

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
مع تقرير فحص المراجع المستقل

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
-	تقرير فحص المراجع المستقل عن المعلومات المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٦ - ١٤	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

تقرير فحص المراجع المستقل

عن المعلومات المالية الأولية الموجزة

إلى السادة / مالكي الوحدات

في صندوق الواحة ريت

صندوق استثمار عقاري مغلق متداول

(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة لصندوق الواحة ريت (صندوق استثمار عقاري متداول مغلق) ("الصندوق") والمُدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال" ("مدير الصندوق")، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة وقائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة وقائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة إستناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

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

الاستنتاج

إستناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير معده، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً غير معدل عن تلك القوائم في تاريخ ١٩ شعبان ١٤٤٦هـ (الموافق ١٨ فبراير ٢٠٢٥م)، كما أنه تم فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، من قبل مراجع آخر والذي أبدى إستنتاجاً غير معدل عن تلك المعلومات الأولية الموجزة بتاريخ ٤ صفر ١٤٤٦هـ (الموافق ٨ أغسطس ٢٠٢٤م).

شركة آر إس إم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



عبد الله بن أحمد الفداوي

ترخيص رقم ٧٠٦

الرياض، المملكة العربية السعودية

١٢ صفر ١٤٤٧هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠٢٥م)

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
الموجودات			
٨,٦٤٥,٩٠٧	٩,٠٠٥,٨٩٢	٧	النقد وما في حكمه
١,٣٢٤,٥١٠	٤,١٢٥,٣٩٣	٨	ذمم مستأجرين مدينة، بالصافي
٥٩,٧٠٧	١٧٠,٨٤٠		أرصدة مدينة أخرى
١٥٢,٦٨٧,٢٥٠	١٥٢,٠٠٣,٢٤٤	٩	عقارات استثمارية، بالصافي
١٦٢,٧١٧,٣٧٤	١٦٥,٣٠٥,٣٦٩		إجمالي الموجودات
المطلوبات			
٣,٥٢٦,٠٣٩	٣,٧٣٨,٤٠٠		إيرادات إيجارات مؤجلة
٨٢٠,٥٢٣	٧٩٨,٨٧٦	١١ - ب	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨٥٨,١١٥	١,٤٠٧,٥٨٠		مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٢٠٤,٦٧٧	٥,٩٤٤,٨٥٦		إجمالي المطلوبات
أموال مالكي الوحدات			
١٥٧,٥١٢,٦٩٧	١٥٩,٣٦٠,٥١٣		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	١	الوحدات المصدرة (بالعدد)
١٠,٥٠	١٠,٦٢	٣ - ١٠	القيمة الدفترية لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
١٢,٧٦	١٣,٥٤	٣ - ١٠	القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	الربح أو الخسارة
٢٠٢٤ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٥ م (غير مراجعة) ريال سعودي		
			الإيرادات
٩,٢٩٤,٥٢٨	١٠,٠٠٨,٧١٤	١٢	إيرادات الإيجار التشغيلي
١١٩,٤٧٦	١٦٢,٦٠٩	٧	إيرادات ودائع مرابحة
٩٠,١٧٥	٩٣,٧٣٨		إيرادات خدمات عامة
٩,٥٠٤,١٧٩	١٠,٢٦٥,٠٦١		إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(٨٤٤,٢٩٠)	(٩٥٤,٥٦٨)	٦,١١	أتعاب إدارة الصندوق
(٥٥٢,٦٥٩)	(٩٧٩,٩١١)	٩	إستهلاك العقارات الاستثمارية
(٣١٩,٠٩٥)	(١,٠٤٠,٠٥٢)		مصاريف تشغيلية
(٣١٩,٠٢٤)	(٢٦٩,١٩٩)		رسوم تحصيل إيجارات
(٣٠٨,٢٠٨)	(٢٤٥,٦٢٢)		أتعاب قانونية ومهنية
(٢١٠,٠٠٠)	(٢١٠,٠٠٠)	٦,١١	رسوم إدارة ممتلكات
(٦٦,٠٠٠)	(٦٦,٠٠٠)	٦,١١	أتعاب الحفظ
(٥٣,٣٣٨)	٨٧١,٢٦٧	٨	المردود/ (المكون) من مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٧,٦٨٤)	(٧٣,٦٤٢)	٩	الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٢٦,٧٦٦)	(٢٥,٨٠٠)		رسوم تداول
(٢٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)	٦,١١	بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(١١٥,٢٨٨)	(١٥٣,٧١٨)		مصروفات أخرى
(٢,٨٥٢,٣٥٢)	(٣,١٦٧,٢٤٥)		إجمالي المصروفات
٦,٦٥١,٨٢٧	٧,٠٩٧,٨١٦		صافي ربح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
٦,٦٥١,٨٢٧	٧,٠٩٧,٨١٦		إجمالي الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
١٥٧,١٦٥,٧٧٩	١٥٧,٥١٢,٦٩٧
٦,٦٥١,٨٢٧	٧,٠٩٧,٨١٦
(٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٥,٢٥٠,٠٠٠)
١٥٧,٨١٧,٦٠٦	١٥٩,٣٦٠,٥١٣

صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في بداية الفترة
إجمالي الدخل الشامل للفترة
توزيعات أرباح نقدية خلال الفترة (إيضاح رقم ١٦)
صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في نهاية الفترة

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للفترة:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
عدد الوحدات	عدد الوحدات
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠

عدد الوحدات كما في بداية الفترة
عدد الوحدات كما في نهاية الفترة

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٦,٦٥١,٨٢٧	٧,٠٩٧,٨١٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح الفترة
		تعديلات:
٥٣,٣٣٨	(٨٧١,٢٦٧)	(المردود)/ المكون من مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥٥٢,٦٥٩	٩٧٩,٩١١	استهلاك العقارات الاستثمارية
١٧,٦٨٤	٧٣,٦٤٢	الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٧,٢٧٥,٥٠٨	٧,٢٨٠,١٠٢	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٤١,٧٩٩	(١,٩٢٩,٦١٦)	ذمم إيجارات مدينة
١٣٥,١٤١	(١١١,١٣٣)	أرصدة مدينة أخرى
٢٩٠,٣٨٥	٢١٢,٣٦١	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
(١٧,٣٦٧)	(٢١,٦٤٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٢,٣٨٢,٤٩٦)	٥٤٩,٤٦٥	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٣٤٢,٩٧٠	٥,٩٧٩,٥٣٢	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:
(١,٩٨٠,٢٧٢)	(٣٦٩,٥٤٧)	إضافات عقارات استثمارية
(١,٩٨٠,٢٧٢)	(٣٦٩,٥٤٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٥,٢٥٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
(٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٥,٢٥٠,٠٠٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٢,٦٣٧,٣٠٢)	٣٥٩,٩٨٥	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠,٠٩١,٦٣٩	٨,٦٤٥,٩٠٧	النقد وما في حكمه كما في بداية الفترة
٧,٤٥٤,٣٣٧	٩,٠٠٥,٨٩٢	النقد وما في حكمه كما في نهاية الفترة

١- الصندوق وأنشطته

إن صندوق الواحة ريت، هو صندوق استثمار عقاري مغلق متداول في السوق الموازية (نمو) متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ هـ الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦ بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي (رقم م/٣٠) بتاريخ ٢/٦/١٤٢٤ هـ، المعدلة بقرار هيئة السوق المالية ١-٥٤-٢٠٢٥م بتاريخ ٢٣/١١/١٤٤٦ هـ الموافق ٢١/٥/٢٠٢٥م.

الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية الموازي ("نمو")، ويحمل الرمز (٩٣٠٠)، ويتم تداول وحداته بناء على أنظمة وتشريعات هيئة السوق المالية.

يبلغ حجم الصندوق ١٥٠ مليون ريال سعودي مقسمة على ١٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل وحدة.

مدة الصندوق

تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة بدأت من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في السوق الموازية (نمو) (تاريخ الإدراج) وإلتاحتها للتداول كما في ٣٠/١١/٢٠٢٢ قابلة للتجديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

بدأ التداول في وحدات الصندوق في سوق الأسهم السعودية الموازي (نمو) بتاريخ ٦ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ الموافق ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م بعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

بلغ حجم الصندوق المستهدف عند فترة الطرح العام الأولي حداً أدنى للطرح قدره ١٤٨,٦٣٣,٢٥٠ ريال سعودي، وحداً أعلى للطرح قدره ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

هدف الصندوق

إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍّ وتأجيريٍّ، وتوزيع نسبة محددة لا تقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق. وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات وفي حالة عدم إعادة استثمارها خلال ستة أشهر من تاريخ البيع يتم توزيعها على مالكي الوحدات.

يدار الصندوق من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم ٧٠٠١٥٠٦٣٥٦، مرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم (٥٨١٢٥-٣٧).

تتولى شركة البلاد للاستثمار - شركة مساهمة مقفلة سعودية أداء مهام الحفظ فيما يخص الصندوق وأصوله بموجب الترخيص رقم (٣٧-٥٨١٠٠) إن عنوان إدارة الصندوق كما يلي:

العنوان: شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) طريق العليا - العنوان المختصر (RHGA٧٤٥٩) الرياض ١٢٢٨٣ - المملكة العربية السعودية.

٢- اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للائحة 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.

اعتمد مجلس هيئة السوق المالية السعودية حزمة من التحسينات لتطوير البيئة التنظيمية لصناديق الاستثمار في المملكة، وذلك من خلال إجراء تعديلات على لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري وقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها حيث تهدف إلى تطوير الأحكام النظامية للصناديق الاستثمارية لتعزيز صناعة إدارة الأصول ورفع تنافسيتها من خلال تحديد مكامن التطوير وتبني أفضل الممارسات العالمية، وتطوير عدد من الأحكام التنظيمية الأخرى، التي تسهم في تنمية قطاع الصناديق الاستثمارية وصناديق الاستثمار العقاري، وتعزيز مستوى الشفافية والإفصاح لمالكي وحدات الصناديق الاستثمارية، وتحقيق مستويات حوكمة تضمن تعزيز حماية حقوق المستثمرين.

