



صندوق دراية ريت

التقرير السنوي لعام 2019م



الفهرس

القسم الأول

- 3 خطاب مدير الصندوق إلى مالكي الوحدات
 4 نظرة عامة على صندوق دراية ريت

القسم الثاني

- 5 محفظة الصندوق
 6 توزيع الأصول العقارية ونسبة الإشغال

القسم الثالث

- 7 أداء صندوق دراية ريت
 8 جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق
 8 سجل أداء الصندوق
 8 السعر السوقي للوحدة
 9 توزيعات الأرباح
 9 مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب

القسم الرابع

- 10 تقرير مجلس إدارة الصندوق
 10 الأحداث الجوهرية

القسم الخامس

- 11 تقرير تقويم المخاطر



رسالة من مدير الصندوق

سلمهم الله

السادة مالكي وحدات صندوق دراية ريت

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسرنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي لصندوق دراية ريت عن السنة المالية 2019 والذي يلقي الضوء على أداء الصندوق خلال الفترة وتوقعاتنا لأداء الصندوق للعام 2020. كما يتضمن التقرير نظرة عامة على صندوق دراية ريت وأصوله العقارية بالإضافة إلى تقرير مجلس إدارة الصندوق وتقرير تقييم المخاطر.

منذ إدراج الصندوق في تداول في مارس 2018، اتبعنا سياسة استثمارية تقوم على تنويع العقارات من الناحية الجغرافية والقطاعية مع عدم التركيز على عقار معين أو مستأجر واحد وذلك لتوزيع مخاطر الاستثمار بأعلى درجة ممكنة، مما انعكس إيجاباً على نتائج عمليات الصندوق وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح مستقرة للمستثمرين.

ونتيجة لذلك استكمل صندوق دراية ريت بنجاح - ولله الحمد - سنته الثانية محققاً هدف الاستثمار الرئيسي والذي يتمثل في تمكين الصناديق من تحقيق دخل على رأس مال المستثمرين وتوزيع أرباح ربع سنوية بلغت قيمتها الإجمالية 0.748 ريال سعودي لكل وحدة خلال العام 2019.

وسعياً لتحسين أرباح الصناديق الناتجة عن عملياته نراجع حالياً مجموعة من الفرص العقارية التي نتوقع أي يتمكن الصندوق من الاستحواذ عليها خلال العام 2020، والتي سينعكس أثرها بشكل إيجابي على أداء الصندوق في حال تم بنجاح نقل ملكيتها إلى الصندوق.

كما نؤكد لكم أننا نعمل جاهدين للتخفيف من حدة الأثر السلبي للإجراءات الاحترازية لمواجهة فيروس كورونا "كوفيد19" على مالكي الوحدات خلال العام 2020، حيث نعمل على الحفاظ على السيولة المتوفرة في الصندوق عبر العديد من الإجراءات والتي تتضمن على سبيل المثال مفاوضات لتأجيل وتخفيض دفع بعض مصاريف الصندوق. مع حرصنا على مراجعة الوضع المالي للصندوق بشكل دوري في سبيل الحفاظ على توزيعات نقدية ربعية مستقرة.

ختاماً نود أن نقدم خالص الشكر والتقدير إلى مالكي وحدات صندوق دراية ريت الكرام على ثقتهم المتواصلة، وإلى أعضاء مجلس الإدارة على توجيهاتهم المستمرة ومجهوداتهم في تحقيق الأهداف الاستثمارية للصندوق، متطلعين معاً نحو المزيد من التقدم والنمو والنجاح.

والله ولي التوفيق...

نظرة عامة على صندوق دراية ريت

صندوق دراية ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية، تتم إدارته وفقاً للوائح صناديق الإستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الإستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

يهدف الصندوق إلى تحقيق دخل على رأس مال المستثمرين من خلال الاستثمار في مجموعة من الفرص العقارية القائمة في المملكة العربية السعودية (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة) والمدرة للدخل بهدف تحقيق عوائد سنوية للمستثمرين خلال مدة الصندوق وتمكين الصندوق من توزيع أرباح ربع سنوية على المستثمرين لا تقل عن 90% على الأقل من صافي أرباح الصندوق وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الإستثمار المتداولة.

تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق دراية ريت في السوق المالية السعودية "تداول" من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 2017/12/06 وتم إدراج الصندوق في 2018/03/26.

