



صندوق الواحة ريت  
Alwaha Reit Fund

wasatah capital  
وساطة كابيتال



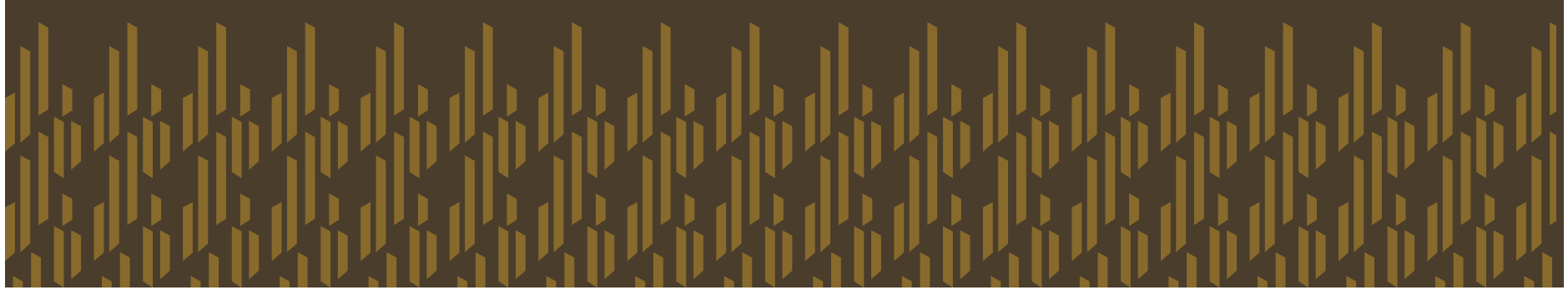
# 2023 التقرير السنوي لصندوق الواحة ريت



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## جدول المحتويات

12	مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق على مدار العام	4	نبذة عن الصندوق
12	العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، وماهيتها وطريقة الاستفادة منها	5	بيان شركة الوساطة المالية
13	التغييرات الأساسية وغير الأساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق	6	أهداف الصندوق
14	أعضاء مجلس إدارة الصندوق	6	الأصول التي يستهدف الصندوق الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها
15	وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق	7	الأصول التي يستثمر فيها الصندوق، ونسبة قيمة العقارات المؤجرة وغير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة
16	أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه	10	نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق
17	تقرير مجلس إدارة الصندوق للموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه	10	نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة
18	تقرير تقويم المخاطر	10	توزيع الأنشطة في محفظة الصندوق
33	القوائم المالية المدققة للصندوق منذ الإدراج وحتى 31 ديسمبر 2023	11	أداء الصندوق منذ التأسيس (*)
		11	سجل أداء الصندوق



## نبذة عن الصندوق

يُدار صندوق الواحة ريت من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيٲال)، وقد أعلنت الشركة عن توافر تقارير التقييم النصف سنوي لأصول الصندوق والبيانات الربع سنوية والتحديثات على شروط وأحكام الصندوق. كما تم إعلان توزيعات أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق للنصف الأول من العام 2023م وقبل صدور هذا التقرير تم الإعلان عن التوزيعات النصف سنوية للنصف الثاني من عام 2023م.

صندوق الواحة ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول، تم إنشاؤه وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وهو متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية، ويهدف الصندوق إلى الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتوليد دخل دوري وتأجير، يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية بشكل نصف سنوي على المستثمرين بنسبة لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. عدد وحدات الصندوق عند الطرح 15 مليون وحدة بقيمة إجمالية تبلغ 150 مليون ريال سعودي، وقد تم إدراجه في السوق الموازية (نمو) في تاريخ 30 نوفمبر 2022م.



صندوق الواحة ريت  
Alwaha Reit Fund

## بيان شركة الوساطة المالية

### منذ الانطلاق وحتى نهاية العام المالي 2023م

في ظل الجهود المستمرة لتعزيز الاستثمار وتنويع الأصول في قطاع العقارات المطورة بالمملكة العربية السعودية، يسر شركة الوساطة المالية (وساطة كاييتال)، بصفتها مدير الصندوق (الواحة ريت)، أن تقدم لكم التقرير السنوي للصندوق، من منطلق تأكيدها على التزامنا بالشفافية والوضوح نحو جميع المستثمرين والشركاء.

فمنذ الإدراج الناجح في السوق الموازية (نمو)، واصل الصندوق أداءه بثبات ونجاح، مدعوماً بحفظة من الأصول العقارية المميزة التي تتسم بتنوعها وكفائتها في تحقيق الدخل المنشود،

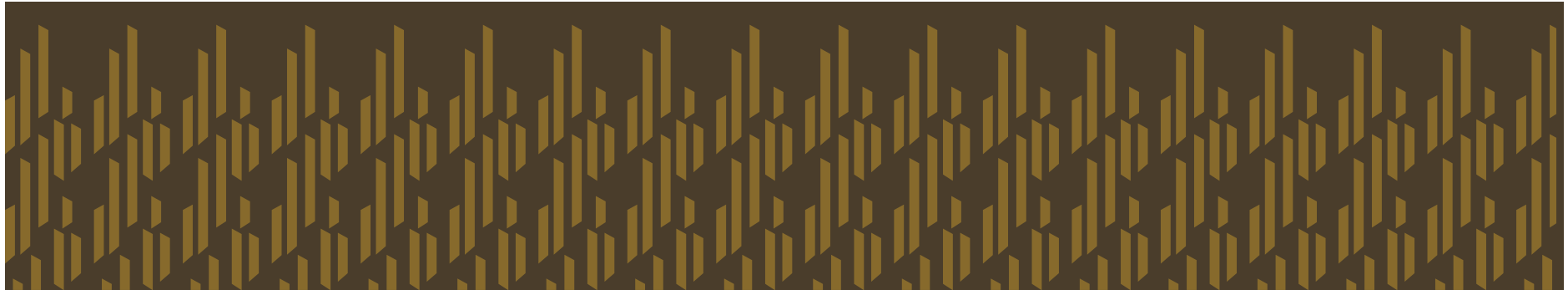
وبهذا الخصوص نفتخر بأن نعلن أن الصندوق قد حقق أهدافه الاستثمارية بنجاح، مع التزامه الكامل بالمبادئ الشرعية في جميع تعاملاته.

خلال العام المنصرم، تعامل الصندوق مع التحديات السوقية بمرونة وكفاءة، متبعاً استراتيجية مدروسة في إدارة الأصول وتنمية العوائد، فقد نجح الصندوق في تحسين والحفاظ على نسب إشغال جيدة في جميع عقارات الصندوق عبر مختلف القطاعات، والتي أظهرت قوة وجاذبية محفظة الصندوق العقارية.

وقد شهد الصندوق في عام 2023، عدة تغييرات إدارية وتحديثات في السياسات والأحكام كان

لها أثر إيجابي في تعزيز أدائه وكفاءته في إدارة الأصول. كما تمت الموافقة على استراتيجيات مهمة لزيادة دخل الصندوق وتطوير الأصول التابعة له، والتي كان لها الأثر البالغ في تحقيق عائد إجمالي مقنع لهذه السنة.

مع اختتام العام المالي 2023م، نؤكد التزامنا المستمر بتوفير أعلى معايير الشفافية والمهنية ونتطلع إلى عام آخر من النجاح والتميز، وذلك بفضل ثقتكم ودعمكم الدائم.



## أهداف الصندوق

الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوري وتأجيري، وتوزيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق.

## الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

إضافة إلى مجالات الاستثمار المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق، فإن الصندوق يستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري بنسبة لا تتجاوز (25%) من قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، سواء أكانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات، شريطة أن (أ) لا تقل استثمارات الصندوق عن (75%) من قيمة أصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في أراضي بيضاء.



## الأصول التي يستثمر فيها الصندوق، ونسبة قيمة العقارات المؤجرة وغير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة

### 01 مكاتب وصلات عرض مبنى شهد\*

النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق 41.09%	نسبة الإشغال* 96%	مساحة الأرض 7,326,45 متر مربع	الموقع حي المروج / شارع العليا تقاطع شارع الفيضة	الوصف عمارة تجارية مكتبية
---	----------------------	----------------------------------	---	------------------------------

### 02 محطة العليا

النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق 9.29%	نسبة الإشغال* 100%	مساحة الأرض 2,679 متر مربع	الموقع حي المروج / شارع الحفنة	الوصف محطة وقود
--	-----------------------	-------------------------------	-----------------------------------	--------------------

### 03 معارض ومكاتب الحابر

النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق 10.34%	نسبة الإشغال* 100%	مساحة الأرض 5,700 متر مربع	الموقع حي المصانع	الوصف عمارة تجارية
---	-----------------------	-------------------------------	----------------------	-----------------------

### 04 عمار سكنية بحي النخيل\*

النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق 5.88%	نسبة الإشغال* 94%	مساحة الأرض 1,466.55 متر مربع	الموقع حي النخيل / طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد	الوصف عمارة سكنية
--	----------------------	----------------------------------	---	----------------------

\* مبنى شهد: غالبية عقود الشواغر تبدأ في بداية عام 2024 وتم احتساب الشواغر بنسبة وتناسب مع تاريخ إخلاء الوحدة.  
\* مبنى النخيل: جاري العمل على تأجير الشواغر.

## 05 مستودعات العزيرية قطعة 9

النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق 8.19%	نسبة الإشغال* 100%	مساحة الأرض 10,531.86 متر مربع	الموقع حي العزيرية	الوصف مستودعات
--	-----------------------	-----------------------------------	-----------------------	-------------------

## 06 مستودعات العزيرية قطعة 10

النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق 7.51%	نسبة الإشغال* 100%	مساحة الأرض 10,720.64 متر مربع	الموقع حي العزيرية	الوصف مستودعات
--	-----------------------	-----------------------------------	-----------------------	-------------------

## 07 مستودعات العزيرية قطعة 13

النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق 5.17%	نسبة الإشغال* 100%	مساحة الأرض 8,545.56 متر مربع	الموقع حي العزيرية	الوصف مستودعات
--	-----------------------	----------------------------------	-----------------------	-------------------

## 08 مستودعات المصانع قطعة 197

النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق 1.38%	نسبة الإشغال* 100%	مساحة الأرض 2,261,25 متر مربع	الموقع حي الدار البيضاء المصانع	الوصف مستودعات
--	-----------------------	----------------------------------	------------------------------------	-------------------



## 09 مستودعات المصانع قطعة 202

النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق 1.62%	نسبة الإشغال* 100%	مساحة الأرض 3,592.13 متر مربع	الموقع حي الدار البيضاء المصانع	الوصف مستودعات
--	-----------------------	----------------------------------	------------------------------------	-------------------

## 10 مستودعات المصانع قطعة 207

النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق 3%	نسبة الإشغال* 100%	مساحة الأرض 4,848.50 متر مربع	الموقع حي الدار البيضاء المصانع	الوصف مستودعات
---	-----------------------	----------------------------------	------------------------------------	-------------------

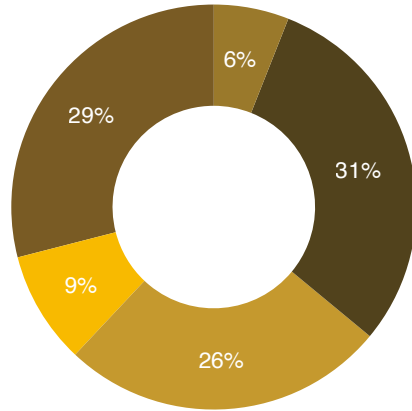
## 11 مستودعات المصانع قطعة 209

النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق 2%	نسبة الإشغال* 100%	مساحة الأرض 6,627.77 متر مربع	الموقع حي الدار البيضاء المصانع	الوصف مستودعات
---	-----------------------	----------------------------------	------------------------------------	-------------------