٣- أسس إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. إن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لا تتضمن كافة المعلومات المطلوبة عادة لمجموعة كاملة من القوائم المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي الأولي، ولكن تم إدراج سياسات محاسبية وإيضاحات تفسيرية مختارة لتفسير أحداث ومعاملات هامة لفهم التغيرات في المركز المالي والأداء المالي للصندوق منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٣-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام أساس قياس آخر وفقاً لاساس الإستحقاق واساس الأستمرارية.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية الأولية الموجزة باستخدام العملة الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق، يتم تقريب الأرقام لأقرب ريال سعودي ما لم ينص على خلاف ذلك.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

٤- الأحكام والتقدير والتفويضات والإفتراضات المحاسبية الجوهرية
يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة استخدام الأحكام والتقدير التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات، والمطلوبات، والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.
إن التقديرات الهامة الموضوعة من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الهامة لحالات عدم التأكد من التقديرات كانت مماثلة لتلك المبينة في القوائم المالية السنوية الأخيرة.

٥- السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية
المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات
صدرت معايير جديدة ومجموعة من التعديلات على المعايير التي يسري مفعولها اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥م وتم توضيحها في القوائم المالية السنوية للصندوق، ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

٦- أتعاب الإدارة ومصروفات أخرى
١- رسوم الإشتراك
يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم إشتراك كحد أقصى ٢% من المبلغ المشترك به والمخصص، وذلك خلال فترة الطرح العام الأولي أو عند أي زيادة لصافي قيمة أصول الصندوق.

٢- أتعاب الإدارة
يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم سنوية ١% تحمل بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر تقييم بعد خصم المصاريف تحسب بشكل يومي وتدفع كل ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ الإدراج.

٣- رسوم الحفظ
يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسماً سنوياً بحد أقصى ٠,٠٥% من إجمالي قيمة أصول الصندوق العقارية على أن لا يقل المبلغ المدفوع شهرياً عن ١١,٠٠٠ ريال سعودي، حيث يستند على أحدث تقييم للأصول العقارية. تحتسب بشكل يومي وتدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة.

٤- أتعاب هيكل التمويل
يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل التمويل بما يعادل نسبة ١% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق.

٥- أتعاب إدارة الممتلكات
يدفع الصندوق مبلغ سنوي وقدره ٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شاملة ضريبة القيمة المضافة بحسب الاتفاقية المبرمة مع شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة لإدارة العقارات التالية: عمارة سكنية بحي النخيل ومكاتب وصالات عرض مبنى شهد. بالإضافة إلى نسبة ٢,٥% إلى مكتب حلم الصفوة للعقارات من صافي الإيرادات المتحصلة للعقارات التالية: معارض و مكاتب الحابر ومعارض المصانع قطعة ١٩٢

٦- مصاريف الصفقات
يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة ١% من سعر شراء أو بيع كل أصل عقاري يستحوذ عليه أو يبيعه لقاء جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء لأي أصل عقاري لصالح الصندوق طوال عمر الصندوق تستحق وتدفع بعد إتمام عملية البيع أو الشراء مباشرة.

٧- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
سيتقاضى كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع، وبحد أقصى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل وتدفع بعد الاجتماع مباشرة، ولا يتم دفع مكافأة للأعضاء مجلس الإدارة غير المستقلين.
بالإضافة لما ذكر أعلاه، سيخضع الصندوق بصورة مباشرة وغير مباشرة لمصاريف أخرى، على سبيل المثال لا الحصر، الأتعاب القانونية، تكاليف التأمين، عمولة التمويل البنكي، أو إعلانات تخص أنشطة الصندوق إن وجدت، الرسوم الحكومية المفروضة على الصندوق وأنشطته إن وجدت، وتكاليف اجتماعات مالكي الوحدات، علماً بأنه لن يتم تحميل الصندوق أي مصاريف أو أتعاب أخرى إلا بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.

٧- النقد وما في حكمه

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(غير مراجعة)	(مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
٧٦٢,٣١١	١,٥٦٠,٧٣٥
٨,٢٤٣,٥٨١	٧,٠٨٥,١٧٢
٩,٠٠٥,٨٩٢	٨,٦٤٥,٩٠٧

نقد لدى بنوك محلية
ودائع مريحة (فترة الاستحقاق أقل من ٩٠ يوم)*

* يتمثل هذا البند في ودیعة مريحة لدى بنك الجزيرة، ولها تاريخ استحقاق لا يتجاوز ٩٠ يوم، بلغ معدل العائد الفعلي على هذه الودیعة نسب تتراوح ما بين ٤,٢٧% إلى ٥,١٩%. وخلال الفترة قام الصندوق بالاشتراك في ودائع مريحة لدى بنك الجزيرة بإجمالي مبلغ ٤٥,٤٣٧,٨١١ ريال سعودي. حيث بلغ العائد الفعلي على هذه الودیعة للستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م مبلغ ١٦٢,٦٠٩ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤م: ١١٩,٤٧٦ ريال سعودي).