يعتبر الصندوق متعدد الأصول من حيث تنوع القطاعات العقارية فيه ومن حيث التوزيع الجغرافي لأصوله مما يؤدي إلى تنوع مصادر الدخل الإيجابي وتقليل مخاطر تركيز الأصول في منطقة أو قطاع معين.

يبلغ عدد عقارات الصندوق 26 عقارا وتوزع في ستة مدن في المملكة العربية السعودية وبشكل رئيسي في مدينة الرياض وتليها بقية المدن وهي الدمام وجدة والجبيل والخبر والاحساء. وتستثمر عقارات الصندوق تسعة قطاعات العقارية بشكل متوازن ما بين قطاع المستودعات والمكتبي والسكني ويليهم بقية القطاعات.

كما يحافظ الصندوق على مستويات إشغال مرتفعة حيث تبلغ نسبة الإشغال 97% من إجمالي المساحة التأجيرية.

المعلومات الأساسية	
مدير الصندوق	شركة دراية المالية
مدة الصندوق	99 سنة
عملة الصندوق	ريال سعودي (رس)
رأس مال الصندوق عند التأسيس	1,075,070,350 رس
عدد الوحدات المصدرة	107,507,035 وحدة
السعر عند التأسيس	10 رس للوحدة
رسوم الإدارة	0.85% من صافي قيمة الأصول
أنعاب الحفظ	0.03% من صافي قيمة الأصول وبحد أعلى 120,000 رس سنويا
عدد مرات التقييم	نصف سنوي، نهاية يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية
توزيع الأرباح	يوزع الصندوق أرباح ربع سنوية لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق
توزيعات عام 2019	80,240,000 رس هو إجمالي الأرباح الموزعة للعام 2019
إجمالي قيمة الأصول	1,609,358,913 ريال سعودي كما في 2019/12/31
ملكية مدير الصندوق في الصندوق	يملك مدير الصندوق عدد 3,165,559 وحدة كما في 2019/12/31
ملكية مدير الصندوق في الصندوق	تبلغ قيمة وحدات مدير الصندوق ⁽¹⁾ 33,238,370
السعر الإسترشادي للوحدة ⁽²⁾	9.33 ريال سعودي للوحدة كما في 2019/12/31

معلومات أصول الصندوق	
عدد العقارات	26 عقار
التوزيع الجغرافي	6 مدن رئيسية
التوزيع القطاعي	9 قطاعات عقارية
نسبة الإشغال	97% وفقاً للمساحة التأجيرية

محفظة الصندوق

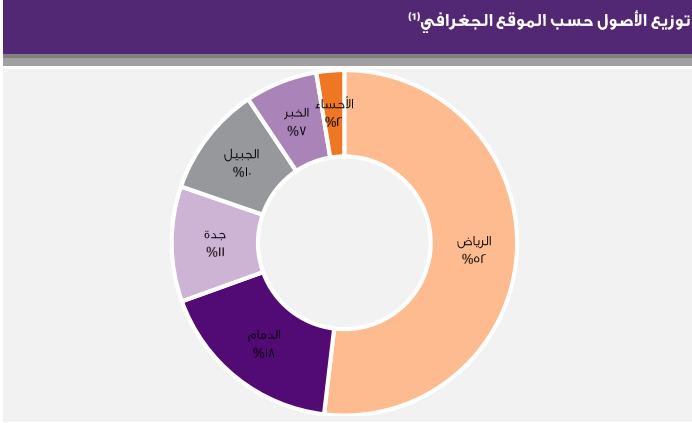
تتكون محفظة صندوق دراية ريت من 26 عقار مدر للدخل موزعة في ست مدن رئيسية في المملكة وفي تسع قطاعات عقارية، مما يعزز من قدرة الصندوق على توزيع مخاطر الاستثمار بأكثر درجة ممكنة.

