقارية، صافي

المجموع	المباني	الأراضي	إيضاح	
١,٥٦٧,٩١١,٩٤٤	٧٩٨,٧٢٩,٣١٩	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥		التكلفة
-	-	-		الرصيد في بداية السنة
(٥,٧٠٥,٦٦٨)	(٣,١٠٨,٨٦٨)	(٢,٥٩٦,٨٠٠)		الإضافات خلال السنة
١,٥٦٢,٢٠٦,٢٧٦	٧٩٥,٦٢٠,٤٥١	٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥		الاستبعادات خلال السنة
				الرصيد في نهاية السنة
				الإستهلاك المتراكم
(١١٣,٩٨٥,١٩٣)	(١١٣,٩٨٥,١٩٣)	-		الرصيد في بداية السنة
(١٩,٩٤٢,٧٥٧)	(١٩,٩٤٢,٧٥٧)	-	١-١١	المحمل على السنة
٤٧٧,٠١٩	٤٧٧,٠١٩	-		الإهلاكات المستبعدة
(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)	(١٣٣,٤٥٠,٩٣١)	-		الرصيد في نهاية السنة
				الهبوط في القيمة
(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	-		الرصيد في بداية السنة
٧,٦٣٤,٦٤٢	٧,٦٣٤,٦٤٢	-	٢-١١	عكس مخصص الهبوط في القيمة
(٣٥,٦٨٢,٢٠٥)	(٣٥,٦٨٢,٢٠٥)	-		الرصيد في نهاية السنة
				القيمة الدفترية:
١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠	٦٢٦,٤٨٧,٣١٥	٧٦٦,٥٨٥,٨٢٥		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
المجموع	المباني	الأراضي	إيضاح	
١,٧١٤,١٨٤,٤١٤	٨٧٠,٥٤٥,٦٤٧	٨٤٣,٦٣٨,٧٦٧		التكلفة
٣٠٧,٥٣٠	٣٠٧,٥٣٠	-		الرصيد في بداية السنة
(١٤٦,٥٨٠,٠٠٠)	(٧٢,١٢٣,٨٥٨)	(٧٤,٤٥٦,١٤٢)		الإضافات خلال السنة
١,٥٦٧,٩١١,٩٤٤	٧٩٨,٧٢٩,٣١٩	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥		الاستبعادات خلال السنة
				الرصيد في نهاية السنة
				الإستهلاك المتراكم
(٩٧,٥٠٠,٨٥٤)	(٩٧,٥٠٠,٨٥٤)	-		الرصيد في بداية السنة
(٢١,٧٤٠,٤٨٩)	(٢١,٧٤٠,٤٨٩)	-	١-١١	المحمل على السنة
٥,٢٥٦,١٥٠	٥,٢٥٦,١٥٠	-		الاستبعادات خلال السنة
(١١٣,٩٨٥,١٩٣)	(١١٣,٩٨٥,١٩٣)	-		الرصيد في نهاية السنة
				الهبوط في القيمة
(٦٣,٩٢٧,٢٩٩)	(٦٣,٩٢٧,٢٩٩)	-		الرصيد في بداية السنة
١٥,٦٧٣,٤٧٩	١٥,٦٧٣,٤٧٩	-	٣-١١	عكس مخصص الهبوط في القيمة
٤,٩٣٦,٩٧٣	٤,٩٣٦,٩٧٣	-		عكس مخصص انخفاض القيمة للاستبعادات
(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	(٤٣,٣١٦,٨٤٧)	-		الرصيد في نهاية السنة
				القيمة الدفترية:
١,٤١٠,٦٠٩,٩٠٤	٦٤١,٤٢٧,٢٧٩	٧٦٩,١٨٢,٦٢٥		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(١١) الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