٨- ذمم إيجارات مدينة، بالصافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(غير مراجعة)	(مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
٥,٢٢٩,٧٥٧	٣,٣٠٠,١٤١
(١,١٠٤,٣٦٤)	(١,٩٧٥,٦٣١)
٤,١٢٥,٣٩٣	١,٣٢٤,٥١٠

ذمم مستأجرين مدينة
(يخصم) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

٨- ذمم مستأجرين مدينة، بالصافي (تتمة)

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (مراجعة) ريال سعودي	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة المكون خلال الفترة/ السنة المردود خلال الفترة/ السنة الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة
١,٩٧٥,٦٣١	١٠٦,٤٥٧	
-	١,٨٦٩,١٧٤	
(٨٧١,٢٦٧)	-	
١,١٠٤,٣٦٤	١,٩٧٥,٦٣١	

فيما يلي تحليلاً لأعمار الذمم المدينة التجارية ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ذات العلاقة كما في:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م	من يوم حتى ٦٠ يوم	من ٦١ يوم حتى ٩٠ يوم	من ٩١ يوم حتى ١٢٠ يوم	من ١٢١ يوم حتى ١٨٠ يوم	من ١٨١ يوم حتى ٢٧٠ يوم	أكثر من ٢٧٠ يوم
الاجمالي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٥,٢٢٩,٧٥٧	١,٧٢٢,٣١٣	٢٣١,٦٤٤	١,٥٥٠,٤٤٠	٣٩٥,٩٧٤	٩٨,٩٣٣	١,٢٣٠,٤٥٣
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٢١,٥٥٩	١٢,١١٧	١٣٠,٠٧٩	٥٦,٢٩٦	٤٢,٨٨٧	٨٤١,٤٢٦
معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة	١,٢٥%	٥,٢٣%	٨,٣٩%	١٤,٢٢%	٤٣,٣٥%	٦٨,٣٨%
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	من يوم حتى ٦٠ يوم	من ٦١ يوم حتى ٩٠ يوم	من ٩١ يوم حتى ١٢٠ يوم	من ١٢١ يوم حتى ١٨٠ يوم	من ١٨١ يوم حتى ٢٧٠ يوم	أكثر من ٢٧٠ يوم
الاجمالي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٣,٣٠٠,١٤١	٥٩١,٩١٧	٢٢٠,١٧٣	٧٠٩,٠٩٠	١,٠٢٦,٢٣٢	٣,٣٢٢	٧٤٩,٤٠٧
القيمة الدفترية	-	-	٥٣١,٨١٨	١,٠٢٦,٢٣٢	٣,٣٢٢	٤١٤,٢٥٩
الائتمانية المتوقعة مخصص الخسائر	٠,٠٠%	٠,٠٠%	٧٥,٠٠%	١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%	٥٥,٢٨%
معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة	٠,٠٠%	٠,٠٠%	٧٥,٠٠%	١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%	٥٥,٢٨%

٩- العقارات الاستثمارية، بالصافي

فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م	الأراضي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	المعدات و أجهزة التكليف ريال سعودي	تحسينات على المباني ريال سعودي	الاجمالي ريال سعودي
التكلفة					
الرصيد كما في بداية الفترة	١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	٤١,٣٢٤,٠٢٣	٤٩٢,٩٠٦	٥,٩٧٩,٢٣١	١٥٥,١٠٥,٣٩٠
الإضافات خلال الفترة	-	-	١٦٥,٣٦٦	٢٠٤,١٨١	٣٦٩,٥٤٧
الرصيد كما في نهاية الفترة	١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	٤١,٣٢٤,٠٢٣	٦٥٨,٢٧٢	٦,١٨٣,٤١٢	١٥٥,٤٧٤,٩٣٧
الاستهلاكات المتراكمة	-	(٢,١٩٢,٧٦٥)	(١١٦,٣٦٣)	-	(٢,٣٠٩,١٢٨)
الرصيد كما في بداية الفترة	-	(٥١٦,٥٥٠)	(٥١,١٣٣)	(٤١٢,٢٢٨)	(٩٧٩,٩١١)
المحمل خلال الفترة	-	(٢,٧٠٩,٣١٥)	(١٦٧,٤٩٦)	(٤١٢,٢٢٨)	(٣,٢٨٩,٠٣٩)
الرصيد كما في نهاية الفترة	-	(٢,٧٠٩,٣١٥)	(١٦٧,٤٩٦)	(٤١٢,٢٢٨)	(٣,٢٨٩,٠٣٩)
يخصم/ الهبوط المتراكم في القيمة					
الهبوط في القيمة كما في بداية الفترة	-	(١٠٩,٠١٢)	-	-	(١٠٩,٠١٢)
الهبوط في القيمة خلال الفترة	-	(٧٣,٦٤٢)	-	-	(٧٣,٦٤٢)
الرصيد كما في نهاية الفترة	-	(١٨٢,٦٥٤)	-	-	(١٨٢,٦٥٤)
صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م	١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	٣٨,٤٣٢,٠٥٤	٤٩٠,٧٧٦	٥,٧٧١,١٨٤	١٥٢,٠٠٣,٢٤٤