#	اسم الأصل العقاري	الملكية	القطاع	المدينة	سعر الشراء	الوزن في المحفظة
1	سمارت ناور	ملكية حررة	مكتبي	الرياض	263,500,000	16.93%
2	مجمع مستودعات السلي	ملكية حررة	مستودعات	الرياض	196,000,000	12.59%
3	مجمع الجبيل فيوز السكني	ملكية حررة	سكني	الجبيل	145,500,000	9.35%
4	مجمع مستودعات الميناء	ملكية حررة	مستودعات	الدمام	130,000,000	8.35%
5	مجمع سيتي لايف بلازا التجاري	ملكية حررة	مجمع تجاري	الرياض	106,250,000	6.83%
6	أبراج متون	ملكية حررة	ضيافة	الرياض	98,000,000	6.30%
7	مجمع الفنار التجاري	ملكية حررة	معارض	الخبر	60,600,000	3.89%
8	مجمع جراند (أ) السكني	ملكية حررة	سكني	الدمام	58,800,000	3.78%
9	مستودعات حي الوادي	ملكية حررة	مستودعات	جدة	58,000,000	3.73%
10	مركز الستين التجاري	ملكية حررة	مكتبي	الرياض	52,125,000	3.35%
11	برج جدة المكتبي	ملكية حررة	مكتبي	جدة	45,000,000	2.89%
12	مستودعات الخمره في جدة	ملكية حررة	مستودعات	جدة	44,000,000	2.83%
13	مدارس التربية والمهارات العالمية	ملكية حررة	تعليمي	الرياض	41,176,470	2.65%
14	مجمع ذا فالي التجاري	حق منفعة	مجمع تجاري	الأحساء	39,500,000	2.54%
15	مبنى الخليجية للأعمال	ملكية حررة	مكتبي	الخبر	38,000,000	2.44%
16	مجمع جراند (ب) التجاري	ملكية حررة	تعليمي	الدمام	31,250,000	2.01%
17	مستودعات حي الخالدية (2)	ملكية حررة	مستودعات	الدمام	29,000,000	1.86%
18	مباني سكنية للموظفين	ملكية حررة	سكني	الجبيل	24,273,685	1.56%
19	مركز رسيل الطبي	ملكية حررة	صحي	الرياض	22,000,000	1.41%
20	مستودعات حي الخالدية	ملكية حررة	مستودعات	الدمام	18,000,000	1.16%
21	مستودعات حي العزيزية (1)	ملكية حررة	مستودعات	الرياض	14,000,000	0.90%
22	مستودعات حي العزيزية (2)	ملكية حررة	مستودعات	الرياض	11,653,160	0.75%
23	مباني سكن العمال (2)	ملكية حررة	سكن العمال	الدمام	11,000,000	0.71%
24	مجمع سيتي ووك التجاري	حق منفعة	مجمع تجاري	الرياض	10,504,994	0.68%
25	مباني سكن العمال	ملكية حررة	سكن العمال	الدمام	5,087,559	0.33%
26	مبنى سكن العمال	ملكية حررة	سكن العمال	الخبر	3,012,441	0.19%
	الإجمالي				1,556,233,309	100%

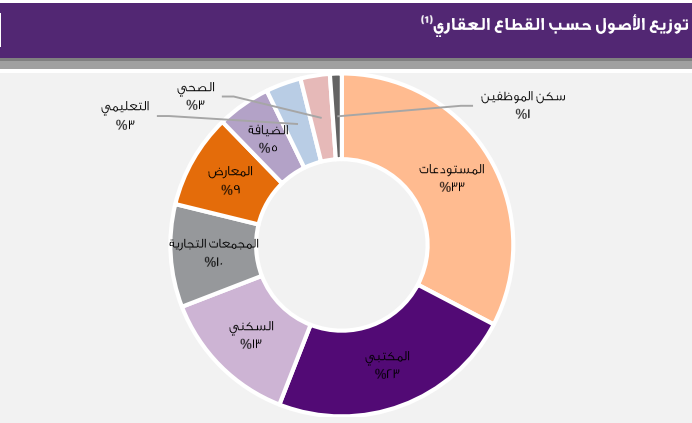


توزيع الأصول العقارية ونسبة الإشغال

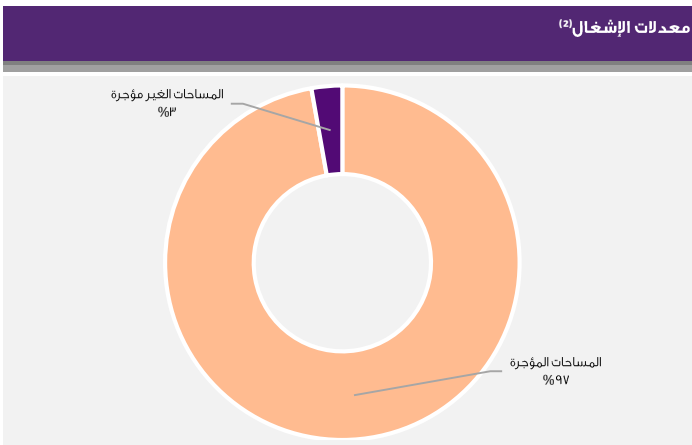
تتوزع عقارات الصندوق في ستة مدن رئيسية، كما تتركز عقارات الصندوق بشكل رئيسي في مدينة الرياض وتليها بقية المدن وهي الدمام والجبيل والخبر وجدة والأحساء.