## 12 معارض المصانع قطعة 192

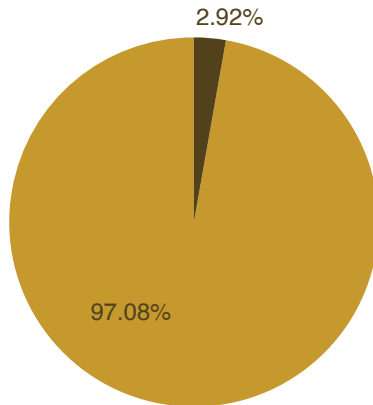
النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق 4.49%	نسبة الإشغال* 100%	مساحة الأرض 3,800 متر مربع	الموقع حي المصانع	الوصف عمارة تجارية
--	-----------------------	-------------------------------	----------------------	-----------------------

## توزيع الأنشطة في محفظة الصندوق



● مكتبي ● صالات ومعرض ● سكني  
● خدمات لوجستية ● خدمات وقود  
نسب الأنشطة مقربة لأقرب رقم صحيح

## نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة



● نسبة الإشغال ● نسبة الشواغر

نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق  
من إجمالي إيجارات أصول الصندوق

م	اسم العقار	إجمالي الإيجار السنوي	النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق
1	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد	7,985,880	41.09%
2	محطة العليا	1,806,170	9.29%
3	معارض ومكاتب الحاير	2,009,605	10.34%
4	عمار سكنية بحي النخيل	1,142,695	5.88%
5	مستودعات العريزية قطعة 9	1,591,071	8.19%
6	مستودعات العريزية قطعة 10	1,459,009	7.51%
7	مستودعات العريزية قطعة 13	1,005,259	5.17%
8	مستودعات المصانع قطعة 197	267,384	1.38%
9	مستودعات المصانع قطعة 202	314,290	1.62%
10	مستودعات المصانع قطعة 207	582,026	2.99%
11	مستودعات المصانع قطعة 209	397,515	2.05%
12	معارض المصانع قطعة 192	873,238	4.49%
	<b>إجمالي إيجارات أصول الصندوق</b>	<b>19,434,142</b>	<b>100.00%</b>

\* جميع الأرقام بالريال السعودي.

## سجل أداء الصندوق

العائد الإجمالي لثلاث سنوات	العائد الإجمالي لسنة
لا ينطبق	12.25%
العائد الإجمالي منذ التأسيس	العائد الإجمالي لخمس سنوات
13.62%	لا ينطبق



### 10.31%

نسبة المصروفات الغير النقدية  
من صافي أرباح الصندوق



### 12.62%

نسبة الإيرادات الغير محصلة  
من إجمالي الإيرادات

## أداء الصندوق منذ التأسيس (\*)

منذ الانطلاق وحتى نهاية عام 2023

<b>11.36</b> صافي قيمة الأصول لكل وحدة	<b>170,427,602</b> صافي قيمة أصول الصندوق	<b>15,000,000</b> عدد الوحدات المصدرة نهاية السنة
<b>0.43</b> توزيع الدخل لكل وحدة (-)	<b>10.00</b> أقل قيمة صافي أصول الصندوق للوحدة	<b>11.55</b> أعلى قيمة صافي أصول الصندوق للوحدة
<b>لا ينطبق</b> مدة انكشاف الأصول المقترضة	<b>لا ينطبق</b> نسبة الأصول المقترضة لإجمالي الأصول	<b>3.58%</b> نسبة التكاليف لإجمالي قيمة الأصول
<b>لا ينطبق</b> تاريخ استحقاق القرض		

- (\*) جميع البيانات في هذا التقرير توضح أداء الصندوق منذ الانطلاق في 30 نوفمبر 2022م وحتى نهاية عام 2023م بالقيمة العادلة.
- جميع الارقام بالريال السعودي.
- (-) التوزيعات التي تمت خلال فترة التقرير للفترة منذ انطلاق الصندوق وحتى 30 يونيو 2023م.



## مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق على مدار العام

العمولات الخاصة التي حصل عليها  
مدير الصندوق خلال الفترة، وماهيتها  
وطريقة الاستفادة منها

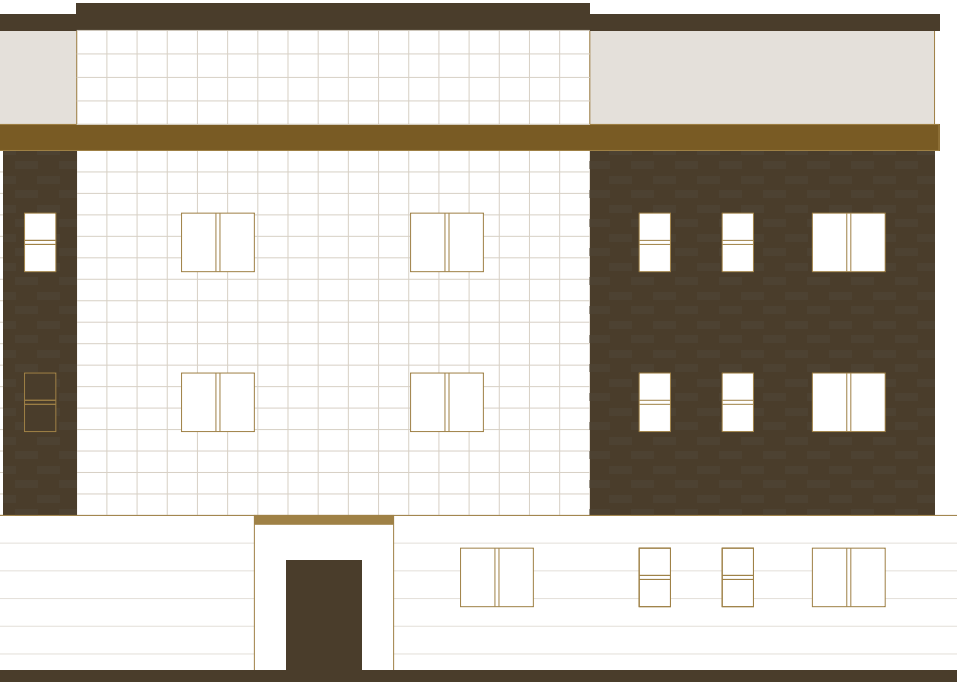
لا ينطبق

م	المصروفات	القيمة
1	أتعاب الإدارة	1,779,372
2	أتعاب الحفظ	154,000
3	أتعاب مراجع الحسابات	37,500
4	أتعاب مراجع الحسابات للشركة ذات العرض الخاص	10,000
5	أتعاب مستشار الزكاة والضريبة	25,000
6	رسوم رقابية لهيئة السوق المالية	18,178
7	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	60,000
8	رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية نمو - رسوم إيداع	90,205
9	مصروف الإهلاك	1,191,584
10	أتعاب إدارة الممتلكات ورسوم التحصيل	1,109,043
11	رسوم الإدراج في السوق المالية نمو	54,384
12	مصاريف صيانة العقارات	826,924
13	أتعاب تقييم أصول الصندوق	285,000
14	الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية	105,366
15	مصروف مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	106,457
16	رسوم أخرى	522,127
	<b>إجمالي المصروفات</b>	<b>6,375,140</b>

• جميع الأرقام بالريال السعودي.

## التغييرات الأساسية وغير الأساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق

التاريخ	التغيير
7 فبراير 2023	<p>التغييرات في شروط وأحكام في صندوق الواحة ريت:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• إعادة تشكيل مجلس إدارة الصندوق وذلك بإضافة عضو رابع غير مستقل وتغيير رئيس مجلس إدارة الصندوق.</li> <li>• الإفصاح عن تعارض المصالح فيما يخص رئيس مجلس إدارة الصندوق الجديد.</li> </ul>
2 أكتوبر 2023	<p>تحديث شروط وأحكام صندوق الواحة ريت والتي تعكس التغييرات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تطبيق الصندوق لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية (القواعد)</li> <li>• اتمام عملية تسجيل الصندوق.</li> <li>• التزام مدير الصندوق بتقديم الإقرار الزكوي خلال 120 يوما من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق.</li> </ul>