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

٩- العقارات الاستثمارية، بالصافي (تتمة)			
تم اعادة تبويب وتصنيف بعض ارقام المقارنة بما يتوافق مع العرض الحالي وذلك على النحو التالي:			
البند	اعادة التبويب ريال سعودي	اعادة التبويب ريال سعودي	الرصيد بعد اعادة التبويب ريال سعودي
عقارات استثمارية، بالصافي (المباني)	٤٤,٩٩٣,٥٤٢	(٥,٩٧١,٢٩٦)	٣٩,٠٢٢,٢٤٦
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٨٩٨,٩٣٢	(٤٠,٨١٧)	٨٥٨,١١٥
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	٧٧٩,٧٠٦	٤٠,٨١٧	٨٢٠,٥٢٣
عقارات استثمارية، بالصافي (المعدات و أجهزة التكييف)	٣٨٤,٤٧٨	(٧,٩٣٥)	٣٧٦,٥٤٣
عقارات استثمارية، بالصافي (تحسينات على المباني)	-	٥,٩٧٩,٢٣١	٥,٩٧٩,٢٣١

فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الأراضي	المباني	المعدات و أجهزة التكييف	تحسينات على المباني	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	٤١,٣٢٤,٠٢٣	٣١٧,٦٠٣	٣,٦٨١,٣٦٨	١٥٢,٦٣٢,٢٢٤	الرصيد كما في بداية السنة
-	-	١٧٥,٣٠٣	٢,٢٩٧,٨٦٣	٢,٤٧٣,١٦٦	الإضافات خلال السنة
١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	٤١,٣٢٤,٠٢٣	٤٩٢,٩٠٦	٥,٩٧٩,٢٣١	١٥٥,١٠٥,٣٩٠	الرصيد كما في نهاية السنة
-	(١,١٥٩,٦٦٤)	(٣١,٩٢٠)	-	(١,١٩١,٥٨٤)	الاستهلاكات المتراكمة
-	(١,٠٣٣,١٠١)	(٨٤,٤٤٣)	-	(١,١١٧,٥٤٤)	الرصيد كما في بداية السنة
-	(٢,١٩٢,٧٦٥)	(١١٦,٣٦٣)	-	(٢,٣٠٩,١٢٨)	المحمل خلال السنة
-	-	-	-	-	الرصيد كما في نهاية السنة
عكس / الهبوط المتراكمة في القيمة:					
الهبوط في القيمة كما في بداية السنة	-	(١٠٥,٣٦٦)	-	-	(١٠٥,٣٦٦)
الهبوط في القيمة خلال السنة	-	(٣,٦٤٦)	-	-	(٣,٦٤٦)
الرصيد كما في نهاية السنة	-	(١٠٩,٠١٢)	-	-	(١٠٩,٠١٢)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	٣٩,٠٢٢,٢٤٦	٣٧٦,٥٤٣	٥,٩٧٩,٢٣١	١٥٢,٦٨٧,٢٥٠

القيم السوقية:

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين (شركة جونزالانج لاسال العربية السعودية للتأمين العقاري) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٧٤ و(شركة أريب للتقييم العقاري) ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٢٣ كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

كان تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة السوقية على النحو التالي:

المقيم الأول (شركة جونزالانج لاسال العربية السعودية للتأمين العقاري)

العقار	أسلوب التقييم	٣٠ يونيو ٢٠٢٥م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
مكاتب وصالات عرض مبنى شهد - حي المروج	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٨٣,٦٠٠,٠٠٠	٨٠,٧٠٠,٠٠٠
معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٢١,٦٠٠,٠٠٠	١٨,٥٥٠,٠٠٠
محطة وقود شارع العليا - حي المروج	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	١٦,٤٥٠,٠٠٠	١٦,٤٠٠,٠٠٠
عمارة سكنية - حي النخيل	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	١١,٩٠٠,٠٠٠	١٢,١٠٠,٠٠٠
مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	١٧,٣٥٠,٠٠٠	١٥,٨٠٠,٠٠٠
مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	١٧,٢٥٠,٠٠٠	١٥,٧٥٠,٠٠٠
مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	١١,١٥٠,٠٠٠	١٠,٢٥٠,٠٠٠
معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٩,٢٠٠,٠٠٠	٨,٨٠٠,٠٠٠
مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٢,٤٥٠,٠٠٠	٢,٤٥٠,٠٠٠
مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٣,٣٥٠,٠٠٠	٣,٣٠٠,٠٠٠
مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٥,٣٥٠,٠٠٠	٥,٣٥٠,٠٠٠
مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٣,٤٠٠,٠٠٠	٣,٤٥٠,٠٠٠
		٢٠٣,٠٥٠,٠٠٠	١٩٢,٩٠٠,٠٠٠