تتوزع أصول الصندوق بشكل متوازن في تسعة قطاعات عقارية مختلفة، وقد يتم الاستثمار مستقبلا في هذه القطاعات العقارية أو قطاعات أخرى.



نسبة المساحة المؤجرة من المساحة التأجيريه لصندوق دراية ريت هي 97% بنهاية العام 2019 وتمثل مساحة الشاغر مانسبته 3% فقط من إجمالي المساحة التأجيريه



أداء الصندوق

كما تشهد هذا العام ارتفاع السعر السوقي للوحدة في السوق المالية السعودية تداول حيث بلغ سعر الوحدة السوقي في 2019/12/31 قيمة 10.50 ريال سعودي مسجلا ارتفاع بنسبة 28% مقارنة بالقيمة الإفتتاحية للوحدة 8.19 ريال سعودي في 2019/1/1.

وخلال العام 2019 حقق صندوق دراية ريت إيرادات من العمليات بلغت 1.127 ريال سعودي لكل وحدة بقيمة إجمالية 121 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وتمكن الصندوق من توزيع أرباح بقيمة 0.748 ريال سعودي لكل وحدة بقيمة إجمالية تساوي 80 مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات خلال 2019.

هذا وسيستمر صندوق دراية ريت في توزيع أرباح ربع سنوية لا تقل عن 90% من صافي الأرباح للعام 2020م وسيسعى الصندوق إلى تعزيز العوائد لمالكي الوحدات من خلال التوسع وإضافة المزيد من الأصول العقارية المدرة للدخل إلى محفظة الصندوق.

وسيقوم مدير الصندوق بتقييم مجموعة من الفرص الاستثمارية التي ينوي الاستحواذ عليها خلال 2020 والتي يتوقع أن يكون لها نتائج إيجابية على أداء الصندوق لهذا العام في حال تم الاستحواذ عليها.

بدأ صندوق دراية ريت عملياته في تاريخ 26 مارس 2018م وقد احتوى على 15 أصل عقاري مدر للدخل بلغت قيمتها الإجمالية 1.17 مليار ريال سعودي، وارتفعت قيمة الأصول بنسبة 34% خلال 2018 لتصل إلى 1.57 مليار ريال سعودي بعد أن استحوذ الصندوق على 7 عقارات مدرة للدخل تم تمويلها عن طريق التسهيلات البنكية المتاحة للصندوق.

وفي العام 2019 ارتفعت قيمة الأصول إلى 1.60 مليار ريال سعودي بزيادة تبلغ 2% مقارنة بنهاية العام 2018، بعد أن استحوذ الصندوق على 4 عقارات لوجيستية مدرة للدخل تم تمويلها عن طريق التسهيلات البنكية المتاحة للصندوق، وبذلك وصل العدد الإجمالي للعقارات إلى 26 عقارا.

وبلغت قيمة التسهيلات البنكية التي استخدمها الصندوق لتمويل استحواذاته 580 مليون ريال سعودي بنهاية العام 2019 بنسبة 36% من إجمالي قيمة الأصول.

وعلى الرغم من تطلع مدير الصندوق إلى توسيع وتنويع المحفظة العقارية إلا أنه يتم اتباع معايير استحواذ دقيقة تأخذ في الاعتبار مواقع الأصول العقارية ونوعية المستأجرين وطول مدة عقود الإيجار وسلامة العقارات من الناحية الفنية والقانونية والنظامية، بالإضافة إلى مراعاة التوجهات في السوق العقاري في المملكة العربية السعودية وعوامل العرض والطلب على المدين المتوسط والطويل.