## أعضاء مجلس إدارة الصندوق

رئيس مجلس إدارة الصندوق - عضو غير مستقل

الأستاذ / بدر بن فهد بن مقبل

عضو مجلس إدارة الصندوق - عضو مستقل

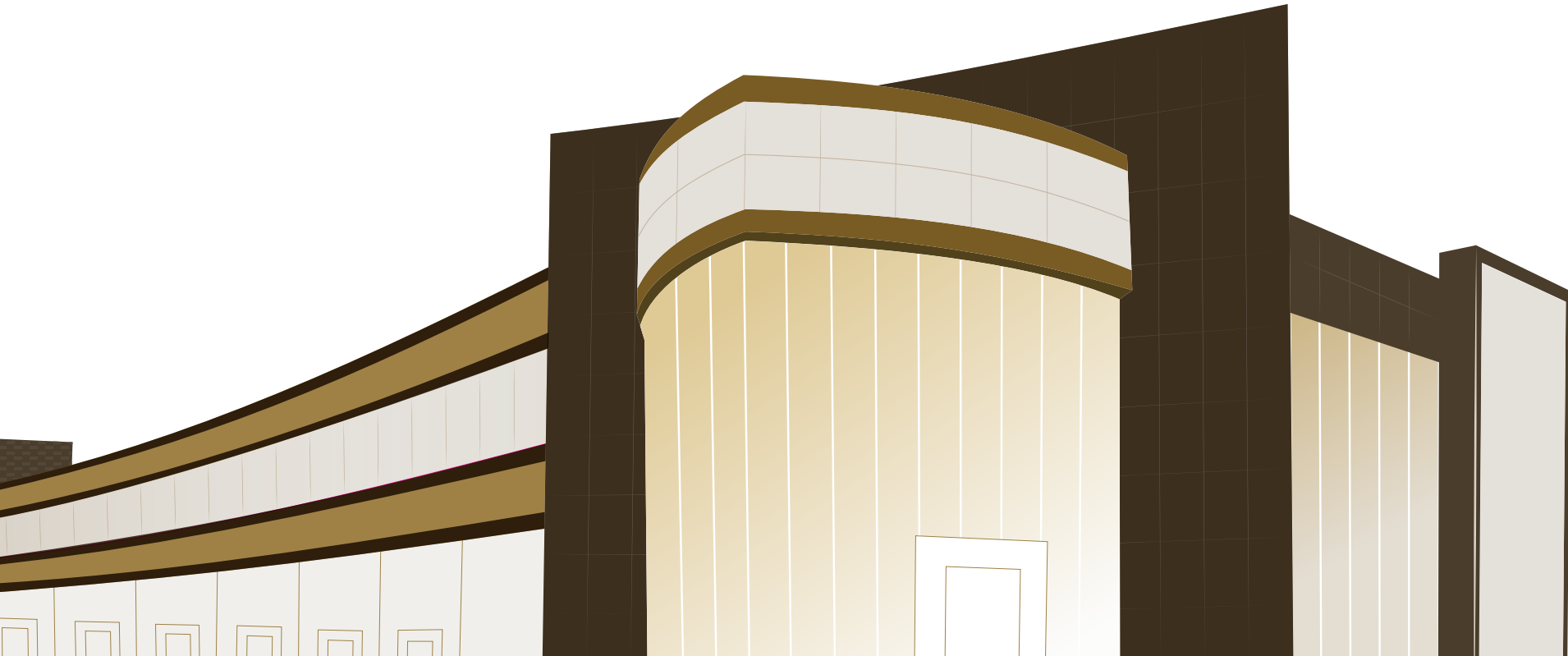
الأستاذ / أحمد بن سليمان المزيني

عضو مجلس إدارة الصندوق - عضو مستقل

الأستاذ / عبدالرحمن بن عبدالعزيز العجلان

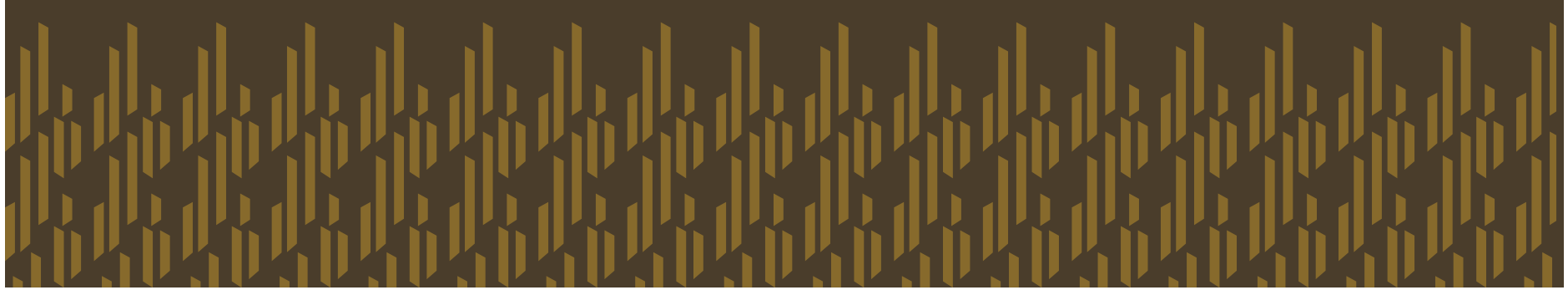
عضو مجلس إدارة الصندوق - عضو غير مستقل

الأستاذ / سعود بن عثمان الرشودي



## وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

1. الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها.
2. الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق.
3. اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
4. الإشراف و - متى كان ذلك مناسباً - الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
5. الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لديه لمراجعة التزام الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة ذات العلاقة.
6. الموافقة على جميع التغييرات المنصوص عليها المادتين (26) و(27) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم (حيثما ينطبق).
7. التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء أكان عقداً أم غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق، إضافة إلى التأكد من توافق ما سبق مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
8. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق وقرارات لجنة الرقابة الشرعية.
9. تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.
10. العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
11. تدوين محاضر الاجتماعات التي تشتمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.
12. الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها.



## أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه

والحفاظ على نسب إشغال جيدة بالعقار وكذلك استهداف زيادة الإيجارات وفقاً للإيجارات السوقية للعقارات المشابهة بمنطقة العقار والاستراتيجية المعتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

كما قام مدير الصندوق قبل نشر هذا التقرير بالإعلان عن توزيع 0.40 ريال سعودي لكل وحدة لمالكي الوحدات عن الفترة من 1 يوليو 2023م وحتى 31 ديسمبر 2023م.

حافظت عقارات الصندوق على نسب إشغال جيدة وقد قام مدير الصندوق بتوزيع 0.43 ريال سعودي لكل وحدة لمالكي الوحدات عن الفترة منذ انطلاق الصندوق في 30 نوفمبر 2022م وحتى 30 يونيو 2023م، كما تمت زيادة إيجارات بعض عقارات الصندوق وفقاً للاستراتيجية المعتمدة من مجلس إدارة الصندوق حيث يقوم مدير الصندوق بتقييم الإيجارات بصفة مستمرة، كما تم العمل على تطوير وتحسين مبنى مركز شهد التجاري المكتبي لتحسين جودة الخدمات المقدمة للمستأجرين





## تقرير مجلس إدارة الصندوق للموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه



النتائج والتوصيات	#
معلومات الصندوق والأداء.	01
مناقشة التطوير والتحسينات على عقارات الصندوق.	02
اعتماد تعديل سياسة توزيع الأرباح.	03
الإفصاح عن التعاملات والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة.	04
اعتماد وإقرار العقود مع الأطراف التي تقدم خدمات للصندوق.	05
اعتماد عقود المقيمين العقاريين للصندوق السادة / جونز لانج لاسال LLL والسادة شركة أريب للتقييم العقاري وشريكه، كمقيمين لعقارات الصندوق للسنوات الخمسة التالية.	06
اعتماد لائحة صلاحيات مدير الصندوق.	07
مناقشة مستقبل الصندوق وآلية تعظيم العوائد لمالكي الوحدات بالصندوق والموافقة على استراتيجية تأجير عقارات الصندوق.	08
إقرار أعضاء المجلس على شروط وأحكام الصندوق والسياسات المذكورة في شروط وأحكام الصندوق.	09
استعراض خطة مدير الصندوق لزيادة دخل الصندوق.	10
إعادة تشكيل مجلس إدارة الصندوق.	11
التأكيد على استقلالية أعضاء مجلس إدارة الصندوق لعام 2023.	12
الموافقة على تحديثات الشروط والأحكام.	13
الموافقة على القوائم المالية الأولية الموجزة للفترة من 30 نوفمبر 2022 وحتى 30 يونيو 2023.	14
الموافقة على توزيعات النصف الأول من عام 2023.	15

## تقرير تقويم المخاطر

## 1. المخاطر الرئيسية

مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت							
#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد / التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
1	مخاطر التوزيعات من أنشطة غير تشغيلية	التأثير سلباً على عوائد الصندوق	متوسط	30	القيام بالحفاظ على نسب إشغال مرتفعة لعقارات الصندوق وتأجير الشواغر إن وجدت في أقرب وقت ممكن	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
2	مخاطر التنافس في المعروض	تأثر عقارات الصندوق حال إنشاء عقارات جديدة في منطقة العقار	متوسط	30	قد يضطر مدير الصندوق لعمل تحسينات على بعض العقارات لخلق ميزة تنافسية	متوسط	جاري التطبيق
3	مخاطر عدم وجود ضمان لعوائد الاستثمار	من الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جزء من رأس المال المستثمر	متوسط	30	دراسة الفرص المختلفة لاختيار أنسبها من حيث العائد على الاستثمار ، ومستوى المخاطرة المنخفض.	متوسط	جاري التطبيق
4	مخاطر عدم وجود ضمانات وفاء المستأجرين بسداد الدفعات الإيجابية	تعثر أو تأخر بعض المستأجرين عن السداد	متوسط	20	جميع عقود الإيجار تسجيل بمنصة إيجار كسند تنفيذي	متوسط	جاري التطبيق
5	مخاطر عدم مطابقة الشروط	التعديل على اللوائح ذات العلاقة بالصندوق كلائحة صناديق الاستثمار العقاري	متوسط	20	يبدل مدير الصندوق جهده دائماً للحفاظ على مطابقة شروط وأحكام الصندوق للوائح ذات العلاقة والتحديث عليها متى تطلب ذلك بصفة مستمرة	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية

## مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
6	مخاطر سيولة السوق	السيولة المنخفضة بسوق نمو المتداول فيه الصندوق	متوسط	20	يوصي مدير الصندوق المستثمرين باستشارة مستشار مالي قبل شراء وحدات في الصندوق لتقديم النصح والمشورة	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
7	المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الوحدات في السوق الموازية بعد عملية الطرح	تأثر السعر السوقي للوحدات	متوسط	20	يخضع مالكي الوحدات المالكين لما نسبته (5%) أو أكثر من الوحدات في الصندوق من خلال مساهمات عينية لحظر لعدم التصرف في الوحدات التي تم الاشتراك بها خلال السنة الأولى لبدء تداول الوحدات	متوسط	تم التطبيق
8	مخاطر رغبة الصندوق في الاستمرار في السوق الموزية	حجم التداول والسيولة المنخفض	متوسط	20	يوصي مدير الصندوق المستثمرين باستشارة مستشار مالي قبل شراء وحدات في الصندوق لتقديم النصح والمشورة	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
9	مخاطر التغييرات في الأسعار	تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات	متوسط	30	يوصي مدير الصندوق المستثمرين باستشارة مستشار مالي قبل شراء وحدات في الصندوق لتقديم النصح والمشورة	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية

## مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد / التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
10	مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح الأولي	تداول الوحدات بسعر أقل من القيمة التي تم طرحها	متوسط	30	يوصي مدير الصندوق المستثمرين باستشارة مستشار مالي قبل شراء وحدات في الصندوق لتقديم النصح والمشورة	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
11	مخاطر التقلب في التوزيعات	اتخفاض التوزيعات بسبب أحداث غير متوقعة	متوسط	30	الحفاظ على نسب إشغال جيدة لعقارات الصندوق وجدولة النفقات الرأسمالية للحد من تأثيرها على التوزيعات	متوسط	جاري التطبيق
12	مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات	انخفاض سعر الوحدة	متوسط	30	يخضع مالكي الوحدات المالكين لما نسبته (5%) أو أكثر من الوحدات في الصندوق من خلال مساهمات عينية لحظر لعدم التصرف في الوحدات التي تم الاشتراك بها خلال السنة الأولى لبدء تداول الوحدات	متوسط	تم التطبيق
13	مخاطر انعكاس القيمة الأساسية	تأثير سلبي على السعر السوق للوحدة	متوسط	30	الحرص على الأداء الجيد للصندوق وإدارة العقارات والشفافية في الإفصاح والتقارير لتمكين المستثمرين من اتخاذ اللازم	متوسط	جاري التطبيق

## مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد / التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
14	مخاطر العوائق للحصول على تمويل لعمليات الاستحواذ المستقبلية	صعوبة الاستحواذ على عقارات جديدة	متوسط	40	نظرا لارتفاع أسعار الفائدة يسعى مدير الصندوق لدراسة الفرص العقارية التي تعتمد على الاستحواذ العيني في المرتبة الأولى	مرتفع	جاري التطبيق
15	التغيرات في أوضاع السوق	التغير في العرض والطلب قد يؤدي إلى انخفاض قيمة العقارات	متوسط	30	دراسة والاستحواذ على العقارات في المناطق الحيوية ذات مستويات الطلب المرتفعة	متوسط	جاري التطبيق
16	عدم المشاركة في الإدارة	عدم التأثير في اتخاذ القرار	مرتفع	60	يلتزم مدير الصندوق بشروط وأحكام الصندوق ولائحة صناديق الاستثمار وقرارات مجلس إدارة الصندوق فيما يخص إدارة الصندوق	مرتفع	جاري التطبيق
17	الاعتماد على كبار الموظفين	تأثر أداء الصندوق	متوسط	35	يتم استقطاب موظفين ذوي كفاءة وخبرة كبيرة كما يتم تدريب الموظفين بالإدارة بصورة مستمرة للحفاظ على أداء جيد للصندوق	متوسط	جاري التطبيق
18	القيود الشرعية	التخلي عن الاستثمار أو جزء منه أو جزء من الدخل	منخفض	10	يلجأ الصندوق في جميع استثماراته إلى الهيئة الشرعية المعينة لمراجعة استثماراته وأمور الصندوق	منخفض	تم التطبيق