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

٩- العقارات الاستثمارية، بالصافي (تتمة)

المقيم الثاني (شركة أريب للتقييم العقاري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥م	أسلوب التقييم	العقار
(مراجعة)	(غير مراجعة)		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٦٨,٥٦١,٧٥١	٧٤,٨٧٩,٢٨٩	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج
١٩,١٥٢,٢٨٩	٢٠,٢٠٣,٨٥٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع
١٦,٤٥٨,٣٧٧	١٧,٧٤٤,٨٥١	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
١٠,٠٦١,٨٦٨	٩,٥٦٦,٢٣٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	عمارة سكنية - حي النخيل
١٦,٩٠٥,٢٨٠	١٧,٣٢٤,٦٦٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
١٧,٨٥٨,٤٦٥	١٨,٤١١,٦٠٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
٨,٧١٩,٢٣٤	٨,٢٣٤,٠٨٨	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
٩,٨٢٨,٤٠٨	١٠,٠٠٠,٦١٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٢,٢١٠,٠١٦	٢,١٣٩,٤٤٨	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
٢,٥٧٧,٠٣٧	٢,٤٩٢,٦٤٢	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٤,٨٣٥,٠٦٠	٤,٦٨٢,٩١١	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
٣,١٢٢,٩٣٢	٣,٠٠٧,٥٦٩	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
١٨٠,٢٩٠,٧١٧	١٨٨,٦٨٧,٧٧٣		

١٠- أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في حال تم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

وفقا للأنحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يستند مدير الصندوق الى متوسط تقييمين مستقلين لتحديد قيمة أصول الصندوق. وكما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم احتساب صافي قيمة أصوله المعلن استنادا الى القيمة السوقية. ومع ذلك، بموجب السياسة المحاسبية الخاصة بالصندوق، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقص مجمع الإستهلاك والهبوط إن وجد ضمن القوائم المالية الأولية الموجزة.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين اثنين هما شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٧٤ و شركة أريب للتقييم العقاري وشريكه ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٢٣.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقا لمعايير التقييم الصادرة من المعهد الملكي للمساكين المعتمدين بالإضافة الى معايير التقييم الدولية التي تم نشرها مؤخرا من قبل مجلس معايير التقييم الدولية والتي طبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

استخدم مدير الصندوق تقييمين اثنان لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، وقد تم تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام اسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المخصومة، وتعتبر الطريقة المستخدمة ضمن المستوى الثالث.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م، بلغت قيمة تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للمقيمين الاثنين:

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	عقارات استثمارية، بالصافي (إيضاح ٩)
١٩٥,٨٦٨,٨٨٧	١٨٨,٦٨٧,٧٧٣	٢٠٣,٠٥٠,٠٠٠	الإجمالي
١٩٥,٨٦٨,٨٨٧	١٨٨,٦٨٧,٧٧٣	٢٠٣,٠٥٠,٠٠٠	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بلغت قيمة تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للمقيمين الاثنين:

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	عقارات استثمارية، بالصافي (إيضاح ٩)
١٨٦,٥٩٥,٣٥٩	١٨٠,٢٩٠,٧١٧	١٩٢,٩٠٠,٠٠٠	الإجمالي
١٨٦,٥٩٥,٣٥٩	١٨٠,٢٩٠,٧١٧	١٩٢,٩٠٠,٠٠٠	

١٠- فيما يلي بيان بالأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية والتي تم تحديدها على أساس عمليات تقييم العقارات (القيمة العادلة) كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥م	متوسط القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(مراجعة)	(غير مراجعة)	يخصم: صافي القيمة الدفترية
ريال سعودي	ريال سعودي	عقارات استثمارية، بالصافي (إيضاح ٩)
١٨٦,٥٩٥,٣٥٩	١٩٥,٨٦٨,٨٨٧	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الاستثمارية
(١٥٢,٦٨٧,٢٥٠)	(١٥٢,٠٠٣,٢٤٤)	
٣٣,٩٠٨,١٠٩	٤٣,٨٦٥,٦٤٣	الوحدات المصدرة (بالعدد)
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	
٢,٢٦	٢,٩٢	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

١٠- أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في حال تم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة (تتمة)
١-٢ فيما يلي تحليلًا بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(غير مراجعة)	(مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
١٥٩,٣٦٠,٥١٣	١٥٧,٥١٢,٦٩٧
٤٣,٨٦٥,٦٤٣	٣٣,٩٠٨,١٠٩
٢٠٣,٢٢٦,١٥٦	١٩١,٤٢٠,٨٠٦

