

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

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

مع تقرير فحص المراجع المستقل

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلّق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

القوائم المالية الأولية الموجزة
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الأدرّاج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

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

تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة/ حاملي الوحدات
صندوق الواحة ريت

(١ / ١)

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة الخاصة بصندوق الواحة ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الوساطة المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، والقوائم الأولية الموجزة للدخل الشامل، للتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات والتدفقات النقدية للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد 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 تأكيدات بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدى أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

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

عن البسام وشركاؤه

أحمد عبدالمجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٢٦ محرم ١٤٤٥ هـ

الموافق: ١٣ أغسطس ٢٠٢٣م



صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	إيضاح	
		الموجودات المتداولة
١١,٨٥٣,١٥٠	٤	النقدية وشبه النقدية
٢,٣٨٣,٩٩٣	٥	ذمم ايجارات مدينة بالصافي
١٦٣,٦٣٣		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٤٨,٥١٨,٩٥٤	٦	استثمارات عقارية
١٦٢,٩١٩,٧٣٠		إجمالي الموجودات المتداولة
		المطلوبات
٣,٤٠٥,٤٥٩		ايرادات ايجارات غير مكتسبة
٥٨٣,٠٩٦	٨	المستحق الي أطراف ذات علاقة
١,٣١٧,٥٣٨	٩	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥,٣٠٦,٠٩٣		إجمالي المطلوبات
١٥٧,٦١٣,٦٣٧		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
١٥,٠٠٠,٠٠٠		الوحدات مصدره (بالعدد)
١٠,٥١		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
١١,٥٥	٧	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

ان الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

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

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
(المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	إيضاح	
١٠,٥٥٧,٤١٧		الإيرادات
١٠,٥٥٧,٤١٧		الإيرادات الناتجة من الاستثمارات العقارية
(٩١٧,٨٩٣)		المصروفات
(٨٨,٠٠٠)		أتعاب إدارة الصندوق
(٢٥٢,٣٢٤)		أتعاب الحفظ
(٣٢٤,٣٣٠)		رسوم ادارة ممتلكات
(٤٩٣,١٦١)		رسوم تحصيل اجارات
(٣٠,٥٤٧)	٥	مصارييف صيانة للعقارات
(٦٤٧,٩٣٣)	٦	مصروف خسائر ائتمانية متوقعة
(٤٨٦,٠٥٣)		استهلاك الاستثمارات عقارية
(٣,٢٤٠,٢٤١)		مصروفات أخرى
٢٩٦,٤٦٠		اجمالي المصروفات
٧,٦١٣,٦٣٦		الإيرادات الأخرى
-		صافي الربح للفترة
٧,٦١٣,٦٣٦		الدخل الشامل الاخر للفترة
		إجمالي الربح الشاملة للفترة

ان الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلّق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الأدرّاج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
(المبالغ بالريال السعودي)

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	
-	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الاشتركاكات خلال الفترة
٧,٦١٣,٦٣٦	إجمالي الربح الشامل للفترة
١٥٧,٦١٣,٦٣٦	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلّق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الأدرّاج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
(المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	
	٧,٦١٣,٦٣٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
		صافي الربح للفترة
	٣٠,٥٤٧	تعديلات لتسوية صافي الدخل لـصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
	٦٤٧,٩٣٣	الخسائر الائتمانية المتوقعة
	٨,٢٩٢,١١٦	استهلاك العقارات الإستثمارية
	(٢,٤١٤,٥٤٠)	صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
	(١٦٣,٦٣٣)	ذمم ايجارات مدينة
	٥٨٣,٠٩٦	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
	١,٣١٧,٥٣٩	المستحق الي أطراف ذات علاقة
	٣,٤٠٥,٤٥٩	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
	(١٤٩,١٦٦,٨٨٧)	ايرادات ايجارات غير مكتسبة
	(١٤٦,٤٣٨,٩٦٦)	مدفوعات لشراء استثمارات عقارية
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الإشترابات في إصدار الوحدات
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
	١١,٨٥٣,١٥٠	صافي التغير في النقد وما في حكمه
	-	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
	١١,٨٥٣,١٥٠	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

ان الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. الصندوق وأنشطته

"صندوق الواحة ريت"، وهو 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.