١١,١ يحتسب الصندوق استهلاكاً على المباني التي يزيد عمرها عن ٤٠ عاماً. ويتم احتساب الاستهلاك على أساس خطي.
١١,٢ كما في ١ أغسطس ٢٠٢٤، قام الصندوق ببيع مبنى سكن العمال بالدمام بقيمة بيعية قدرها ٥,١ مليون ريال سعودي. وكان صافي القيمة الدفترية للعقار ٥,٢ مليون ريال سعودي. وفقاً لعقد المباشرة رقم (١٣-١٧-٠٤-٠٨-٠١-٠٤-٦٧٤-DRYA) مع شركة حفظ الداراية العقارية. بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠٢٣ م، تم بيع مجمع مستودعات الشرق بقيمة ١٥٨,١٣٩,٥٣٥ ريال وفقاً لعقد المباشرة رقم (١٣-١٧-٠٦-٠٤-٠٨-٠١-٠٤-٦٧٤) الموقع من خلال شركة حفظ الداراية العقارية
١١,٣ جميع العقارات مسجلة باسم شركة " شركة حفظ الداراية العقارية " ("الشركة ذات الأغراض الخاصة")، باستثناء العقارات المضمونة بالحصول على قروض (انظر الملاحظة ١٧). تحتفظ الشركة ذات الأغراض الخاصة بهذه العقارات للملكية الانتفاعية للصندوق ولا تعالج أي حصص مسيطرة أو أي حصة في العقارات.
١١,٤ يقوم مدير الصندوق بمراجعة عقاراته الاستثمارية بشكل دوري لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض قيمة الأصول. تعتبر خسارة انخفاض القيمة هي المبلغ الذي يتجاوز القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تكون أعلى من القيمة العادلة للأصول مطروحاً منها تكلفة البيع وقيمة استخدامها. اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم عكس مخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٧,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٥,٧ مليون ريال سعودي).

تم تصنيف متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على المستوى ٣ من القيم العادلة بناءً على مدخلات أساليب التقييم المستخدمة.

تتكون الاستثمارات العقارية من ٢٣ عقار وهي كالتالي:

- مجمع جراندي (ب) التجاري: عقار تعليمي، ويقع في حي الأنوار في الدمام.	- برج سمارة تاور: عقار مكثبي وتجزئة في حي العليا في الرياض.
- مباني سكن الموظفين في الجبيل: أربعة مباني سكنية تقع في ثلاث أحياء متجاورة في شمال الجبيل.	- مجمع الجبيل فيوز السكني: مجمع سكني مغلق في حي روضة الخالدية في الجبيل.
- مباني سكن العمال في الخبر: مبني سكني للعمال بحي الثقبية في الخبر.	- مجمع مستودعات الميناء: ثلاثة مستودعات وملحقاتها (مكاتب إدارية وخدمية) في حي الميناء في الدمام.
- مبنى الخلية للأعمال: مبني تجاري ومكثبي يقع في حي الروابي في الخبر.	- مجمع جراندي (أ) السكني: عقار سكني متكامل يقع في حي الأنوار في الدمام.
- برج جدة المكثبي: مبني إداري ومكثبي يقع في حي الزهراء في جدة.	- مدرسة التربية والمهارات العالمية: مبني تعليمي ويقع بمحافظة الدرعية.
- مجمع مستودعات السلي: مجموعة من المستودعات المسورة وتقع بحي السلي في الرياض.	- مركز رسيل الطبي: مبني لمركز طبي ويقع بحي المنصورة في الرياض.
- مستودعات حي الخالدية (١): مستودعين اثنين تقع في حي الخالدية الشمالية في الدمام.	- مجمع سيتي لايف بلازا التجاري: عقار تجاري في حي الموسمية في الرياض.
- مباني سكن العمال في الدمام (٢): ثلاث مباني سكنية في حي الميناء في الدمام.	- مستودعات حي الوادي: يمثل مستودع ومبني سكني ويقع بحي الوادي في جدة.
- مستودعات حي الخالدية (٢): مستودع يقع في حي الخالدية في الدمام.	- مستودعات الخمرة في جدة: مستودع يقع في حي السروات في جدة.
- مستودعات حي العزيزية (٢): مستودع يقع في حي العزيزية في الرياض	- مستودعات حي العزيزية (١): مستودع يقع في حي العزيزية في الرياض.
	- أبراج متون: عقار فندقي ويقع في حي العليا في الرياض.
	- مجمع الفنار التجاري: عقار تجاري في حي الراكه في الخبر.
	- مركز الستين التجاري: عقار تجاري- مكثبي بحي الضباط في الرياض.