## 2. عوامل المخاطر ذات الصلة بأصول الصندوق

مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت							
#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد / التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
19	المستأجرون في القطاعات المتخصصة	عدم الامتثال لمتطلبات الجهات الرقابية من قبل المستأجرين	منخفض	20	يطلع مدير الصندوق على مستندات المستأجر ويتأكد من صلاحيتها قبل توثيق أي عقود إيجار مع المستأجرين	متوسط	جاري التطبيق
20	مخاطر سوق العقارات السكنية	انخفاض صافي إيرادات الإيجار	متوسط	40	يعمل مدير الصندوق على وضع خطة لتحسين العقارات للحفاظ على مستوى التنافسية مع العقارات بنفس موقع العقار	مرتفع	جاري التطبيق
21	مخاطر الاستثمار في القطاع اللوجستي	مخاطر الائتمان مع العملاء الرئيسيين	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق في الأمور المتعلقة بالخدمات بتقديم كل ما يلزم فور استلام أي شكاوى من المستأجرين وتتم المتابعة حتى انتهاء المشكلة	متوسط	جاري التطبيق

## مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
22	مخاطر الاستثمار في القطاع المكتبي	تأثر عوائد الصندوق نتيجة صرف مبالغ رأسمالية على تحسين العقارات	متوسط	35	يحرص مدير الصندوق على جدولة النفقات الرأسمالية مع الحرص على الحفاظ على نسب إشغال جيدة لعقارات الصندوق لتقليل التأثير على إيجارات الصندوق حال وجود نفقات رأسمالية	متوسط	جاري التطبيق
23	مخاطر الاستثمار في سوق العقارات التجارية/ التجزئة	اتخفاض العوائد الإيجارية والتوزيعات	متوسط	35	يحرص مدير الصندوق على تنوع المستأجرين واختيار المستأجرين ذوي الملاءة بناءً على توصية مدير الأملاك	متوسط	جاري التطبيق
24	مخاطر سوق العقارات التجارية	تأثر العوائد وانخفاض في قيم العقارات	منخفض	10	يحرص مدير الصندوق على التنوع في أنشطة وقطاعات عقارات الصندوق	منخفض	جاري التطبيق
25	مخاطر سوق العقارات المتعلقة بقطاعات أخرى	انخفاض صافي إيرادات الإيجار وانخفاض التوزيعات	منخفض	10	يحرص مدير الصندوق على الدراسة لجيدة للفرص والقطاعات المحتملة وأن يكون الإيراد مناسب مقارنة بالعقارات المشابهة في السوق ونسب إشغاله جيدة	منخفض	جاري التطبيق

## مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد / التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
26	توفر الاستثمارات المناسبة	قدرة الصندوق في تحقيق عوائد مرغوبة	متوسط	25	يسعى مدير الصندوق من خلال الفرص المتاحة بالسوق باختيار أفضلها بناءً على قيود الاستثمار للصندوق والاستثمارات المسموح بها	متوسط	جاري التطبيق
27	مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية	التخلف عن السداد وتأثر دخل الصندوق وانخفاض التوزيعات	منخفض	30	يحرص مدير الصندوق على اختيار المستأجرين ذوي الملاءة والحفاظ على مستوى خدمات جيد ومتابعة التحصيل من خلال مدير الأملاك بصفة مستمرة	متوسط	جاري التطبيق
28	مخاطر الاستثمارات المستقبلية	عدم توفر معلومات اقتصادية ومالية ذات الصلة	متوسط	35	يحرص مدير الصندوق على إشراك مجلس إدارة الصندوق في اتخاذ العديد من القرارات الخاصة بالفرص الاستثمارية لاختيار الأفضل منها ذات العوائد الجيدة للصندوق	متوسط	جاري التطبيق



## مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد / التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
29	المخاطر العقارية العامة	صعوبة التخارج من الاستثمارات العقارية	متوسط	30	لدى مدير الصندوق شبكة من المسوقين العقاريين والتي من خلالها يتم عرض الاستثمارات العقارية للبيع في حال تم اتخاذ قرار بالتخارج من عقارات الصندوق بالرغم من أن مدة الصندوق 99 سنة	متوسط	جاري التطبيق
30	مخاطر التركيز على القطاع العقاري	تأثر التدفقات النقدية للصندوق ووضعه المالي	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق على تنوع استثماراته من حيث النشاط والتركز الجغرافي	متوسط	جاري التطبيق
31	مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات	تأثر إيرادات الصندوق وعدم القدرة على دفع التوزيعات	متوسط	25	يحرص مدير الصندوق عند الاستحواذ أن تكون العقارات بها نسب إشغال جيدة، كما يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير أملاك لإدارة العقار من حيث التأجير والتحصيل	متوسط	جاري التطبيق
32	مخاطر نزاع الملكية	انخفاض قيمة التوزيعات وسعر التداول للوحدات	متوسط	40	يحرص مدير الصندوق حال الإعلان عن مناطق نزاع الملكية أن لا يتم شراء أي عقارات بمنطقة النزاع	مرتفع	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية

## مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد / التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
33	مخاطر عدم سيولة الأصول العقارية	صعوبة التخارج من الاستثمارات العقارية	مرتفع	40	لدى مدير الصندوق شبكة من المسوقين العقاريين والتي من خلالها يتم عرض الاستثمارات العقارية للبيع في حال تم اتخاذ قرار بالتخارج من عقارات الصندوق بالرغم من أن مدة الصندوق 99 سنة	مرتفع	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
34	مخاطر التطوير العقاري	انخفاض الأرباح وصافي قيمة الأصول	متوسط	30	يلتزم مدير الصندوق بقيود الاستثمار المذكورة في شروط وأحكام الصندوق من حيث نسب الاستثمارات حتى لا تتأثر عوائد الصندوق بشكل كبير يؤثر على التوزيعات	متوسط	جاري التطبيق
35	مخاطر التمويل	قد يؤثر التغيير في تكلفة التمويل أو شروط التمويل بشكل سلبي على أداء الصندوق	متوسط	35	يحرص مدير الصندوق عند الحصول على تمويل على الحصول من العروض التي تناسب الصندوق واختيار الأنسب منها من حيث الشروط والتكلفة	متوسط	جاري التطبيق

## مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
36	مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون	خسارة الدخل نتيجة لعدم تأجير العقارات الأساسية	متوسط	25	يحرص مدير الصندوق عند اختيار العقارات أن تكون عقارات ذات موقع جيد وفي مناطق ذات نسب طلب مرتفعة ونسب إشغال جيدة	متوسط	جاري التطبيق
37	مخاطر تقديم الضمانات عند بيع الاستثمار	انخفاض عوائد مالكي الوحدات	متوسط	20	عند بيع الاستثمارات لن يقدم مدير الصندوق أي ضمانات على بيع العقار	متوسط	جاري التطبيق
38	مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة وموازية	تأثر الوضع المالي للصندوق	متوسط	35	يحرص مدير الصندوق قدر المستطاع من اختيار الأوقات الملائمة للتخارج من الاستثمارات وعرض الاستثمارات عبر عدة وسطاء	متوسط	جاري التطبيق
39	مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية	تأثر توزيعات مالكي الوحدات	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق على اختيار المستأجرين ذوي الملاءة والحفاظ على مستويات خدمات جيدة ومتابعة التحصيل من خلال مدير الأملاك بصفة مستمرة	متوسط	جاري التطبيق

## مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
40	مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد	تأثر الوضع المالي للصندوق والتدفقات النقدية	متوسط	25	يحرص مدير الصندوق على المتابعة المستمرة مع مدير الأملاك لتأجير الشواغر في أقرب وقت ممكن وكذلك إشعار المستأجرين خلال فترة الإشعار للبدء في عرض العقار للإيجار مبكراً	متوسط	جاري التطبيق
41	مخاطر الخسائر غير المؤمنة	خسارة مالية بسبب بعض العقارات الغير مؤمن عليها	متوسط	35	يحرص مدير الصندوق على التأمين على عقارات الصندوق غير أن صعوبة متطلبات التأمين على بعض العقارات مثل المستودعات قد تحول دون التأمين عليها مثل شهادات الدفاع المدني لكل مستأجر وكثير من المستأجرين لا يلتزمون بذلك	متوسط	جاري التطبيق

## مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد / التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
42	مخاطر تقويم العقارات	تأثر العوائد النهائية المبينة على دقة تقدير قيمة العقار	متوسط	20	يحرص مدير الصندوق قبل الاستحواذ على أو بيع أي أصل أن يتم عمل تقييم من اثنين من المقيمين المعتمدين وأن تكون التقييمات محدثة وسارية طوال عملية الاستحواذ أو البيع	متوسط	جاري التطبيق
43	مخاطر الاستثمارات الأجنبية	قيود ومخاطر الاستثمارات الأجنبية	متوسط	30	يلتزم مدير الصندوق بقيود الاستثمار المذكورة في شروط وأحكام الصندوق من حيث نسب الاستثمارات حتى لا تتأثر عوائد الصندوق بشكل كبير يؤثر على التوزيعات	متوسط	جاري التطبيق

## 3. عوامل المخاطر الأخرى

مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت							
#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
44	مخاطر الوضع القانوني	عدم وجود شخصية اعتبارية للصندوق	متوسط	30	مدير الصندوق ملتزم بشروط وأحكام الصندوق وكذلك اللوائح التنفيذية لهيئة السوق المالية	متوسط	جاري التطبيق
45	المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية	عدم توقع النتائج وطول وصعوبة عملية التحاكم للنظام القضائي	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق حال وقوع أي نزاعات أو قضايا تخص الصندوق بتعيين مستشار قانوني للقيام بهذه الأمور وكذلك مراجعة جميع العقود والاتفاقيات، كما يحرص على الحل الودي ما أمكن ذلك في أي شكاوى أو قضايا تخص الصندوق	متوسط	جاري التطبيق
46	المخاطر الضريبية	انخفاض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق	متوسط	30	يحرص الصندوق على تعيين مستشار ضريبي للقيام بهذه المهمة لضمان حقوق الصندوق ومالكى الوحدات	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
47	مخاطر ضريبة القيمة المضافة	تأثر الدخل الموزع لمالكى الوحدات	متوسط	30	يحرص الصندوق على تعيين مستشار ضريبي للقيام بهذه المهمة لضمان حقوق الصندوق ومالكى الوحدات	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية

## مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
48	مخاطر الزكاة	انخفاض يمة النقد المتوفر لعمليات الصندوق حال تم فرض الزكاة	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق على الالتزام بالأنظمة ذات العلاقة ويعين مستشار زكوي للقيام بذلك	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
49	مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية	عدم تحقيق الأهداف الاستثمارية	متوسط	25	يسعى مدير الصندوق للحصول على التراخيص من خلال الجهات المعنية بالطرق الرسمية ويلتزم بمتطلبات الجهات الرسمية للحصول على هذه التراخيص من خلال المكاتب المرخص لها	متوسط	جاري التطبيق
50	مخاطر السعودة	ارتفاع التكاليف وانخفاض الأرباح الصافية	مرتفع	50	يحرص مدير الصندوق على الالتزام بنسب السعودة المحددة على القطاع وفي نفس الوقت على توظيف الموظفين الكفاء لأداء الأعمال	مرتفع	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
51	مخاطر التقاضي مع الغير	تأثر قيمة الأصول والسيولة النقدية المتوفرة للتوزيع على مالكي الوحدات	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق على اختيار المستأجرين ذوي الملاءة والحفاظ على مستوى خدمات جيد ومتابعة التحصيل من خلال مدير الأملاك بصفة مستمرة	متوسط	جاري التطبيق