مقارنة أداء الصندوق

الفترة	صافي قيمة الأصول	صافي قيمة الأصول لكل وحدة			نسبة المصروفات ⁽¹⁾
		أقل قيمة	أعلى قيمة	نهاية السنة	
31 ديسمبر 2018	1,070,600,370	9.95	10.06	9.95	4.90%
31 ديسمبر 2019	1,003,340,995	9.33	9.69	9.33	2.45%

سجل أداء الصندوق

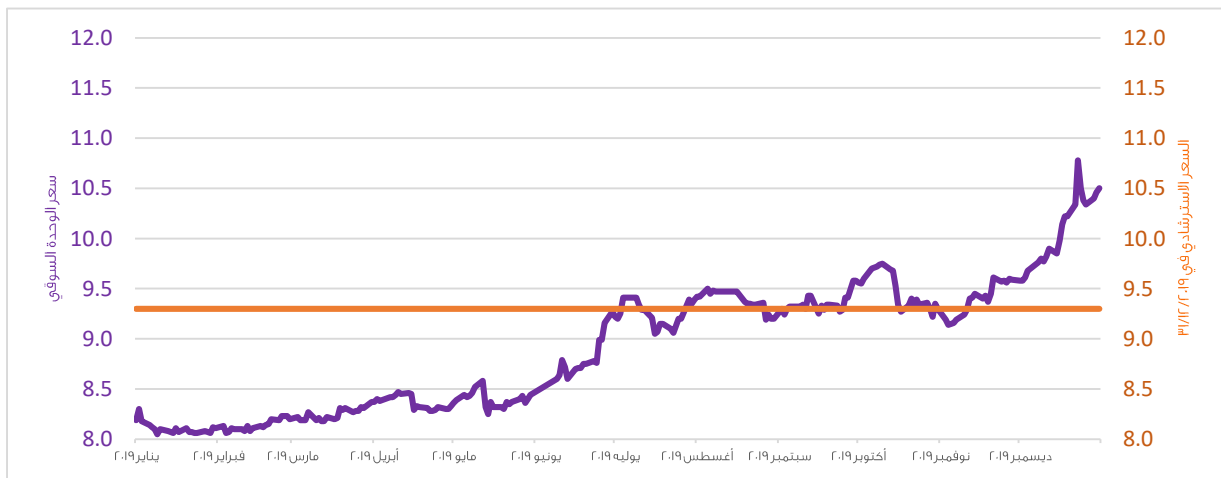
العائد الإجمالي التراكمي ⁽²⁾	سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات	منذ التأسيس
2019	7.48%	N/A	N/A	13.98%

العائد الإجمالي ⁽³⁾	سنة
2018	6.50%
2019	7.48%

السعر السوقي للوحدة

خلال العام 2019 تجاوز السعر السوقي للوحدة سعر الطرح الأولي 10 ريال سعودي، وسجلت الوحدة أعلى سعر إغلاق بقيمة 10.78 ريال سعودي في تاريخ 2019/12/23 وأقل سعر إغلاق للوحدة بقيمة

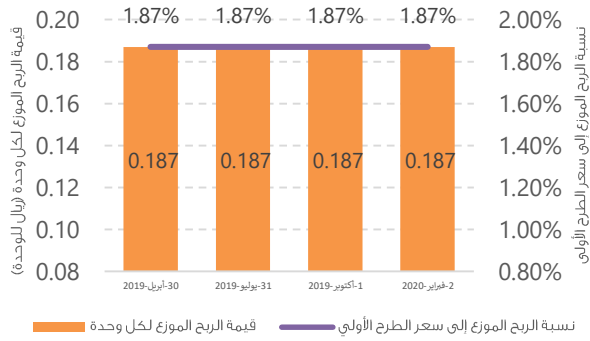
8.05 ريال سعودي في تاريخ 2019/01/09. وخلال النصف الثاني من 2019 تم تداول وحدات الصندوق بأسعار تتراوح ما بين 9.05 إلى 10.78 ريال سعودي



توزيعات الأرباح لعام 2019

أغسطس للفترة الممتدة من 1 أبريل إلى 30 يونيو
وفي 1 نوفمبر للفترة الممتدة من 1 يوليو إلى 30
سبتمبر وفي 1 فبراير للفترة الممتدة من 1 أكتوبر إلى
31 ديسمبر من كل سنة ميلادية

يتبع صندوق دراية ريت سياسة توزيع أرباح نقدية ربع
سنوية على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من
صافي أرباح الصندوق السنوية، ويتم توزيع الأرباح في 1
مايو للفترة الممتدة من 1 يناير إلى 31 مارس وفي 1



ملخص أرباح عام 2019	
عدد الوحدات القائمة	107,507,035 وحدة
الربح الموزع للوحدة	0.748 ريال سعودي
إجمالي الأرباح الموزعة للفترة	80,240,000 ريال سعودي
نسبة التوزيع إلى السعر الأولي للوحدة	7.48%
نسبة التوزيع إلى صافي قيمة الأصول للوحدة	8.02%
صافي قيمة الأصول في 2019/12/31	1,003,340,995 ريال سعودي

مصرفات الصندوق لعام 2019

رسوم أو تخفيضها. كما لم يحصل مدير الصندوق على
أي عمولات خاصة خلال الفترة.