(١٢) عقود المنفعة، صافي

تتكون عقود المنفعة من عقار مجمع ذا فالي التجاري: مركز تسوق في مدينة الإحساء.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٤١,٢٧٤,٨٦٤	٤١,٢٧٤,٨٦٤
٤١,٢٧٤,٨٦٤	٤١,٢٧٤,٨٦٤
(١٠,١٧٠,٣١٢)	(١٢,٣٤٢,٨٨١)
(٢,١٧٢,٥٦٩)	(٢,٠٦٣,٧٤٣)
(١٢,٣٤٢,٨٨١)	(١٤,٤٠٦,٦٢٤)
٢٨,٩٣١,٩٨٣	٢٦,٨٦٨,٢٤٠

التكلفة

الرصيد في بداية السنة
الرصيد في نهاية السنة

الإطفاء المتراكم

الرصيد في بداية السنة
المحمل على السنة
الرصيد في نهاية السنة

القيمة الدفترية:

الرصيد في ٣١ ديسمبر

صندوق دراية ريت
مدار من قبل شركة دراية المالية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣) الربح من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، صافي

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
٢٠٤,٢٣٣	٦٧,٥٤٤
-	٢٨٤,٩٨٤
٢٠٤,٢٣٣	٣٥٢,٥٢٨

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 الاستثمارات العقارية و عقود المنفعة بالقيمة العادلة

وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري 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 و عقود المنفعة بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أذناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية و عقود المنفعة من قبل مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لكل أصل، وهم شركة اسناد للتقييم العقاري وشركة واحد الرأي للتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الإستثمارات العقارية و عقود المنفعة كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الإستثمارات العقارية	١,٥٣٦,٨٠٠,٠٠٠	١,٥٣٨,١٤٧,٣٣٣	١,٥٣٧,٤٧٣,٦٦٧
عقود المنفعة	٣٥,٨٠٠,٠٠٠	٢٥,٩١٦,٠٠٠	٣٠,٨٥٨,٠٠٠
الإجمالي	١,٥٧٢,٦٠٠,٠٠٠	١,٥٦٤,٠٦٣,٣٣٣	١,٥٦٨,٣٣١,٦٦٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الإستثمارات العقارية	١,٤٤٣,٧٩٢,٩٢٣	١,٤٩٠,٠١٩,٠٠٠	١,٤٦٦,٩٠٥,٩٦٢
عقود المنفعة	٣٣,٢٠٠,٣٣٠	٣٦,٥٩٧,٠٠٠	٣٤,٨٩٨,٦٦٥
الإجمالي	١,٤٧٦,٩٩٣,٢٥٣	١,٥٢٦,٦١٦,٠٠٠	١,٥٠١,٨٠٤,٦٢٧

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١,٥٠١,٨٠٤,٦٢٧	١,٥٦٨,٣٣١,٦٦٧	القيمة العادلة المقدره للإستثمارات العقارية و عقود المنفعة بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(١,٤١٠,٦٠٩,٩٠٤)	(١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠)	بخصم القيمة الدفترية:
(٢٨,٩٣١,٩٨٣)	(٢٦,٨٦٨,٢٤٠)	الإستثمارات العقارية
٦٢,٢٦٢,٧٤٠	١٤٨,٣٩٠,٢٨٧	عقود المنفعة
١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	١٠٧,٥٠٧,٠٣٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
٠,٥٧٩	١,٣٨٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدره

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٨٨٤,٤٧٥,٦٠٩	٨٦٩,٥٦٦,٨٧٥
٦٢,٢٦٢,٧٤٠	١٤٨,٣٩٠,٢٨٦
٩٤٦,٧٣٨,٣٤٩	١,٠١٧,٩٥٧,١٦١

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
الزيادة في القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية و عقود المنفعة

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

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٨,٢٢٧	٨,٠٨٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٥٧٩	١,٣٨٠	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٨,٨٠٦	٩,٤٦٨	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