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة
الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١٠-١)
صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

١٠-٣ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(غير مراجعة)	(مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
١٠,٦٢	١٠,٥٠
٢,٩٢	٢,٢٦
١٣,٥٤	١٢,٧٦

القيمة الدفترية لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الاستثمارية (إيضاح ١٠-١)
القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة

١١- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مالكي الوحدات ومدير الصندوق والمطور وأعضاء مجلس الإدارة، والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. في دورة النشاطات الاعتيادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة أخرى. تخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة للحدود الموضوعة في اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. تتم الموافقة على جميع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق.

(أ) فيما يلي بيان المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة والأرصدة الناتجة عنها.

حجم المعاملات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو				طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م			
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي			
دائن	مدين	دائن	مدين			
٨٤٤,٢٩٠	-	٩٥٤,٥٦٨	-	أتعاب إدارة الصندوق		
١٢٦,٦٤٤	-	١١٩,٢٤٨	-	ضريبة القيمة المضافة		
-	٨٣٤,٦٣٦	-	٩١٤,٥٢٩	المسدد من اتعاب ادارة الصندوق		
-	١٤٧,٢٩٠	-	١٦١,٣٨٩	المسدد من ضريبة القيمة المضافة		
١٤٨,٧١١	-	١٣٨,٩٢٠	-	مصروفات مدفوعة بالانابة		شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
-	١٤٨,٧١١	-	١٢٣,٧٣٧	المسدد من المصروفات المدفوعة بالانابة	مدير الصندوق	
٢١٠,٠٠٠	-	٢١٠,٠٠٠	-	رسوم ادارة ممتلكات		
٣١,٥٠٠	-	٢٦,٢٥٠	-	ضريبة القيمة المضافة		
-	٢١٠,٠٠٠	-	٢١٠,٠٠٠	المسدد من رسوم ادارة ممتلكات		
-	٣١,٥٠٠	-	٣١,٥٠٠	المسدد من ضريبة القيمة المضافة		
٢٠٨,٥٨٤	-	١٥٨,٩٥٠	-	عمولة تحصيل ايجارات	حامل وحدات	
-	٢٠٧,٤٣٠	-	٢٠٨,٤٢٨	المسدد من عمولة تحصيل ايجارات	رئيسي	شركة شمو للاستثمار
٦٦,٠٠٠	-	٦٦,٠٠٠	-	أتعاب الحفظ		
٩,٩٠٠	-	٩,٩٠٠	-	ضريبة القيمة المضافة		
-	٦٦,٠٠٠	-	٦٦,٠٠٠	المسدد من اتعاب الحفظ		
-	٩,٩٠٠	-	٩,٩٠٠	المسدد من ضريبة القيمة المضافة	أمين الحفظ	شركة البلاد للاستثمار
٢٠,٠٠٠	-	٢٠,٠٠٠	-	بدلات حضور	مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

١١- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(ب) نتج عن المعاملات اعلاه الارصدة التالية المستحقة الي الأطراف ذات العلاقة:

الطرف ذو العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (مراجعة) ريال سعودي
شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)	٥٥١,٩٢٦	٥٣٨,٨٤٥
شركة شمو للاستثمار	١٩٣,٩٥٠	٢٤٨,٦٧٨
شركة البلاد للاستثمار	٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠
أعضاء مجلس الإدارة	٢٠,٠٠٠	-
	٧٩٨,٨٧٦	٨٢٠,٥٢٣

١٢- الإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي

الإيرادات الإيجار التشغيلي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي
	١٠,٠٠٨,٧١٤	٩,٢٩٤,٥٢٨

تصنيف الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

يتم تصنيف الإيرادات من العقود مع العملاء حسب القطاع العام أو الخاص بشكل أساسي، والسوق الجغرافي وتوقيت الاعتراف بالإيرادات حيث يتم تحقيق الإيراد المثبت على مدى فترة من الزمن.

أ- توقيت الاعتراف بالإيرادات

على مدى فترة من الزمن	٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي
إيرادات الإيجار التشغيلي	١٠,٠٠٨,٧١٤	٩,٢٩٤,٥٢٨

ب- المنطقة الجغرافية

المنطقة الجغرافية	٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي
المملكة العربية السعودية	١٠,٠٠٨,٧١٤	٩,٢٩٤,٥٢٨

١٣- القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يمكن بموجبها تبادل أصل أو تسوية التزام ما بين أطراف لديها معرفة ورغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة. تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. يستخدم الصندوق التسلسل الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للعقار تحت التطوير والإفصاح عنها:
المستوى ١: أسعار مدرجة في سوق نشط لنفس العقار (أي بدون تعديل أو إعادة تعبئة).
المستوى ٢: أسعار مدرجة في سوق نشط لموجودات ومطلوبات مشابهة أو أساليب تقييم أخرى والتي تكون كافة المدخلات الهامة بناءً على معلومات سوقية قابلة للملاحظة.
المستوى ٣: أساليب تقييم حيث أن المدخلات الهامة ليست على أساس معلومات سوقية قابلة للملاحظة.