تم تأسيس الصندوق بتاريخ ٢٤ محرم ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٢ أغسطس ٢٠٢٢ م بموجب موافقة هيئة السوق المالية ("الهيئة")، وقد تم أدرج الصندوق في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢.

إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍّ وتأجيريٍّ، وتوزع نسبة محددة لا تقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق. وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأس مالية 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.

مدير الصندوق

شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال"، هي شركة مساهمة سعودية مقفلة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم ٧٠٠١٥٠٦٣٥٦، مرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم (٣٧-٠٨١٢٥).

أمين الحفظ

تتولى شركة البلاد للاستثمار-شركة مساهمة مقفلة سعودية أداء مهام الحفظ فيما يخص الصندوق واصله بموجب الترخيص رقم (٣٧-٠٨١٠٠)

عنوانها: طريق الملك فهد - العليا - ص.ب ١٤٠ - الرياض ١١٤١١.

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

٢. أسس الإعداد

١.٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية" المعتمد في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق تبدأ السنة المالية الأولى للصندوق من تاريخ الأدرج في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، لذلك لم يتم عرض أرقام مقارنة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

٢.٢ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة يعرض الصندوق قائمة المركز المالي بحسب السيولة.

٣.٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي. أرباح وخسائر سعر الصرف وخسائره الناتجة من ترجمة العملات يتم اثباتها في قائمة الدخل الشامل.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد (تتمه)

٤.٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والموارد الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهري للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في افتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة. إن الحالات والافتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً حيث أنها قد تطرأ نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغيرات تنعكس على الافتراضات عندما تحدث.

الأحكام

الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة وهي مقتنعة بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة لاستمرار العمل في المستقبل. وعلاوة على ذلك، لا تدرك الإدارة وجود أي شكوك جوهرية قد تلقي بظلال من الشك على قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة. لذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية.

التقديرات

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقص تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لأستبعاد الأصل.

يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية للأصول ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

الأعمار الإنتاجية والمتبقية للاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة للإستثمارات العقارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو بالاستهلاك الذي تتعرض له هذه الموجودات. تقوم الإدارة بمراجعة قيمة الخردة والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد (تتمه)

٤.٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتخض قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للنقد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصا تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحت لأصول متطابقة أو أسعار سوق لأصول مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصا التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الاستخدامية تحسب بناء على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للأصل خلال السنوات الخمس المقبلة ولا تشمل تلك التدفقات النقدية المتوقعة أنشطة إعادة الهيكلة التي يكون الصندوق غير ملتزم بها بعد، أو استثمارات كبيرة في المستقبل من شأنها أن تعزز أداء الأصول للوحدة المنتجة للنقد محل الاختبار. إن القيمة القابلة للاسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لحساب التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير للقيمة محل الاستخدام.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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 ناقصا تكاليف للبيع 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.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة

النقد وما في حكمه

يتمثل النقد وما في حكمه في النقد لدى البنوك، الودائع لأجل والاستثمارات ذات السيولة العالية ذات استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الاقتناء.

العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تستخدم في إنتاج أو توريد البضائع لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، أن وجدت.

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

يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد العقارات الاستثمارية (يتم احتسابه على أنه الفرق بين صافي عائدات البيع والقيمة الدفترية للبند) في قائمة الخسارة الشاملة. عند بيع عقارات استثمارية تم تصنيفها سابقاً كمتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاه. تشمل التكلفة المصروفات المنسوبة مباشرة إلى شراء العقارات الاستثمارية. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري الذي يتم إنشاؤه ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى لجعل العقار الاستثماري جاهزاً للاستخدام المقصود وتكاليف الاقتراض المرسلة.

يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تتمه)

الانخفاض في قيمة الأصول

يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصول الملموسة، إن وجدت بقائمة الخسارة الشاملة، وذلك للمبلغ الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة 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 قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الخسارة الشاملة.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالأصول والخصوم المالية عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس الأصول والخصوم المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية أو إصدارها (بخلاف الأصول والخصوم المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الخسارة الشاملة) إلى القيمة العادلة للأصول المالية والخصوم المالية أو خصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الخسارة الشاملة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الخسارة الشاملة.

أولاً: الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الخسارة الشاملة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الأصول المالية ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولي. تم الاعتراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق الإعتيادية على أساس تاريخ التعامل. حيث إن عمليات الشراء أو البيع بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني المحدد بموجب اللوائح أو العرف في السوق.

أ) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الخسارة الشاملة
يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الخسارة الشاملة عندما تكون مقتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:
- تم اقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة يديرها الصندوق وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.

- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الخسارة الشاملة بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في قائمة الخسارة الشاملة.
ينضم صافي الخسارة الشاملة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في قائمة الخسارة الشاملة.

ب) الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن قائمة الخسارة الشاملة. في حال استبعاد الاستثمار أو وجود انخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم استثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الأخر.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح استثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عند نشوء حق للمجموعة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات وتثبيت كإيرادات ضمن الأرباح والخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الأخر ولا يتم إعادة تصنيفها أبداً إلى قائمة الخسارة الشاملة.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)
أولاً: الموجودات المالية (تتمه)

ج) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة
يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في قائمة الخسارة الشاملة.
يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري
كما يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

ثانياً: المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك القروض والذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.
يقوم الصندوق بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الخسارة الشاملة.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر - عند الاقتضاء- إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي

دخل توزيعات الأرباح

يتم إثبات دخل توزيعات الأرباح إذا وجد، في الخسارة الشاملة وذلك بتاريخ الإقرار بأحقية استلامها. وبالنسبة للأوراق المالية المتداولة فإنه يتم إثباتها عادة بتاريخ توزيعات الأرباح. ويتم الاعتراف بدخل توزيعات الأرباح من الأوراق المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الخسارة الشاملة في بند مستقل في قائمة الدخل الشامل.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل المورد.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة ان لدى الصندوق التزام حالي قانوني أو تقاعدي يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل ان يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام.

مصروفات أخرى

يتم تحميل المصروفات الأخرى بأسعار / مبالغ ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام الصندوق الخاص.

صافي قيمة الأصول

يتم احتساب صافي قيمة الأصول لكل وحدة والمفصح عنها في قائمة المركز المالي وذلك بقسمة صافي أصول الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية الفترة.

أتعاب الإدارة والحفظ والمصروفات الأخرى

- يدفع الصندوق لمدير الصندوق، ، أتعاب إدارة سنوية ("أتعاب الإدارة") فيما يساوي ١٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب اخر تقييم بعد خصم المصاريف تحمل علي الصندوق بشكل يومي وتدفع كل ثلاثة أشهر.
- يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ ("رسوم الحفظ") سنوياً بحد 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.
- مصاريف الصفقات يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة ١% من سعر شراء أو بيع للأصول العقارية.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تتمه)

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرة أو تقديرية باستخدام أسلوب تقييم آخر. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ بعين الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام لتحقيق أفضل فائدة اقتصادية لديهم. أن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في عين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من أفضل استخدام أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق للاستخدام الأمثل. يستخدم الصندوق اساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

الإعتراف بالإيرادات

يقوم الصندوق بالإعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات:
الخطوة ١ : تحديد العقد المبرم مع العميل. يُعرّف 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 : الإعتراف 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.