(١٥) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق شركة دراية المالية (مدير الصندوق)، وشركة الإنماء للإستثمار (أمين الحفظ)، وأعضاء مجلس الإدارة. وأي جهة لديها القدرة على السيطرة على جهة أخرى أو ممارسة تأثير جوهري عليها في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية، 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 ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		
(٥,٨٧٥,٦٠٨)	٧,٤٤٧,٩٤٣	رسوم ادارة	شركة دراية المالية
(٥١,٠٠٠)	٥١,٠٠٠	أتعاب تعامل	شركة دراية المالية
(٢٤٠,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ *	شركة الإنماء للإستثمار
(٨,٠٠٠)	٦,٠٠٠	بدلات حضور ومكافآت	اعضاء مجلس الإدارة
الرصيد	مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		
(٤,٤٢٧,٦٠٤)	٧,٧٣٩,٨٩٠	رسوم ادارة	شركة دراية المالية
-	١,٥٨١,٣٩٠	أتعاب تعامل	شركة الإنماء للإستثمار
(١٢٠,٠٠٠)	١٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ	اعضاء مجلس الإدارة
(٨,٠٠٠)	-	بدلات حضور ومكافآت	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٢,٥٩٦,٥٥٩	٢,٥٩٦,٥٥٩	مدير الصندوق	شركة دراية المالية

يقوم الصندوق خلال دورة أعماله العادية بإجراء معاملات مع الأطراف ذات علاقة. وتخضع المعاملات مع الأطراف ذات علاقة لقيود تحددها الشروط والأحكام. ويتم الإفصاح عن كافة المعاملات مع الأطراف ذات علاقة إلى مجلس إدارة الصندوق.

* يقوم الصندوق بدفع أتعاب أمين الحفظ وقدرها ١٢٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا وتُستحق على أساس يومي وتُدفع على أساس نصف سنوي لأمين الحفظ.

(١٦) دخل ايجار من استثمارات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٠٣,٤٨٩,٣٨٦	٩٧,٣٠٢,٠٦٩	إيرادات الإيجار
١٠٣,٤٨٩,٣٨٦	٩٧,٣٠٢,٠٦٩	

يتم اثبات إيرادات تأجير العقارات الإستثمارية على أساس زمني متناسب.

١٧ القروض طويلة الأجل

حصل الصندوق على قرض طويل الأجل بمبلغ ٧٤٧,٩٨ مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي لمدة سبع سنوات، ويتضمن القرض عمولة متغيرة ويتم دفع العمولة على مدى فترة القرض بشكل نصف سنوي، وخلال عام ٢٠٢٤ قام الصندوق بسداد جزء من القرض بمبلغ ٥,١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ١٤٠ مليون ريال سعودي)، ويتم تأمين القرض برهن جميع عقارات صندوق دراية ريت لصالح مصرف الراجحي كضمان للتمويل الممنوح للصندوق، على أن يتم فك رهن تلك الصكوك بعد سداد كامل قيمة القروض لصالح مصرف الراجحي.

مصرف العمولة خلال السنة المنتهية في		الرصيد كما في		نوع القرض	طبيعة القرض
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	بالأجل/ تورق	طويل الأجل
٤٩,٩٧٧,٤٩٦	٤٦,٨٤٣,٩٨٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤		
٤٩,٩٧٧,٤٩٦	٤٦,٨٤٣,٩٨٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤		

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	الرصيد اول العام
٧٤٧,٩٨٢,٨٣٤	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	المسحوبات
١,٤٠٤,٢٧٧,٥٢٠	-	المدفوعات
(١,٥٤٤,٢٧٧,٥٢٠)	(٥,١٠٠,٠٠٠)	الرصيد اخر العام
٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	

مصاريف تمويل مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	الرصيد في بداية السنة
٢,٣٩٩,٥٦٥	-	المحمل على السنة
٤٩,٩٧٧,٤٩٦	٤٦,٨٤٣,٩٨٤	المدفوع خلال السنة
(٥٢,٣٧٧,٠٦١)	(٣٧,١٢٣,٦٣٩)	الرصيد في نهاية السنة
-	٩,٧٢٠,٣٤٥	

١٨ مصروفات مهنية واستشارية

تشمل مصاريف مهنية واستشارية الرسوم المهنية لمراجعة القوائم المالية السنوية ومراجعة القوائم المالية الأولية للصندوق والتي بلغت ١٨,٠٠٠ ريال سعودي و ١٢,٠٠٠ ريال سعودي على التوالي (٢٠٢٣: ١٨,٠٠٠ ريال سعودي و ١٢,٠٠٠ ريال سعودي على التوالي).