إن تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م:

القيمة الدفترية	المستوى (١)	المستوى (٢)	المستوى (٣)
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٥٢,٠٠٣,٢٤٤	-	-	١٩٥,٨٦٨,٨٨٧

العقارات الاستثمارية، بالصافي (إيضاح ٩)

إن تقييم القيمة العادلة للعقارات تحت التطوير ضمن المستوى ٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

القيمة الدفترية	المستوى (١)	المستوى (٢)	المستوى (٣)
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٥٢,٦٨٧,٢٥٠	-	-	١٨٦,٥٩٥,٣٥٩

العقارات الاستثمارية، بالصافي (إيضاح ٩)

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

١٣ - القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة، ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، تم إجراء تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم: التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ما بين ٩,٥٪ إلى ١١,٧٥٪).

معدلات التيسير: بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ما بين ٩٪ إلى ١٢٪).

التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية: بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة: بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة: بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

القيمة النهائية: في ضوء الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر وإيجارات السوق.

تشمل الأدوات المالية الأخرى بنود مثل النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجارات المدينة والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى، و المستحق إلى أطراف ذات علاقة والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى. هي موجودات ومطلوبات مالية قصيرة الأجل تقارب قيمتها الدفترية القيمة العادلة، بسبب طبيعتها قصيرة الأجل وجودة الائتمان العالية للأطراف الأخرى.

١٤ - إعادة تبويب أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب و تصنيف بعض ارقام المقارنة بما يتوافق مع العرض الحالي وذلك على النحو التالي:

١-١٤ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة).			
البند	الرصيد قبل إعادة التبويب	الرصيد بعد إعادة التبويب	الرصيد بعد إعادة التبويب
مصاريف تشغيلية	(٣٣٩,٠٩٥)	٢٠,٠٠٠	(٣١٩,٠٩٥)
بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة	-	(٢٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)

٢-١٤ قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة).			
البند	الرصيد قبل إعادة التبويب	الرصيد بعد إعادة التبويب	الرصيد بعد إعادة التبويب
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	(٩,٨٣٧)	(٧,٥٣٠)	(١٧,٣٦٧)
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	(٢,٣٩٠,٠٢٦)	٧,٥٣٠	(٢,٣٨٢,٤٩٦)

١٥ - المعلومات القطاعية

إن مدير الصندوق مسؤول عن محفظة الصندوق بالكامل ويعتبر أن الأعمال التجارية لديها قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات توزيع الموجودات إلى إستراتيجية استثمار واحدة متكاملة، ويقوم أداء الصندوق على أساس شامل.

١٦ - توزيعات الأرباح

بتاريخ ١٩ شعبان ١٤٤٦هـ (الموافق ١٨ فبراير ٢٠٢٥م) وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠,٣٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٥,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي على مالكي الوحدات، وذلك للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٤م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وتم التوزيع بتاريخ ١٠ رمضان ١٤٤٦هـ الموافق ١٠ مارس ٢٠٢٥م.

١٧ - تاريخ التقييم

كان آخر يوم تقييم بغرض اعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة هو يوم ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

١٨ - الأحداث اللاحقة

بتاريخ ١٣ محرم ١٤٤٧ هـ الموافق ٨ يوليو ٢٠٢٥ م قرر مالكي الوحدات في اجتماعهم المنعقد في ذلك التاريخ الموافقة على زيادة إجمالي أصول الصندوق والملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق من خلال طرح وحدات إضافية (عينية ونقدية)، على أن تكون الزيادة في رأس مال الصندوق بين ٤٧,٩٠٦,٣٩٠ ريال سعودي بالحد الأدنى، و ٤٧,٩٠٩,٥٤٠ ريال سعودي بالحد الأعلى، وذلك لاستكمال الاستحواذ على عقار مبنى الجوهرة السكني في مدينة الرياض، وأنتهت فترة الطرح بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٠٣ هـ الموافق ٢٠٢٥/٧/٢٨ م، وقد بلغت نسبة التغطية (١٠٩,٦٤%) بإجمالي ٢٤,٩٢٩,٧٥٠ ريال سعودي غير متضمنة قيمة الإشتراك العيني، وسيتم رد الفائض للمكتتبين خلال ١٥ يوم عمل من إنتهاء فترة الطرح، كما سيتم إدراج الوحدات الجديدة وتداولها خلال ٦٠ يوم عمل بعد إستكمال الإجراءات النظامية.

١٩ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٠ صفر ١٤٤٧ هـ الموافق ٤ أغسطس ٢٠٢٥ م.