تمثل نسبة مصرفات صندوق دراية ريت 2.45% من
إجمالي قيمة الأصول في 2019/12/31. ولم تكن
هناك أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي

مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها صندوق دراية ريت خلال العام 2019	
رسوم إدارة الصندوق	8,729,773
مصاريف التمويل	27,595,665
رسوم إدارة الأملاك وصيانة وتشغيل العقارات	1,482,980
رسوم الحفظ	120,000
أتعاب التثمين	260,000
أتعاب المحاسب القانوني	30,000
أتعاب اللجنة الشرعية	18,750
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	8,000
رسوم السوق المالية "تداول" ومركز إيداع	664,998
رسوم هيئة السوق المالية	7,500
المصاريف الأخرى	575,545
نسبة مصرفات الصندوق	2.45% من إجمالي قيمة أصول الصندوق

تقرير مجلس إدارة الصندوق

- يشرف على الصندوق مجلس إدارة تم تعيينه من قبل مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، ويتألف المجلس من ستة أعضاء اثنان منهم مستقلين.
- تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة بذل الجهد المعقول للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وذلك وفقاً لشروط وأحكام الصندوق واللوائح ذات العلاقة، بالإضافة إلى الإشراف على حل وتسوية أي تضارب في المصالح لأي من أعضاء المجلس عن طريق تقديرهم للأمر بحسن نية ولمصلحة مالكي الوحدات.
- أعد مدير الصندوق اجتماعين لمجلس الإدارة خلال عام 2019 وناقش فيها أعضاء المجلس عدة نقاط تتمثل في الآتي:
- الخطة التي يعمل عليها مدير الصندوق بالتعاون مع مديري الأملاك والمسوقين للمحافظة على مستويات التشغيل وتحسينها
- أداء السعر السوقي للوحدة والأسباب التي أعزى إليها الإرتفاع في السعر
- مقترحات مدير الصندوق لتحقيق حوكمة أفضل لصندوق دراية ريت
- مناقشة آلية وأوجه استثمار النقد الفائض للصندوق
- التغييرات المقترحة على شروط وأحكام الصندوق وجدوى عملها من عدمه
- أداء الصندوق خلال العام 2019 وأبرز التطورات التي شهدتها الصندوق منذ الإدراج
- الخطط التوسعية للصندوق والإجراءات التي سيتبناها مدير الصندوق لجعلها تنعكس إيجابياً على مالكي الوحدات

تسلسل أهم الأحداث والتغييرات الجوهرية في الصندوق خلال العام

تاريخ الحدث	نوع الحدث	وصف الحدث
17 يناير 2019	رهن عقار	رهن صك ملكية عقار تجاري في مدينة الرياض المسمى بسمارت تاور لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار "البنك" وذلك ضماناً للتسهيلات الإئتمانية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية المقدمة من البنك لصالح الصندوق.
25 يوليو 2019	إستحواد	شراء ونقل ملكية عقار لوجيستي في جدة لصالح صندوق دراية ريت مقابل مبلغ قدره 44 مليون ريال سعودي
19 نوفمبر 2019	إستحواد	شراء ونقل ملكية عقار لوجيستي في الرياض إلى صالح الصندوق مقابل مبلغ قدره 25.6 مليون ريال سعودي
26 ديسمبر 2019	إستحواد	شراء ونقل ملكية عقار لوجيستي في الدمام إلى صالح الصندوق مقابل مبلغ قدره 29 مليون ريال سعودي