١٩ الزكاة

وفقاً لقواعد الزكاة الخاصة بصناديق الاستثمار، لا تخضع الصناديق الاستثمارية لجباية الزكاة وفق قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، شريطة ألا تقوم بأعمال اقتصادية أو نشاطات استثمارية لم تنص عليها الشروط والأحكام الخاصة بتلك الصناديق الاستثمارية. يتعين على مدير الصندوق تقديم إقرار معلومات للهيئة خلال مدة لا تتجاوز ١٢٠ يوماً من نهاية السنة المالية. قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق وسيقوم بتقديم إقرار معلومات الزكاة السنوي إلى الهيئة.

٢٠ الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر

تعرض 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، المصروفات 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.

(٢٠) الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر (تتمة)

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.
تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. يقوم مدير الصندوق بتنوع المحفظة الاستثمارية ويراقب عن كثب حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية.

مخاطر الائتمان

يُعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدراته بالوفاء بالتزاماته. يُعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية إيجارات مدينة والرصيد لدى البنك.
إن 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 المخاطر الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار.
عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للإيجارات المدينة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة المعدل بالأخذ في عين الاعتبار التقديرات المستقبلية.
إن أقصى تعرض غير مخصص للشركة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي وخسارة الائتمان المتوقعة المعنية هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		
الخسائر الائتمانية المتوقعة	التعرض	الخسائر الائتمانية المتوقعة	التعرض	
-	٤,٨٣١,٤٣٢	-	٣,٥٢٩,٣٤٠	النقدية وشبه النقدية
(٤٣,١٠٥,٤٥٠)	١٠٩,٨٧٣,٠٢٨	(٣٣,٦٢٩,٦٦٦)	١٠٦,٠١٦,٧٣١	إيجارات مدينة

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازمة للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية.
يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		
أقل من سنة	أكثر من سنة	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
٥,٨٧٥,٦٠٨	-	٥,٨٧٥,٦٠٨	-	رسوم إدارة مستحقة
٢٩٩,٠٠٠	-	٢٩٩,٠٠٠	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨,٩١١,٦٤٢	-	٨,٩١١,٦٤٢	-	المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
٧,٥٩١,٤٨٦	-	٧,٥٩١,٤٨٦	-	توزيعات أرباح مستحقة
٩,٧٢٠,٣٤٥	-	٩,٧٢٠,٣٤٥	-	مصاريف تمويل مستحقة
-	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	-	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	قروض طويلة الأجل
-	٦٣٥,٢٨٠,٩١٥	-	٦٠٢,٨٨٢,٨٣٤	اجمالي المطلوبات
-	٣٢,٣٩٨,٠٨١	-	٣٢,٣٩٨,٠٨١	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		
أقل من سنة	أكثر من سنة	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
٤,٤٢٧,٦٠٤	-	٤,٤٢٧,٦٠٤	-	رسوم إدارة مستحقة
١,٨١٨,٦٥٩	-	١,٨١٨,٦٥٩	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٢٨٨,٠١١	-	٤,٢٨٨,٠١١	-	المصرفات المستحقة والمطلوبات الأخرى
-	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	-	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	قروض طويلة الأجل
-	٦١٨,٥١٧,١٠٨	-	٦٠٧,٩٨٢,٨٣٤	اجمالي المطلوبات
-	١٠,٥٣٤,٢٧٤	-	١٠,٥٣٤,٢٧٤	

(٢٠) الأدوات المالية و سياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر معدل الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي 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 المركز المالي للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من قروضه ، والتي تكون بأسعار فائدة متغيرة وتحليل الحساسية على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
قائمة الدخل		قائمة المركز المالي	
زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة
%١	%١	%١	%١
٦,٠٢٨,٨٢٨	(٦,٠٢٨,٨٢٨)	٦,٠٢٨,٨٢٨	(٦,٠٢٨,٨٢٨)
تقلبات أسعار الفائدة حساسية التدفق النقدي (صافي)			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			
قائمة الدخل		قائمة المركز المالي	
زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة
%١	%١	%١	%١
٦,٠٧٩,٨٢٨	(٦,٠٧٩,٨٢٨)	٦,٠٧٩,٨٢٨	(٦,٠٧٩,٨٢٨)
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 والمخاطر 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 ٢٠٢٤ م			
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
-	٢٧,١٩٩,٨٨٥	-	٢٧,١٩٩,٨٨٥
-	-	١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠	١,٣٩٣,٠٧٣,١٤٠
-	-	٢٦,٨٦٨,٢٤٠	٢٦,٨٦٨,٢٤٠
-	٢٧,١٩٩,٨٨٥	١,٤١٩,٩٤١,٣٨٠	١,٤٤٧,١٤١,٢٦٥
الإجمالي			