## مخاطر الاستثمار بصندوق الواحة ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
52	مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض	تأثر عوائد المستثمرين بسبب التعويضات	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق على العمل وفقاً لشروط وأحكام الصندوق واللوائح ذات العلاقة بالتعاون مع مجلس إدارة الصندوق بإدارة الوسائل بأفضل الوسائل	متوسط	جاري التطبيق
53	المخاطر السيادية والسياسية	تأثر أداء الصندوق والعوائد	متوسط	30	يلتزم مدير الصندوق بقيود الاستثمار المذكورة في شروط وأحكام الصندوق من حيث نسب الاستثمارات حتى لا تتأثر عوائد الصندوق بشكل كبير يؤثر على التوزيعات	متوسط	جاري التطبيق
54	التوزيعات العينية	صعوبة التصرف في الحصص العينية	متوسط	30	يسعى مدير الصندوق لاختيار أفضل السبل للتخارج بما يكون في صالح المستثمرين	متوسط	لم يتم التطبيق لقبول المخاطر
55	مخاطر الاستثمار في أدوات وصناديق أسواق النقد والأسهم المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى	مخاطر الائتمان من عدم إمكانية أو قدرة الطرف الآخر في سداد المستحقات	متوسط	25	يقوم مدير الصندوق بدراسة أدوات الاستثمار بشكل جيد ويتم اختيار أطراف ذوي ملاءة مالية جيدة	متوسط	جاري التطبيق
56	مخاطر التصرفات السابقة غير المحددة وعدم توافر الرخص والتصاريح الحكومية للعقارات محل الإستحواذ	ملكية الصندوق للعقارات	منخفض	15	يقوم مدير الصندوق بالتأكد من المستندات الرسمية للعقارات كصك الملكية والرخص الأخرى قبل الاستحواذ على أي أصل	منخفض	جاري التطبيق



## القوائم المالية المدققة للصندوق منذ الإدراج وحتى 31 ديسمبر 2023

صندوق الواحة ريت  
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول  
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية ("وساطة كابيتال")  
القوائم المالية للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج)  
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات

صندوق الواحة ريت  
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)  
القوائم المالية مع تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات  
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الادراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

---

صفحة

فهرس

-	تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣٦-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق الواحة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل  
الرياض – المملكة العربية السعودية  
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/١)

### الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي صندوق الواحة ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الوساطة المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م،
- قائمة التدفقات النقدية للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات توضيحية أخرى.

### أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

### الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

#### الخير

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

#### جدة

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

#### الرياض

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

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق الواحة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل  
الرياض – المملكة العربية السعودية  
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٢)

الأمر الرئيسي للمراجعة (تمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
	<b>تقييم العقارات الاستثمارية</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>يملك صندوق الواحة ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتألف من مبنى سكني ومكاتب و مبنى تجاري و مستودعات تقع في المملكة العربية السعودية.</li> <li>يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض عوائد الإيجار، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة</li> <li>يتم إعادة قياس الاستثمارات العقارية لخسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد.</li> <li>لتقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</li> <li>لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكماً هاماً من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهرياً على القوائم المالية.</li> <li>يرجى الرجوع إلى الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم ٤ المتعلق بالهبوط في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٥ الذي يحتوي على السياسات المحاسبية الهامة المتعلقة بالهبوط في القيمة، وإيضاح رقم ٩ المتعلق بالاستثمارات العقارية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:</li> <li>حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛</li> <li>تقويم كفاءة وقدرات وموضوعية خبراء التقييم. التوصل إلى فهم لأعمال خبراء التقييم.</li> <li>تقويم مدى مناسبة عمل الخبراء كدليل مراجعة للإقرارات ذات الصلة؛</li> <li>قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛</li> <li>إشراك متخصصنا في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية؛</li> <li>تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه؛ و</li> <li>قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح رقم ١٠ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و</li> <li>تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.</li> </ul>

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق الواحة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل  
الرياض – المملكة العربية السعودية  
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٣)

### المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

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

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرياً إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، ونظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.

#### الخير

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

#### جدة

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

#### الرياض

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

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق الواحة ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل  
الرياض – المملكة العربية السعودية  
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٤)

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن الصندوق، لإبداء رأي حول القوائم المالية. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة الصندوق والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة من أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

### عن البسام وشركاؤه



أحمد عبد المجيد مهندس  
محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ١٥ رمضان ١٤٤٥ هـ

الموافق: ٢٥ مارس ٢٠٢٤ م

#### الخير

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

#### جدة

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

#### الرياض

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

صندوق الواحة ريت  
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	ايضاح	الموجودات
١٠,٠٩١,٦٣٩	٧	النقدية وشبه النقدية
٢,٧٥٤,٥٤٥	٨	ذمم إيجارات مدينة. بالصافي
٣٨٧,١٩٨		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٥١,٣٣٥,٢٧٤	٩	العقارات الاستثمارية
١٦٤,٥٦٨,٦٥٦		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
٣,٢٤٤,٥٨٣	١١	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٧٠٧,٦٠١	١٢	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٤٥٠,٦٩٣	١٣	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧,٤٠٢,٨٧٧		إجمالي المطلوبات
١٥٧,١٦٥,٧٧٩		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
١٥,٠٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
١٠,٤٨		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة الدفترية
١١,٣٦	١٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة العادلة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



صندوق الواحة ريت  
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)  
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر  
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح		
			إيرادات
١٩,٤٣٤,١٤٢	١٤		الإيرادات الناتجة من عقود الإيجار التشغيلي
٥٥٦,٧٧٧	١٥		إيرادات أخرى
١٩,٩٩٠,٩١٩			إجمالي الإيرادات
			المصروفات التشغيلية
(١,٧٧٩,٣٧٢)	١٢		أنعاب إدارة الصندوق
(١,١٩١,٥٨٤)	٩		إستهلاك العقارات الإستثمارية
(١,١٠٣,٠٠٢)			مصاريف تشغيلية
(٦٤٦,٧١٩)			رسوم تحصيل إيجارات
(٤٩٦,١٩٠)			أنعاب قانونية ومهنية
(٤٦٢,٣٢٤)	١٢		رسوم إدارة ممتلكات
(١٥٤,٠٠٠)			أنعاب الحفظ
(١٠٦,٤٥٧)	٨		مصروف مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٠٥,٣٦٦)	٩		خسارة الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
(٥٤,٣٨٤)			رسوم تداول
(٢٧٥,٧٤٢)	١٦		مصروفات أخرى
(٦,٣٧٥,١٤٠)			إجمالي المصروفات التشغيلية
١٣,٦١٥,٧٧٩			الدخل التشغيلي
١٣,٦١٥,٧٧٩			صافي الدخل للفترة
-			الدخل الشامل الآخر
١٣,٦١٥,٧٧٩			إجمالي الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الواحة ريت  
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)  
قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات  
للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة الاشتراكات خلال الفترة إجمالي الدخل الشامل للفترة توزيعات أرباح صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة
-		
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٩	
١٣,٦١٥,٧٧٩		
(٦,٤٥٠,٠٠٠)	٢١	
١٥٧,١٦٥,٧٧٩		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

## صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		ايضاح	
١٣,٦١٥,٧٧٩			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل الفترة
			تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
١٠٦,٤٥٧	٨		مصروف مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,١٩١,٥٨٤	٩		استهلاك العقارات الاستثمارية
١٠٥,٣٦٦	٩		خسارة الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
١٥,٠١٩,١٨٦			
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢,٨٦١,٠٠٢)	٨		ذمم إيجارات مدينة
(٣٨٧,١٩٨)			مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٣,٢٤٤,٥٨٣	١١		إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٧٠٧,٦٠١	١٢		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٤٥٠,٦٩٣	١٣		دائون وأرصدة مستحقة أخرى
١٩,١٧٣,٨٦٣			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:
(٣٤,٩٠٢,٩١٤)			إضافات عقارات استثمارية
(٣٤,٩٠٢,٩١٤)			صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
٣٢,٢٧٠,٦٩٠			إشراكات نقدية
(٦,٤٥٠,٠٠٠)	٢١		توزيعات أرباح
٢٥,٨٢٠,٦٩٠			صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
١٠,٠٩١,٦٣٩			صافي التغير في النقدية وشبه النقدية
-			النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
١٠,٠٩١,٦٣٩			النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
			معاملات غير نقدية
١١٧,٧٢٩,٣١٠	٩		الاشتراف في إصدار وحدات عينية
١١٧,٧٢٩,٣١٠			

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

## صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

## ١- التنظيم والنشاط

"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.

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. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتتمديد وفقاً لطلب مدير الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.

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

تبدأ السنة المالية للصندوق من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام، باستثناء الفترة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ سنتها المالية من تاريخ الإدراج وتنتهي بتاريخ ٣١ ديسمبر من عام ٢٠٢٣.

إن الهدف الإستثماري للصندوق هو الإستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوري وتأجيلي، وتوزّع 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.

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

تتولى شركة البلاد للاستثمار- شركة مساهمة مغلقة سعودية أداء مهام الحفظ فيما يخص الصندوق وأصوله بموجب الترخيص رقم (٣٧-٠٨١٠٠).  
عنوانها: طريق الملك فهد - العليا - ص.ب ١٤٠ - الرياض ١١٤١١.

## 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.

وافق وزير المالية بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢ م) على قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية المسموح بها من قبل هيئة السوق المالية.

يسري هذا القرار على السنوات المالية التي تبدأ من ١-٢٣-٢٠٢٣ والذي يتطلب من صناديق الاستثمار التسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (ZATCA).

كما تتطلب قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق العقارية على الصندوق في تقديم إقرار معلومات للهيئة خلال مدة لا تتجاوز ١٢٠ يوماً من نهاية سنتها المالية، على أن يتضمن القوائم المالية المدققة وسجلات المعاملات مع الأشخاص المرتبطين بالصندوق ("الأطراف ذات علاقة") وأي بيانات إضافية تطلبها الهيئة. وبموجب القواعد، لا تخضع الصناديق الاستثمارية لجباية الزكاة وفق قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية بما في ذلك الصناديق التي تتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة ومرخصة من هيئة السوق المالية، شريطة ألا تقوم بأعمال اقتصادية أو نشاطات استثمارية لم ينص عليها النظام الأساس أو الشروط والأحكام الخاصة بتلك الصناديق الاستثمارية. سيتم تحصيل الزكاة على مالكي وحدات الصندوق.

خلال العام الحالي، اكمل مدير الصندوق تسجيل الصندوق لدى الزكاة وسيقدم إقرار المعلومات الزكوية في الوقت المناسب.

### صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

### ٣- أسس الإعداد

#### ٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ولتتماشى مع اللائحة التنفيذية ذات الصلة الصادرة من هيئة السوق المالية و شروط وأحكام الصندوق.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب ترتيب السيولة .

#### ٣-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي. قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بالتحقق من مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة واتخذت القرارات التالية:

- إلزام الصناديق المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية قبل السنة الميلادية المنتهية في ٢٠٢٣ م.
- السماح للصناديق المدرجة بالاختيار بين نموذج القيمة العادلة ونموذج إعادة التقييم لقياس العقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠) للفترة المالية التي تبدأ من السنة الميلادية ٢٠٢٣ م أو بعد ذلك.

#### ٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

### ٤- الأحكام والتقدير والتفويضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفترضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات و الإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، قد يؤدي عدم التأكد من هذه الإفترضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية .

إن عدم التأكد من الإفترضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر 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 إفترضياته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية . إن الحالات و الإفترضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً وقد تطرأ التغيرات نتيجة لتغيرات السوق أو حالات خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغيرات تنعكس على الإفترضات عندما تحدث.

#### ٤-١ الأحكام

#### ٤-١-١ الإستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييماً لقدرة الصندوق على الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الإستمرارية، إدارة الصندوق على قناعة بأنها تمتلك الموارد اللازمة للإستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرته في مواصلة أعماله، و عليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية وفق مبدأ الإستمرارية.

**٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الجوهرية (تتمة)****٤-٢-٤ الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات****٤-٢-٤-١ الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية**

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. تم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في (إيضاح ٥).

**٤-٢-٤-٢ الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية**

يستعين الصندوق خدمات ("طرف ثالث") مقيم مؤهل مهنياً للحصول على تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لغرض مراجعة الإنخفاض في القيمة و الإفصاحات عن القيمة العادلة في القوائم المالية.

**٤-٢-٤-٣ الإنخفاض في قيمة الموجودات غير المالية ("إحتساب القيمة المستخدمة")**

يحدث الإنخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للإسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع إلى المعطيات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحنة لأصول مماثلة أو إستناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند إحتساب القيمة المستخدمة إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ التدفقات النقدية من الموازنة لفترة الخمس سنوات القادمة ولا تشمل على أنشطة إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي سوف تعزز من أداء الموجودات التي يتم اختبارها. إن المبلغ القابل للإسترداد هو أكثر البنود حساسية لمعدل الخصم المستخدم لنموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الداخلة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الإستدلال. وتعتبر هذه التدفقات الأكثر صلة بالعقارات التي قام الصندوق بإثباتها.

**٤-٢-٤-٤ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم الإيجارات المدينة**

إن قياس مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وإفتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني. هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- إختيار النماذج المناسبة والإفتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات / الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

**٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية**

اعتمد مجلس إدارة الصندوق الإفصاح عن السياسات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١) اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ م. حيث تتطلب التعديلات الإفصاح عن السياسات المحاسبية ("ذات الأهمية") بدلاً عن السياسات المحاسبية ("الهامة") وعلى الرغم أن التعديلات لم ينتج عنها أي تغييرات في السياسة المحاسبية نفسها إلا انها تؤثر على معلومات السياسة المحاسبية التي يتم الإفصاح عنها في بعض الحالات. فيما يلي السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية،

**١-٥ النقدية وشبه النقدية**

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك وودائع المراجعة قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الإستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

## ٢-٥ ذمم إيجارات مدينة

يتم قياس ذمم الإيجارات المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الهبوط في ذمم الإيجارات المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

## ٣-٥ 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. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الهبوط في القيمة، إن وجدت.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها. يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند إستبعاد العقارات الاستثمارية (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في قائمة الدخل الشامل.

تتضمن تكلفة العقار الاستثماري المنشأ ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة، بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوصول بالعقار الاستثماري إلى الحالة التشغيلية للإستخدام المحدد له وتكاليف الاقتراض المرسمة.

العمر الإنتاجي للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية هي كما يلي:

السنوات

٤٠ سنة

١٠-٥ سنوات

المباني

المعدات و أجهزة التكييف

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للصندوق في كل تاريخ تقرير للتأكد من وجود أي مؤشرات على حدوث هبوط في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

يحدث الهبوط في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الهبوط في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الهبوط في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم عكس خسائر الهبوط في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة هبوط في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الهبوط في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

## ٤-٥ الدائنون والأرصدة الدائنة أخرى

يتم الاعتراف بالدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

## صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

**المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)**

-٥

### ٥-٥ دخل الإيجار من العقارات الاستثمارية

عندما يتصرف الصندوق كمؤجر، يقوم عند بداية عقد الإيجار بتحديد ما إذا كان كل عقد إيجار يمثل عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. لتصنيف كل عقد إيجار، يُجري الصندوق تقييماً شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل إلى المستأجر ما يقارب جميع المخاطر والمنافع الجوهرية التي ترتبط بملكية الأصل محل العقد. وإذا كان هذا هو الحال، يكون عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي وإذا لم يكن كذلك، يتم اعتباره كعقد إيجار تشغيلي. وكجزء من هذا التقييم، يأخذ الصندوق بالاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان عقد الإيجار يمثل جزء رئيسي من العمر الاقتصادي للأصل. قام الصندوق بتقييم أن جميع عقود الإيجار الخاصة به هي عقود إيجار تشغيلية. يتم إدراج العقارات التي تم تأجيرها بموجب عقود الإيجار التشغيلي تحت بند العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي. يتم قيد إيرادات الإيجار من عقود التأجير التشغيلي باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار فترة عقد الإيجار. عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار، على أساس القسط الثابت، كتخفيض من إيرادات الإيجار

### ٦-٥ توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات في الصندوق كمطلوبات في القوائم المالية للصندوق في الفترة التي يتم فيها الموافقة على توزيعات الأرباح. يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية بشكل نصف سنوي على المستثمرين بنسبة لا تقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية.

### ٧-٥ الزكاة

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

### ٨-٥ ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف والأصول بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصول أو كجزء من مصروف البند، عندما ينطبق ذلك، و/أو
- عند إظهار ذمم الإيجارات المدينة والذمم الدائنة التجارية شاملة مبلغ ضريبة القيمة المضافة

إن صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للإسترداد من / أو المستحق إلى السلطات الضريبية يتم إدراجه إما كجزء من المدينون وأرصدة مدينة أخرى أو الدائنون وأرصدة دائنة أخرى في قائمة المركز المالي.

### ٩-٥ المصروفات الأخرى

تتضمن المصاريف الأخرى مصاريف الصيانة والمصاريف والأتعاب النثرية الأخرى، ويتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم تكبدها فيها على أساس الاستحقاق.

### ١٠-٥ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون للصندوق التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة للأحداث السابقة، ومن المحتمل أن تدفق الموارد مطلوب لتسوية الالتزام ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.



#### ١١-٥ المطلوبات المحتملة

جميع المطلوبات المحتملة الناجمة عن أحداث سابقة والتي سوف يتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي لا تخضع لسيطرة كاملة من قبل الصندوق، أو جميع المطلوبات الحالية الناجمة عن أحداث سابقة، ولكنها غير مثبتة للأسباب التالية:

- (١) عدم الالتزام، أو
- (٢) عدم إمكانية قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية؛ فانه يجب تقييمها جميعا بتاريخ كل قائمة مركز مالي والإفصاح عنها في القوائم المالية للصندوق ضمن المطلوبات المحتملة.

#### ١٢-٥ صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة للملكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة/الفترة.

#### ١٣-٥ التقارير القطاعية

##### القطاع التشغيلي

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات الصندوق والذي يقوم بأنشطة قد يحقق منها إيرادات ويتحمل عنها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بمعاملات مع أي من قطاعات الصندوق الأخرى. يتم تقييم جميع نتائج القطاعات بشكل دوري من قبل متخذي القرارات التشغيلية لاتخاذ القرار حتى يتم إتخاذ قرارات وتقييم أداء الموارد المخصصة للقطاع والمعلومات المالية المتاحة بشكل منفصل.

لدى الصندوق في المملكة العربية السعودية قطاع تشغيلي واحد (التأجير).

##### القطاع الجغرافي

القطاع الجغرافي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي تعمل في أنشطة مربحة في بيئة اقتصادية معينة خاضعة لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك التي تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

تقع القطاعات الجغرافية لدى الصندوق في (المملكة العربية السعودية).

#### ١٤-٥ المعاملات والأرصدة بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم إثبات أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في قائمة الدخل الشامل.

لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

## ١٥-٥ الأدوات المالية

### الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي لذمم الإيجارات المدينة المُصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة إيجارات مدينة دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتنائه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي لذمم الإيجارات المدينة دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

### الموجودات المالية

#### تصنيف الموجودات المالية

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

- (١) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- (٢) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين:

- (١) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية؛ و
- (٢) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

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

### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو الأصول المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضاً تصنيف المشتقات، بما في ذلك المشتقات الضمنية المنفصلة، على أنها محتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. يتم تصنيف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بغض النظر عن نموذج الأعمال. بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي سيتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو موضح أعلاه، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل.

## القياس اللاحق

تنطبق السياسة المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح ضمن قائمة الدخل الشامل.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المستنفذة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية. تنخفض القيمة المستنفذة بخسائر إنخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر الصرف الأجنبي والإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إلغاء إثبات الاستثمار في قائمة الدخل الشامل.

## إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً لإثباتها الأولي، إلا في الفترة التي يقوم فيها الصندوق بتغيير نموذج أعماله بهدف إدارة الموجودات المالية.

## التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:
  - (١) قيام الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
  - (٢) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

## الهبوط في قيمة الموجودات المالية

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد الصندوق لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة. وبدلاً من ذلك، يأخذ الصندوق بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

## تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

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. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة:

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد ذمم الإيجارات المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية ذمم الإيجارات المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماتها فيها) ومعدل التضخم لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدل معدلات الخسائر التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

## ١٥-٥ الأدوات المالية (تتمة)

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بإفترض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

الخسارة بإفترض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد، وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

## النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الهبوط في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل الخاص بإحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن إستخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

## نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام النماذج الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الهبوط في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الإحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندئذٍ يتم احتساب المتوسط المرجح لإحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

#### ١٥-٥ الأدوات المالية (تتمة)

##### تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم موجوداته المالية إستناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الإسترداد في حدث "التعثر في السداد".

##### تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، يعتبر الصندوق أن التعثر في السداد يحدث عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل دون قيام الصندوق باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كان الصندوق يحتفظ به)، أو
- عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك يدحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩). يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الدخل الشامل. يتم شطب ذمم الإيجارات المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي بإستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى الصندوق. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الهبوط في القيمة المقدرة في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الهبوط في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الهبوط في القيمة المثبتة سابقاً. في حال إسترداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل الشامل.

##### المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. يقوم الصندوق بإثبات مخصص محدد مقابل ذمم الإيجارات المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم إسترداد المبالغ القائمة من العملاء.

##### الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالإسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما يقرر الصندوق أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

##### المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولى لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على إيرادات ايجار غير مكتسبة ومستحق إلى أطراف ذات علاقة و دائنون وأرصدة دائنة أخرى. بعد الإثبات الأولى، يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

##### التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغائها أو إنتهاؤها.

## صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

-٥

١٥-٥ الأدوات المالية (تتمة)

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

### الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الدخل الشامل.

### المطلوبات المالية

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي يتم تمييزها والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الدخل الشامل.

### مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

## ١٦-٥ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو

- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى لقياس القيمة العادلة ككل.

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

- المستوى ٢: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

- المستوى ٣: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة غير القابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية. يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

وبتاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً. ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها (إيضاح ١٠).

## صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

-٥

### ١٧-٥ الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصافي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة بإسترداد الأموال نقدًا بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية متى ما استوفت جميع الشروط التالية:

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق؛
- تصنّف في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى؛
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة؛
- بصرف النظر عن الالتزام التعاقدي للصندوق بإعادة شراء أو إسترداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشتمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزامًا؛ و
- إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة إلى الأداة على مدى عمرها يعتمد بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، والتغير في صافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.