تقرير تقييم المخاطر

البند	الوصف	التدابير للحد من المخاطر
مخاطر السوق	يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق على التغيرات التي تطرأ على مستويات العرض والطلب في القطاعات العقارية ذات العلاقة، بالإضافة إلى أن المنافسة المتزايدة تؤدي إلى انخفاض في قيمة العقارات. ولذا فإنه من الممكن أن يكون لهذه التغييرات تأثير سلبي على أداء الصندوق نتيجة لانخفاض الدخل التأجيلي أو صافي قيمة أصول الصندوق، على المدى المتوسط والطويل.	يتم تقييم العقارات بشكل دوري وتتضمن تقارير التقييم معلومات عن وضع السوق بما فيه العوامل المؤثرة على العرض والطلب، وأسعار البيع والتأجير. ويتم اتخاذ القرارات بناء على هذه التقارير. إضافة إلى الدراسات التي يقوم بها مدير الصندوق داخلياً، والدراسات التي يتم إعدادها بواسطة أطراف خارجية. عند طلب مدير الصندوق، كما يتاح لمدير الصندوق مراقبة مستويات المنافسة من خلال هذه التقارير والدراسات
المخاطر القانونية والتنظيمية	المخاطر المتعلقة بتغير الأنظمة أو التشريعات أو اللوائح أو التعليمات المتعلقة بأعمال الصندوق والتي قد تؤدي إلى اتخاذ إجراءات تؤثر على أداء الصندوق	يحرص مدير الصندوق على تطبيق ومتابعة التعليمات الصادرة من الجهات ذات العلاقة، كما تقوم إدارة المطابقة والإلتزام ومكافحة غسل الأموال بمراجعة مدى الإلتزام بالأنظمة ذات العلاقة بشكل دوري، ويتم مناقشتها في اجتماعات أعضاء مجلس إدارة الصندوق
مخاطر التأجير والإشغال	تتضمن المخاطر المتعلقة بتأجير المساحات الشاغرة ومخاطر فسخ وإنهاء عقود الإيجار، وقدرة المستأجرين الحاليين في الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية، تؤثر على التدفقات النقدية للصندوق	تبلغ نسبة الشاغر من وحدات الصندوق 3% ويعمل مدير الصندوق على التسويق للعقارات قبل انتهاء العقد بعدة أشهر، كما يحرص مدير الصندوق على اختيار مستأجرين ذو ملاءة مالية جيدة مع تعزيز التزامهم بتسديد دفعات الإيجار من خلال تقديم المستأجرين لسندات أمر تغطي فترة الإيجار، بالإضافة إلى تأجير الوحدات لفترات تمتد إلى أكثر من 3 سنوات، حيثما يتاح ذلك
مخاطر التدفقات النقدية لصيانة العقارات وعمل التحسينات وغيرها	المخاطر المتعلقة بالتكاليف التي قد يتكبدها الصندوق للحفاظ على قيمة العقار من خلال الصيانة والتجديدات بالإضافة إلى التكاليف الغير متوقعة الناتجة عن كوارث طبيعية أو أي أسباب أخرى	يعمل مدير الصندوق على عمل فحص فني للتأكد من جودة العقار الإنشائية وجودة التشطيبات، للتأكد من خلو العقار من أي مشكلات قد أعمال صيانة مكلفة أثناء تملك العقار، كما يعين مدير الصندوق مديري أملاك كفاء للعناية دورية بالعقار، كما يحرص مدير الصندوق على عمل تغطيات تأمينية ضد المخاطر التي قد تؤثر على العقارات
مخاطر انخفاض قيمة الأصول	العديد من العوامل المرتبطة بالمشاغل الاقتصادي المحلي العام الأوضاع العقارية المحلية، يمكنها أن تجعل من بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي، ومن شأنها أن تكون سبب لانخفاض قيمة أصول الصندوق	يدرس مدير الصندوق أوضاع السوق بشكل مستمر، وفي حال قرر مدير الصندوق التخارج من أي عقار سيتم اختيار استراتيجية ملائمة بعد الحصول على موافقة المجلس، كما أنه ليس لدى مدير الصندوق أي خطط للتخارج من أي عقار في الوقت الحالي
مخاطر التركيز الجغرافي والعقاري	المخاطر المتعلقة بتركيز أصول الصندوق في قطاع جغرافي أو عقاري معين	يحرص مدير الصندوق على الحفاظ على مستويات تركيز جغرافي منخفضة، مما يقلل من حدة أثر الركود الاقتصادي الذي قد يؤثر على منطقة جغرافية معينة أو على قطاع عقاري محدد، على أصول الصندوق
مخاطر التطوير العقاري	المخاطر التي تتعلق ببناء وتأجير مشروع عقاري جديد والتي تشمل، مخاطر التأخير في انتهاء الأعمال في الوقت المناسب، تجاوز التكاليف المحددة، عدم القدرة على تحقيق قيم إيجار بالمستويات المتوقعة وغيرها	حتى تاريخ إعداد هذا التقرير لا يوجد أي مشروع تطوير عقاري في الصندوق
المخاطر المرتبطة بضريبة القيمة المضافة	المخاطر المرتبطة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة على العقارات التي يتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق، وبالتالي قد يؤدي إلى زيادة قيمة العقارات، مما يؤثر سلباً على عائدات الصندوق	تمكن مدير الصندوق من استرداد الجزء الأكبر من ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على استحوذات الصندوق، ولهذا لا يوجد أثر جوهري ناتج عن تطبيق ضريبة القيمة المضافة
مخاطر التمويل	ان استخدام التمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات للصندوق، ولكنه في الوقت ذاته ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي، مثل ارتفاع تكلفة التمويل	حرص مدير الصندوق على الحصول على تمويل بأسعار منافسة وبشروط ميسرة