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ، الأدوات المالية للصندوق تشمل النقدية وشبه النقدية، وإيجارات مدينة رسوم إدارة مستحقة، المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى وقروض طويلة الأجل. باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، جميع الأدوات المالية تقاس بالتكلفة المضافة وقيمتها الدفترية مقارنة بقيمتها العادلة.

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة محتفظ بها بالمستوى الثاني للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لتحديد القيمة العادلة لمثل هذه الاستثمارات، تحتاج الإدارة لإستخدام صافي قيمة الموجودات للصناديق بناء على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. لم يكن هناك تحويلات من المستوى الأول والثاني والثالث خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٢٠ الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط باستخدام طرق التقييم. وتزيد طرق التقييم هذه من استخدام بيانات السوق القابلة للملاحظة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. وإذا كانت جميع المدخلات الهامة المطلوبة لقياس القيمة العادلة لأداة ما قابلة للملاحظة، فإنه يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٢. في حالة عدم استناد واحد أو أكثر من المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٣. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبند في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المصنفة تحت المستوى ٢ استثمارات في الصناديق العامة المفتوحة، والتي يتم تحديد قيمتها العادلة بناءً على آخر قيمة صافية مسجلة للأصول كما في تاريخ التقرير.

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة والاستثمارات العقارية وعقود المنفعة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة (يرجى الرجوع إلى إيضاح ١٤) والتي تم الإفصاح عن الطرق المستخدمة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم هي تلك التي تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم اليقين في حجم وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل المقيمين هو ٨% - ١٠%).

معدلات الرسملة تعتمد على الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات مع الأخذ بعين الاعتبار بيانات السوق في تاريخ التقييم (المعدل المستخدم من قبل المقيمين هو ٨,٥% - ٩%).

التدفقات النقدية الإيجابية المستقبلية على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وتدعمها شروط أي عقد إيجار حالي أو عقود حالية أخرى أو أدلة خارجية مثل إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة.

تعتمد معدلات الشواغر المقدرة على ظروف السوق الحالية والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار موجود.

تكاليف الصيانة، بما في ذلك الاستثمارات المطلوبة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار طوال عمره الإنتاجي المقدر.

القيمة النهائية مع الأخذ في الاعتبار افتراضات تكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر والإيجارات السوقية.

٢١ توزيعات أرباح

- في ٢٥ يناير ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على حاملي الوحدات للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٠,٠٨٦ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٩,٢٠٧,٣٥٦ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

- في ١٤ يوليو ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على حاملي الوحدات للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ بمبلغ ٠,٠٦٠ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

- في ١٢ سبتمبر ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على حاملي الوحدات للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ بمبلغ ٠,٠٦١ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٦,٥٥٧,٩٢٩ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

- في ١٩ نوفمبر ٢٠٢٤، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على حاملي الوحدات للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ٠,٠٧٠ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ ٧,٥٢٥,٤٩٢ ريال سعودي لحاملي الوحدات.

٢٢ الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٥م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على المساهمين عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بمبلغ ٠,٠٨٦ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٩,٠٣٠,٥٩١ ريال سعودي لحاملي وحداته.

(٢٣) تقارير القطاعات

استثمر الصندوق في ٢٣ استثمار عقار في المملكة العربية السعودية. مدير الصندوق مسؤول عن محفظة الصندوق بالكامل ويعتبر أن الأعمال التجارية لديها قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات توزيع الموجودات إلى استراتيجية استثمار واحدة متكاملة، ويقيم أداء الصندوق على أساس شامل.

(٢٤) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (٢٠٢٣: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م).

(٢٥) اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٠ شعبان ١٤٤٦ هـ الموافق ١٩ فبراير ٢٠٢٥ م.