## ١٨-٥ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية في عام ٢٠٢٣ م

إن التعديلات التالية للمعايير ذات الصلة بالصندوق سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م (ما لم ينص على خلاف ذلك). اعتمد الصندوق هذه المعايير و / أو التعديلات، إلا أنه، لا يوجد لها تأثير جوهري على القوائم المالية:

ملخص التعديلات	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
يغير التعديل تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ عقود التأمين من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأداة المالية، بحيث تكون الكيانات ملزمة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.	١ يناير ٢٠٢٣ م	تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي ٤)	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤)
هذا معيار محاسبي جديد وشامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. عند سريانه، سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (جنبًا إلى جنب مع تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ عقود التأمين الصادر في عام ٢٠٠٥.	١ يناير ٢٠٢٣ م	عقود التأمين وتعديلاتها	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧
يتناول هذا التعديل مساعدة المنشآت على تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في قوائمها المالية.	١ يناير ٢٠٢٣ م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٢
إن هذه التعديلات المتعلقة بتعريف التقديرات المحاسبية تساعد المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.	١ يناير ٢٠٢٣ م	تعديل على تعريف التقدير المحاسبي	معيار المحاسبة الدولي رقم ٨
تتطلب هذه التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الاعتراف الأولي، إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.	١ يناير ٢٠٢٣ م	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢
تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاءً مؤقتًا من محاسبة الضرائب المؤجلة الناشئة عن إصلاح الضرائب الدولية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD). كما تقدم التعديلات متطلبات إفصاح محددة للشركات المتأثرة.	١ يناير ٢٠٢٣ م	إصلاح الضريبة الدولية (قواعد نموذج الركيزة الثانية)	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢

## ١٨-٥ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية في عام ٢٠٢٣ م (تتمة)

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد

لم يرقم الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعايير المعدلة التالية الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

ملخص التعديلات	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
أوضح التعديل المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، وذلك فقط إذا كان إن المشتقة الضمنية في التزام قابل للتحويل هي في حد ذاتها أداة حقوق ملكية، ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.	١ يناير ٢٠٢٤ م	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١
تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بمحاسبة البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر.	١ يناير ٢٠٢٤ م	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦
تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات إفصاح لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين، وإشارات توجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.	١ يناير ٢٠٢٤ م	ترتيبات تمويل الموردين	معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧
تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك.	١ يناير ٢٠٢٤ م	صعوبة التحويل	معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١

تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لإعتماد هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولى.

## صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

## ٦- أتعاب الإدارة والأتعاب الأخرى

### ١-٦ 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.

### ٢-٦ أتعاب الإدارة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم سنوية ١% تحمل بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر تقييم بعد خصم المصاريف تحتسب بشكل يومي وتُدفع كل ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ الإدراج.

### ٣-٦ 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 وتُدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة.

### ٤-٦ أتعاب هيكلية التمويل

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

### ٥-٦ رسوم 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 وتُدفع بعد إتمام عملية البيع أو الشراء مباشرة.

## ٧- النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٢,٨٦٨,١٧٦
٧,٢٢٣,٤٦٣
١٠,٠٩١,٦٣٩

نقد لدى بنوك محلية

ودائع مرابحة

تمثلت ودائع المرابحة في اتفاقيات بيع بموجبها البنك إلى العميل سلعة أو موجودات تم شراؤه أو الاستحواذ عليه في الأساس من قبل البنك بناء على وعد صادر من العميل بشرائه. يتكون سعر البيع من التكلفة بالإضافة إلى هامش ربح متفق عليه.

تتراوح نسب المرابحة التي يتعامل بها الصندوق مع البنوك ما بين ٥,٢٠% إلى ٥,٣٠%، حيث أن النسب متغيرة وغير ثابتة.

صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٨- ذمم ايجارات مدينة بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٢,٨٦١,٠٠٢	ذمم ايجارات مدينة
		يخصم:
	(١٠٦,٤٥٧)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
	٢,٧٥٤,٥٤٥	ذمم ايجارات مدينة بالصافي

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	-	الرصيد في بداية الفترة
	(١٠٦,٤٥٧)	الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال الفترة
	(١٠٦,٤٥٧)	الرصيد في نهاية الفترة

فيما يلي تحليل أعمار إجمالي الذمم المدينة من إيرادات التأجير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	١,٢٢٢,٥٢٩	٠ - ٣ شهراً
	١,٦٣٨,٤٧٣	٣ - ١٢ شهراً
	-	أكثر من ٣٦٥ يوماً
	٢,٨٦١,٠٠٢	الرصيد في نهاية الفترة

٩- العقارات الاستثمارية

يملك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

العقار	طبيعة العقار	تكلفة الشراء
مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج	مكاتب و معارض	٦١,٦١١,١٣٣
معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع	معارض و مكاتب	١٥,٢٥٦,٥٨٥
محطة وقود شارع العليا - حي المروج	محطة وقود	١٣,٥٣١,٠٩٩
عمارة سكنية - حي النخيل	عمارة سكنية	٨,٩٨٣,٤٤٠
مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية	مستودع	١١,١١٤,٦٦٠
مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية	مستودع	١١,١٥٩,٠٠٧
مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية	مستودع	٨,٠٥٠,٧٦٨
معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء	معارض	٦,٧٦٥,٥٤٩
مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء	مستودع	٢,٠٧٢,٠٦٢
مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء	مستودع	٢,٤٣٥,٥٩٧
مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء	مستودع	٤,٢١٨,٧٧٠
مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء	مستودع	٣,٤٣٤,٥٨٠
		١٤٨,٦٣٣,٢٥٠

تفاصيل العقارات الاستثمارية التي يمتلكها الصندوق:

مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج: يتمثل العقار في مبنى تجاري ومكتبي يتكون من ١١ معرض و ٣٧ مكتب بمتوسط مساحات المعارض ٢٣٥ متر مربع ومتوسط مساحات المكاتب ١٩٩ متر مربع، يقع هذا العقار في مدينة الرياض

معارض ومكاتب الحايير - حي المصانع: يتمثل العقار في مبنى يضم ٢١ وحدة صالة عرض في الطابق الأرضي ودور علوي به ١٥ مكتباً شاغرة تبلغ متوسط مساحات صالات العرض ٣٧٦ متراً مربعاً، ويبلغ متوسط مساحات المكاتب ٦٨ متراً مربعاً، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.

محطة وقود شارع العليا - حي المروج: يتمثل العقار في مبنى محطة ومظلة، يقع هذا العقار في مدينة الرياض .

عمارة سكنية - حي النخيل: يتمثل العقار في عمارة سكنية تتكون من ٢١ شقة بمساحات مختلفة تتراوح بين ١٠٩ متر مربع وحتى ١٧٣ متر مربع بمتوسط مساحات ١٥٨ متر مربع لكل شقة، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.

مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية: يتمثل العقار في ٢٦ مستودع بمساحات مختلفة تتراوح بين ٣٠١ متر مربع إلى ٦٠٢ متر مربع وبمتوسط مساحة ٣٢٤ متر مربع لكل مستودع، يقع العقار في مدينة الرياض.

مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية: يتمثل العقار في ٢٦ مستودع بمساحات مختلفة تتراوح بين ٣٠١ متر مربع إلى ٤١٢ متر مربع وبمتوسط مساحة ٣١٨ متر مربع لكل مستودع، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.

مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية: يتمثل العقار في ٢٠ مستودع بمساحات مختلفة تتراوح بين ٣٠١ متر مربع إلى ٤١٢ متر مربع وبمتوسط مساحة ٣٢٣ متر مربع لكل مستودع، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.

معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء: يتمثل العقار في ١٥ معرض بمساحات مختلفة بمساحة إجمالية ٢,٢٥٠ متر مربع بمتوسط مساحة ١٥٠ متر مربع لكل معرض، يقع هذا العقار في مدينة الرياض

مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء: يتمثل العقار في ٤ مستودعات بمساحة إجمالية ١,٦٠٠ متر مربع بمتوسط مساحة ٤٠٠ متر مربع لكل مستودع، يقع العقار في مدينة الرياض.

مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء: يتمثل العقار في ٩ مستودعات بمساحة إجمالية ٢,٤٠٠ متر مربع بمتوسط مساحة ٢٦٧ متر مربع لكل مستودع، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.

مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء: يتمثل العقار في ١٠ مستودعات بمساحات تتراوح بين ٣٠٠ متر مربع و ٤٢٠ متر مربع بمتوسط مساحة ٣٥٩ متر مربع لكل مستودع، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.

مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء: يتمثل العقار في ٦ مستودعات بمساحات تتراوح بين ٣٩٠ متر مربع و ٤٩٠ متر مربع بمتوسط مساحة ٤٢٤ متر مربع لكل مستودع، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.

- يتم الاحتفاظ بكافة عقارات صندوق الواحة ريت باسم شركة واحة المباني العقارية ("شركة ذات غرض خاص"). وتحفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

العقارات الاستثمارية (تتمة)

-٩-

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م تمثل العقارات الاستثمارية الممتلكات التي تم اثباتها مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. فيما يلي تفاصيل تكلفة العقارات الاستثمارية:

الإجمالي	المعدات وأجهزة التكليف	المباني	الأراضي	
				التكلفة:
١٥٢,٦٣٢,٢٢٤	٣٢٥,٥٣٨	٤٤,٩٩٧,٤٥٦	١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	الإضافات خلال الفترة*
١٥٢,٦٣٢,٢٢٤	٣٢٥,٥٣٨	٤٤,٩٩٧,٤٥٦	١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	الرصيد في نهاية الفترة
				الاستهلاك المتراكم في القيمة:
(١,١٩١,٥٨٤)	(٣١,٩٢٠)	(١,١٥٩,٦٦٤)	-	المحمل خلال الفترة
(١,١٩١,٥٨٤)	(٣١,٩٢٠)	(١,١٥٩,٦٦٤)	-	الرصيد في نهاية الفترة
				عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:
(١٠٥,٣٦٦)	-	(١٠٥,٣٦٦)	-	الهبوط في القيمة خلال الفترة
(١٠٥,٣٦٦)	-	(١٠٥,٣٦٦)	-	الرصيد في نهاية الفترة
١٥١,٣٣٥,٢٧٤	٢٩٣,٦١٨	٤٣,٧٣٢,٤٢٦	١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	صافي القيمة الدفترية

القيم السوقية:

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين ("شركة جونز لانج لاسال إل بي إنك") و("شركة أريب لتقييم العقاري") كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

\* تتضمن الإضافات على العقارات الاستثمارية على مساهمات عينية من قبل مالكي الوحدات بلغت ١١٧,٧٢٩,٣١٠ ريال سعودي والتي تمثل قيمة اشتراكهم في الوحدات في الصندوق.

## صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

العقارات الاستثمارية (تتمة)

-٩-

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م كان تقييم العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

القيمة السوقية		المقيم الأول (شركة جونزلانج لاسال إل بي إنك)		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	معدل التسعير	معدل الخصم	أسلوب التقييم	العقار
٦٥,٣١٠,٠٠٠	%٩,٧٥	%١١,٥٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج
١٦,٥٦٠,٠٠٠	%١٠	%١٢,٢٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع
١٦,٥٢٠,٠٠٠	%٨,٧٥	%١١,٢٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
٩,٨٢٠,٠٠٠	%٩,٧٥	%١١,٥٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	عمارة سكنية - حي النخيل
١٣,٥٥٠,٠٠٠	%١٠	%١١,٧٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
١٣,١٤٠,٠٠٠	%١٠	%١١,٧٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
١٠,٠٤٠,٠٠٠	%٨,٧٥	%١٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
٧,٥٥٠,٠٠٠	%٩,٥٠	%١١,٢٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٢,٥١٠,٠٠٠	%٩	%١٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
٢,٩٠٠,٠٠٠	%٩	%١٠,٥٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٥,٤٧٠,٠٠٠	%٩	%١٠,٥٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
٣,٥٠٠,٠٠٠	%٩	%١٠,٥٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
<b>١٦٦,٨٧٠,٠٠٠</b>				

## صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

العقارات استثمارية (تتمة)

-٩

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م كان تقييم العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

المقيم الثاني (شركة أريب لتقييم العقاري)		القيمة السوقية	
العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم	معدل التسعير
مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	%١٢	%١٠
معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	%٩,٧٥	%١٠,٥٠
محطة وقود شارع العليا - حي المروج	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	%٩,٥٠	%٩
عمارة سكنية - حي النخيل	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	%٩,٧٥	%١١
مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	%٩,٧٥	%١١
مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	%٩,٨٥	%١١
مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	%٩,٧٥	%١١
معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	%٩,٥٠	%١١
مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	%٩,٥٠	%١١
مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	%٩,٥٠	%١١
مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	%٩,٥٠	%١١
مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	%٩,٥٠	%١١
			١٦٢,٣٢٤,١٩٤



صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

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

وفقاً للأنحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك والهبوط إن وجد في هذه القوائم المالية.

فيما يلي تقييم العقارات الاستثمارية :

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١٦٤,٥٩٧,٠٩٧	١٦٢,٣٢٤,١٩٤	١٦٦,٨٧٠,٠٠٠	عقارات استثمارية (إيضاح ٩)
١٦٤,٥٩٧,٠٩٧	١٦٢,٣٢٤,١٩٤	١٦٦,٨٧٠,٠٠٠	الإجمالي

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية .

فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
١٦٤,٥٩٧,٠٩٧	يخصم: القيمة الدفترية
(١٥١,٣٣٥,٢٧٤)	عقارات استثمارية (إيضاح ٩)
١٣,٢٦١,٨٢٣	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١٥,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٨٨	الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٥٧,١٦٥,٧٧٩	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١٣,٢٦١,٨٢٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٧٠,٤٢٧,٦٠٢	

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٠,٤٨	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٠,٨٨	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة
١١,٣٦	

صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١١- إيرادات ايجار غير مكتسبة

تمثل إيرادات ايجار الغير مكتسبة في إجمالي قيمة مبالغ الفواتير المصدرة للعملاء ولم تستحق خلال الفترة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١,٢٥٣,٧٣٩	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج
٢٠٩,٩٤٤	معارض و مكاتب الحاير - حي المصانع
٣٧٢,٩٥١	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
٢١٧,٢١٨	عمارة سكنية - حي النخيل
٢٦٧,١٦٩	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
١٧٥,٩١٠	مستودع قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
٣٣٣,٤٥٢	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
٣٥٦,٥٥٧	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٩,٤١٤	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
١١,٠٦٦	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٢٠,٤٩٢	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
١٣,٩٩٦	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
٢,٦٧٥	أخرى
<b>٣,٢٤٤,٥٨٣</b>	

١٢- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

في إطار الأعمال العادية للصندوق، يقوم بتعاملات مع أطراف ذات علاقة. تشمل الأطراف ذات العلاقة في الصندوق أعضاء مجلس الإدارة ومدير الصندوق وحاملي الوحدات الرئيسيين. تتم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً لأحكام وشروط الصندوق. جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتم وفقاً لشروط متفق عليها بموجب إتفاقية رسمية.

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
مدين / (دائن)			
١,٧٧٩,٣٧٢	أتعاب إدارة الصندوق	مدير الصندوق	شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
٢١٩,٣٨٧	مصاريف مسددة بالنيابة		
٤٦٢,٣٢٤	رسوم ادارة ممتلكات	حامل وحدات رئيسي	شركة شمو للاستثمار
٤٤٥,٥٦٦	عمولة تحصيل ايجارات		
٦٠,٠٠٠	بدلات حضور	مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الادارة
			الأرصدة الناتجة مع الأطراف ذات العلاقة:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	
مدين / (دائن)			
(٥٠٠,١٧١)	أتعاب إدارة الصندوق	مدير الصندوق	شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
(٢٠٧,٤٣٠)	عمولة تحصيل ايجارات	حامل وحدات رئيسي	شركة شمو للاستثمار

## صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٣- دائنون وارصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢,٤٠٠,٦٩٩	مستحقات مقابل العقارات الاستثمارية
٤٣٤,٣٤٨	تأمينات مستردة
٢٤٦,٦٣٢	أتعاب مستحقة
٢٠٢,٥٨٩	ضريبة مستحقة
١٥١,٧٥٠	أتعاب قانونية و مهنية
١٤,٦٧٥	مصروفات مستحقة أخرى
٣,٤٥٠,٦٩٣	

١٤- الإيرادات الناتجة من عقود الإيجار التشغيلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٧,٩٨٥,٨٨٠	مكاتب وصالات عرض مبنى شهد - حي المروج
٢,٠٠٩,٦٠٥	معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع
١,١٤٢,٦٩٥	عمارة سكنية - حي النخيل
١,٨٠٦,١٧٠	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
١,٥٩١,٠٧١	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
١,٤٥٩,٠٠٩	مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
١,٠٠٥,٢٥٩	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
٨٧٣,٢٣٨	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٢٦٧,٣٨٤	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
٣١٤,٢٩٠	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٥٨٢,٠٢٦	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
٣٩٧,٥١٥	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
١٩,٤٣٤,١٤٢	

١٥- إيرادات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٤١١,٧٠٦	إيرادات ودائع المراجعة
١٤٥,٠٧١	خدمات إدارة الممتلكات
٥٥٦,٧٧٧	

١٦- مصروفات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٣٥,١٦٠	مصاريف المياه والكهرباء
٩٧,٩٥٠	مصاريف صيانة الانذار والحريق
٤٢,٦٣٢	مصاريف أخرى
٢٧٥,٧٤٢	

## صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

### ١٧- الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأس مالية

لا يوجد لدى الصندوق في تاريخ المركز المالي أي التزامات محتملة أو ارتباطات رأس مالية كما في تاريخ التقرير.

### ١٨- إدارة المخاطر المالية

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

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي على النقدية وشبه النقدية و ذمم الايجارات المدينة و المدينون والارصدة المدينة الاخرى و العقارات الاستثمارية و إيرادات الإيجار غير المكتسبة و المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في البيانات المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

#### مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق على أساس منتظم التقلبات والتغيرات الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

#### مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض للمخاطر المختلفة المرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للصندوق وتدفقاته النقدية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م لا يتعرض الصندوق لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداته ومطلوباته. إن ذمم الايجارات المدينة والذمم الدائنة للصندوق والمدرجة بالتكلفة المطفأة لا تخضع لمخاطر أسعار الفائدة كما تم تعريفها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧) حيث لا تتغير القيمة الدفترية أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغير في أسعار الفائدة في السوق. وبالتالي، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة.

#### مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تعرض قيمة اداة مالية ما للتقلب بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات الصندوق بصورة اساسية بالريال السعودي , وعليه لا يتعرض الصندوق لأي مخاطر عملات هامة .

## صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

## ١٨- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدرته بالوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمستحققاته من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التشغيلي والنقدية وشبه النقدية والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى و العقارات الاستثمارية و إيرادات إيجار غير المكتسبة والمستحق إلى الأطراف ذات العلاقة والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى.

إن من سياسة الصندوق عند الدخول في عقود الأدوات المالية بأن تكون مع أطراف ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. يوضح الجدول التالي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لمحتوى قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٠,٠٩١,٦٣٩	النقدية وشبه النقدية
٢,٨٦١,٠٠٢	ذمم ايجارات مدينة بالصافي
٣٨٧,١٩٨	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٣,٣٣٩,٨٣٩	

القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لهذه الموجودات

تعد مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والأرصدة لدى البنوك محدودة نظراً لما يلي:

١- الاحتفاظ بالأرصدة النقدية لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد،

٢- استقرار المركز المالي للمستأجرين

لدى الصندوق ذمم مدينة من مستأجرين مقابل عقود إيجار تشغيلي في المملكة العربية السعودية. يقوم الصندوق بإدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالمستحقات من العملاء عن طريق المراقبة وفقاً لسياسات وإجراءات محددة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة الذمم المدينة القائمة على أساس مستمر. تتم مراقبة الذمم المدينة بهدف ألا يكون تعرض الصندوق للديون المعدومة تعرضاً جوهرياً عند احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم الايجارات المدينة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع لذمم الايجارات المدينة المعدل للتقديرات المستقبلية.

فيما يلي التصنيف الائتماني للبنوك التي يتعامل معها الصندوق وأرصدها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٧,٨٨٦,٥٣٦	A٢
٢,٢٠٥,١٠٣	A-
١٠,٠٩١,٦٣٩	

### مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند حلول موعد استحقاقها أو انه لا يمكنه القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية من الناحية المادية جوهرياً.

يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند ظهورها , إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية المحفظة الاستثمارية أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق . جميع المطلوبات المالية لها تاريخ استحقاق أقل من سنة واحدة .

## صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

## ١٨- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### إدارة مخاطر رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الصندوق هي الحفاظ على قاعدة رأس مال كافية وقوية للمحافظة على ثقة حاملي الوحدات والدائنين والسوق والمحافظة على التطور المستقبلي للأعمال. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى توزيعات الأرباح للمساهمين العاديين وتقوم بمراقبة قاعدة رأس المال الخاصة بها باستخدام نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

### المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتقنية والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق والمخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

جميع موجودات ومطلوبات الصندوق موزعة في المملكة العربية السعودية

## ١٩- قياس القيمة العادلة

### تقدير القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والعقارات الاستثمارية المفصّل عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
العقارات الاستثمارية (إيضاح ٩)	١٥١,٣٣٥,٢٧٤	-	-	١٥١,٣٣٥,٢٧٤
	١٥١,٣٣٥,٢٧٤	-	-	١٥١,٣٣٥,٢٧٤

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

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 ١٢٪).

معدلات التسعير: بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ما بين ٨,٧٥٪ إلى ١١٪).

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.

## صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

### ١٩- قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 ودمم الإيجارات المدينة والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى، و إيرادات إيجار غير مكتسبة 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.

### ٢٠- 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.

### ٢١- توزيعات الأرباح

بتاريخ ٢٥ ذو الحجة ١٤٤٤هـ الموافق ١٣ يوليو ٢٠٢٣ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠,٤٣ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٦,٤٥٠ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات، وتم التوزيع بتاريخ ١٥ محرم ١٤٤٥هـ الموافق ٢ اغسطس ٢٠٢٣ م.

### ٢٢- تاريخ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم في الفترة هو بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

### ٢٣- أحداث لاحقة

بتاريخ ٥ شعبان ١٤٤٥هـ الموافق ١٥ فبراير ٢٠٢٤ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠,٤٠ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٦,٠٠٠ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات، وذلك للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٣ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. وتم التوزيع بتاريخ ٢٥ شعبان ١٤٤٥هـ الموافق ٦ مارس ٢٠٢٤ م.

### ٢٤- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٩ رمضان ١٤٤٥هـ الموافق ١٩ مارس ٢٠٢٤ م.



صندوق الواحة ريت

Alwaha Reit Fund

[www.wasatah.com.sa](http://www.wasatah.com.sa)