تنويه

شروط وأحكام الصندوق والقوائم المالية وتقارير الصندوق يتم إتاحتها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق بدون مقابل، كما يمكن الحصول عليها من خلال التواصل مع مدير الصندوق. ينبغي على كل من يرغب بالاستثمار في هذا الصندوق أن يكون على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن الصندوق سيحقق أهدافه الاستثمارية، فقد تتغير ظروف السوق باستمرار وتتأثر بالأوضاع العامة للاقتصاد الكلي أو الأسواق المالية أو تطورات الشركات في المملكة العربية السعودية وخارجها، فضلاً عن توجهات السوق فيما يتعلق بالقطاع العقاري. وعليه لا يمكن إعطاء أي ضمانات بأن المستثمرين في هذا الصندوق سيحصلون على المبلغ الأساسي المستثمر في الصندوق سواء كلياً أو جزئياً، لذا يتعين على كل مستثمر يرغب بالاستثمار في هذا الصندوق دراسة "مخاطر الاستثمار في الصندوق" من الشروط والأحكام قبل اتخاذ أي قرار بشأن الاستثمار في هذا الصندوق، كما يجب الأخذ بعين الاعتبار أن الأداء السابق للقطاع العقاري بصفة عامة ليس بالضرورة مؤشراً على الأداء المستقبلي، ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن الأرباح المستهدفة سوف تتحقق، أو بأن الصندوق لن يتكبد أية خسائر كبيرة، وعليه ينبغي أن يكون المستثمر على استعداد لخسارة معظم استثماراته إن لم يكن كلها. يجب على مالكي الوحدات الأخذ في عين الاعتبار أن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة، حيث أن استثمارات الصندوق معرضة لخسارة جزء أو كل قيمتها الفعلية. كما أن أي أداء سابق لأسعار العقارات ليس بالضرورة مؤشراً لأداء مستقبلي مماثل، وإن الاستثمار في الصندوق لا يعدّ ايداعاً مع أي بنك محلي. وأن قيمة الاستثمار في الصندوق متغيرة وقد تخضع للزيادة أو النقص.

إخلاء مسؤولية

تم اعداد هذا المستند من قبل شركة دراية المالية، وهي شركة استثمارية تم تعريفها كشركة مرخص لها بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة من هيئة السوق المالية، بالترخيص رقم 27-08109. لقد تم اعداد هذا المستند لأغراض توفير المعلومات ولا يشكل عرضاً لشرية أو محاولة اقناع بالاستثمار في المنتج، جميع البيانات في هذا المستند لا تعد توصية من مدير الصندوق باتخاذ قرار استثماري معين، ومدير الصندوق غير مسؤول عن أي تبعات قانونية أو قرارات استثمارية أو خسائر تنتج عن استعمال هذه البيانات. ولهذا يُرجى الاطلاع على "الشروط والأحكام" بما في ذلك - ودون تحديد - "المخاطر الرئيسية" المنطوية على الاستثمار في الصندوق، المعلومات التي يتم ذكرها هنا قابلة للتعديل، التغيير، التحديث، التدقيق، المراجعة، والإستكمال في أي وقت ودون الحاجة لأي نوع من الإخطار والتبليغ، لا تقدم شركة دراية المالية، مدرائها، موظفيها، شركتها الأم، أو أي شركات تابعة أي ضمانات أو تعهدات أو إقرارات بشكل صريح أو ضمنى، كما أنها لا تفترض أي مسؤولية قانونية مباشرة أو غير مباشرة تتعلق بدقة، إكمال، أو مناسبة المستند أو المنتج لأغراض المستثمر. هذا المستند وكافة المعلومات الواردة فيه غير قابل للنسخ أو التوزيع أو إعادة الطباعة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبل شركة دراية المالية.