كما يجب الوفاء بضوابط الإثبات المبينة أدناه قبل القيام بالإعتراف بالإيرادات:

- بيع العقارات الإستثمارية

يتم اثبات الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات الإستثمارية عند انتقال المخاطر والمنافع الهامة بموجب سند ملكية نظامي أو بموجب إعلان نظامي ملزم بملكية المشتري، وعند وجود احتمال تحصيل المقابل وإمكانية قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق. كما يتم اثبات الإيرادات الأخرى عند تحققها

- الإيرادات الأخرى

يتم اثباتها عند تحققها.

- دخل الإيجار

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

- المصاريف

يتم إثبات المصاريف على أساس مبدأ الاستحقاق، كما يتم تحميل اتعاب إدارة الصندوق بنسبة متفق عليها مع مدير الصندوق. يتم احتساب هذه المصاريف بصورة نصف سنوية ويتم تحميل هذه المصروفات على قائمة الخسارة الشاملة.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. النقدية وشبه النقدية

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
١١,٨٥٣,١٥٠	نقدية وشبه النقدية
١١,٨٥٣,١٥٠	

٥. ذمم ايجارات مدينة بالصافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
٢,٤١٤,٥٤٠	ذمم ايجارات مدينة بالصافي
(٣٠,٥٤٧)	يخصم:
٢,٣٨٣,٩٩٣	خسائر الائتمانية المتوقعة

٦. الاستثمارات العقارية

الإجمالي ريال سعودي	مباني ريال سعودي	الأراضي ريال سعودي	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
-	-	-	التكلفة:
١٤٩,١٦٦,٨٨٧	٤١,٨٥٧,٦٥٧	١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	في بداية الفترة
١٤٩,١٦٦,٨٨٧	٤١,٨٥٧,٦٥٧	١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	إضافات خلال الفترة
-	-	-	في نهاية الفترة
(٦٤٧,٩٣٣)	(٦٤٧,٩٣٣)	-	الاهلاك المتراكم:
(٦٤٧,٩٣٣)	(٦٤٧,٩٣٣)	-	في بداية الفترة
(٦٤٧,٩٣٣)	(٦٤٧,٩٣٣)	-	المحمل للفترة
-	-	-	في نهاية الفترة
١٤٨,٥١٨,٩٥٤	٤١,٢٠٩,٧٢٤	١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٦-١ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني لمدة ٤٠ سنة. يتم تحميل الإستهلاك بالقيمة القابلة للإستهلاك، أي التكلفة مخصوم منها القيمة المتبقية.

٦-٢ جميع العقارات مسجلة باسم شركة واحة المباني العقارية ("شركة ذات غرض خاص"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية انتفاع الصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

٦-٣ تم اختيار انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية ولاحظ مدير الصندوق أن القيمة القابلة للإسترداد لجميع العقارات تزيد عن قيمتها الدفترية، بناءً على متوسط القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير المحدد من قبل المقيمين المستقلين. وبناءً عليه لا يوجد هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية.

٦-٤ بلغ صافي إيرادات الإيجارات من العقارات الاستثمارية ١٠,٥٥٧,٤١٧ ريال سعودي خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦. الاستثمارات العقارية (تتمه)

٥-٦ تمثل الاستثمارات العقارية اثني عشر عقاراً. وفيما يلي تفاصيل هذه العقارات الاستثمارية:

- عمارة سكنية في حي النخيل : يمثل عمارة سكنية تقع في حي النخيل طريق شارع سعيد ابن عامر، يقع هذا العقار في الرياض.
- مكاتب وصالات عرض مبنى شهد: يمثل صالات عرض ومعارض ومكاتب تقع في حي المروج طريق الإمام سعود ابن عبدالعزيز، يقع هذا العقار في الرياض.
- محطة العليا: تمثل محطة وقود تقع في حي المروج - شارع العليا، تقع هذه المحطة في الرياض.
- معارض و مكاتب الحاير: تمثل معارض ومكاتب تقع في حي المصانع، ويقع هذا العقار في الرياض.
- مستودعات العزيرية قطعة ٩: تمثل مستودعات تقع في حي العزيرية بالرياض.
- مستودعات العزيرية قطعة ١٠: تمثل مستودعات تقع في حي العزيرية بالرياض.
- مستودعات العزيرية قطعة ١٣: تمثل مستودعات تقع في حي العزيرية بالرياض.
- معارض المصانع قطعه ١٩٢: تمثل معارض تقع في حي المصانع في الرياض.
- مستودع المصانع قطعه ١٩٧: تمثل مستودعات تقع في حي الدار البيضاء المصانع في الرياض.
- مستودع المصانع قطعه ٢٠٢: تمثل مستودعات تقع في حي الدار البيضاء المصانع في الرياض.
- مستودع المصانع قطعه ٢٠٧: تمثل مستودعات تقع في حي الدار البيضاء المصانع في الرياض.
- مستودع المصانع قطعه ٢٠٩: تمثل مستودعات تقع في حي الدار البيضاء المصانع في الرياض.

٧. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للشروط وأحكام الصندوق، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين بواسطة مقيمين مستقلين. كما يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم و الإنخفاض الجوهرى إن وجد. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") هما شركة جونز لانج لاسال إل بي إنك وشركة أريب لتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	جونز لانج لاسال إل بي إنك	أريب للتقييم العقاري	المتوسط
عقارات استثمارية	١٦٥,٣٧٠,٠٠٠	١٦٢,٨١١,٤٢٨	١٦٤,٠٩٠,٧١٤

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التدفقات النقدية المخصومة وطريقة الدخل .

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
١٦٤,٠٩٠,٧١٤	يخصم:
(١٤٨,٥١٨,٩٥٤)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
١٥,٥٧١,٧٦٠	الزيادة بالقيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١٥,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
١,٠٤	الحصة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمه)

فيما يلي تحليل بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	
١٥٧,٦١٣,٦٣٧	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة
١٥,٥٧١,٧٦٠	صافي الأثر على أساس التقييمات العقارية
١٧٣,١٨٥,٣٩٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	
١٠,٥١	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة
١,٠٤	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات تثمين العقارات
١١,٥٥	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

٨. المعاملات و الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة، والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. في دورة النشاطات الاعتيادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة. تخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة للحدود الموضوعية في اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. تتم الموافقة على جميع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق. وأي جهة لديها القدرة على السيطرة على الصندوق أو ممارسة تأثير جوهري عليها في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

(أ) فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال الفترة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٩١٧,٨٩٣	أتعاب إدارة		شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) مدير الصندوق
١٥٩,٤٥٠	مصاريف مسددة بالانابة		
٢٥٢,٣٢٤	رسوم ادارة املاك	مساهم رئيسي	شركة شمو للاستثمار
٢٤٥,٩٣٧	عمولة تحصيل ايجارات		أعضاء مجلس الادارة
٤٠,٠٠٠	بدلات حضور	مجلس الادارة	

(ب) فيما يلي الأرصدة المستحقة إلى الطرف ذو العلاقة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	
٤٦٦,٨٦٨	شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
١١٦,٢٢٨	شركة شمو للاستثمار
٥٨٣,٠٩٦	

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩. دائنون وارصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	
٧٩,٣٩٣	أتعاب مستحقة
٦٨٣,٣٤٨	تأمينات مستردة
٣٢٧,٥٤٠	ضريبة مستحقة
٢٢٧,٢٥٧	مصروفات مستحقة أخرى
١,٣١٧,٥٣٨	

١٠. الأدوات المالية حسب الفئة

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. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام ، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو الإلتزام.

يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بالقيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل ، على النحو التالي:

يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

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

تتكون الموجودات المالية من النقد وشبه النقدية ، ذمم الإيجارات المدينة والذمم المدينة الأخرى. تتكون المطلوبات المالية من المصاريف المستحقة إلى أطراف ذات العلاقة و الدائنون و الأرصدة الدائنة الأخرى. تم تصنيف جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م ضمن فئة التكلفة المطفأة.

لا تعتبر القيمة العادلة المقدره للموجودات والمطلوبات المالية للصندوق مختلفة بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١. إدارة المخاطر المالية

١١.١ عوامل المخاطر المالية

الهدف من الصناديق هو الحفاظ على قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة حتى يتمكن من الاستمرار في توفير أفضل عوائد لحاملي الوحدات وضمان سلامة معقولة لحاملي الوحدات. أنشطة الصندوق تعرضه لمجموعه متنوعه من المخاطر المالية: مخاطر السوق، ومخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة، والمخاطر التشغيلية. مدير الصندوق مسؤول عن تحديد المخاطر والرقابة عليها. ويشرف مجلس الصندوق علي مدير الصندوق وهو مسؤول في نهاية المطاف عن الإدارة العامة للصندوق. يتم تحديد المخاطر والرقابة عليها في المقام الأول لتنفيذها على الحدود التي يضعها مجلس الصندوق. وللصندوق شروط وأحكام توثق وتحدد استراتيجياته التجارية الشاملة، وتحمله للمخاطر، وفلسفته العامة لإدارة المخاطر، وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن محفظته وفقاً لإرشادات الاستثمار. ويستخدم الصندوق أساليب مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها؛ ويرد شرح لهذه الأساليب بالأصل.

أ- مخاطر السوق

مخاطر السعر

مخاطر الأسعار هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق الناجمة عن عوامل غير العملات الأجنبية وحركات معدل الفائدة. وتتسبب مخاطر الأسعار في المقام الأول من عدم التأكد من الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. وتتويع مدير الصندوق محفظته الاستثمارية ومراقبة عن كثب حركه أسعار استثماراته في الأدوات المالية. وفي تاريخ المركز المالي، كان لدى الصندوق استثمارات في أدوات ملكية وصناديق استثمار.

ب- مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية والذمم المدينة. يتم إيداع أرصدة البنوك في بنك البلاد والذي يعتبر بنك ذو تصنيف مالي جيد. يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي

٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

١١,٨٥٣,١٥٠

٢,٤١٤,٥٤٠

النقدية وشبه النقدية

نم اجارات مدينة

ج- مخاطر السيولة

هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند حلول موعد استحقاقها أو أنه لا يمكنه القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية بشكل جوهري.

لا يجوز استرداد الوحدات في الصندوق وفقاً لتقدير مالك الوحدات. ومع ذلك ، يجب أن يكون مدير الصندوق قادراً على الاسترداد الإجباري لوحدات مالك الوحدات في الصندوق في حالة اعتبار مالك الوحدات هذا مستثمراً متخلفاً وفقاً لشروط وأحكام الصندوق أو في حالة حدوث أي خرق لمكافحة غسيل الأموال ، التزامات ومتطلبات مكافحة الفساد أو مكافحة الرشوة.

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. الفترة المتوقعة لاستحقاق الالتزامات لهذا الصندوق هي أقل من ١٢ شهر.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الأدرج) حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١. إدارة المخاطر المالية (تتمه)

د- المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الانتماء والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية. يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

١٢. الاحداث اللاحقة

في ٢٠ يوليو ٢٠٢٣م أعلنت شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) عن توزيعات أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الواحة ريت عن الفترة منذ أدرج الصندوق وحتى تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بإجمالي أرباح موزعة ٦,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.

بخلاف ما سبق، لم تكن هناك أحداث لاحقة بعد نهاية السنة المالية تتطلب الإفصاح عنها في القوائم المالية.

١٣. آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

١٤. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٣ أغسطس ٢٠٢٣م (الموافق ٢٦ محرم ١٤٤٥هـ)