

صندوق الواحة ريت

صندوق استثمار عقاري مغلق متداول

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

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

مع تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابييتال)
القوائم المالية مع تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

فهرس	صفحة
تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات	-
قائمة المركز المالي	٥
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر	٦
قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات	٧
قائمة التدفقات النقدية	٨
إيضاحات حول القوائم المالية	٩ - ٣٧

تقرير المراجع المستقل

(٤/١)

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

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق الواحة ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الوساطة المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التوضيحية الأخرى.

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 وقّينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

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



تقرير المراجع المستقل

(٤/٢)

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

الأمر الرئيسة للمراجعة (تمة)

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسة للمراجعة	الأمر الرئيسة للمراجعة
تقييم العقارات الاستثمارية	
بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية: - حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛ - تقويم كفاءة وقدرة وموضوعية خبراء التقييم. - التوصل إلى فهم لأعمال خبراء التقييم. - تقويم مدى مناسبة عمل الخبراء كدليل مراجعة للإقرارات ذات الصلة؛ - 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؛ - إشراك متخصص لنا 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؛ - تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه؛ و - قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح رقم ١٠ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و - تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.	يملك صندوق الواحة ريت محفظة من العقارات الاستثمارية التي تتألف من مبنى سكني ومكاتب ومبنى تجاري ومستودعات تقع في المملكة العربية السعودية. يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض عوائد الإيجار، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية 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. 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. 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. يرجى الرجوع إلى الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم ٤ المتعلق بالهبوط في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٥ الذي يحتوي على المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالهبوط في القيمة، وإيضاح رقم ٩ المتعلق بالعقارات الاستثمارية.

تقرير المراجع المستقل

(٤/٣)

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

المعلومات الأخرى

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

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

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو 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 لللائحة 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، سواء 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 جوهريّة 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، سواء 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، ونُعد التحريفات جوهريّة إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

■ 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

الخبر

هاتف 966 13893 3378 | ص ب 4636
فاكس 966 13893 3349 | الخبر 31952

جدة

هاتف 966 12652 5333 | ص ب 15651
فاكس 966 12652 2894 | جدة 21454

الرياض

هاتف 966 11206 5333 | ص ب 69658
فاكس 966 11206 5444 | الرياض 11557



تقرير المراجع المستقل

(٤/٤)

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

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 ظروفاً 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، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسة 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 بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



أحمد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض، المملكة العربية السعودية

١٩ شعبان ١٤٤٦ هـ

الموافق: ١٨ فبراير ٢٠٢٥ م

الخبر

هاتف: 966 13 893 3378 ص.ب 4636
فاكس: 966 13 893 3349 الخبر 37952

جدة

هاتف: 966 12 652 3333 ص.ب 15651
فاكس: 966 12 652 2894 جدة 21454

الرياض

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

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
			الموجودات
١٠,٠٩١,٦٣٩	٨,٦٤٥,٩٠٧	٧	النقدية وشبه النقدية
٢,٧٥٤,٥٤٥	١,٣٢٤,٥١٠	٨	ذمم إيجارات مدينة. بالصافي
٣٨٧,١٩٨	٥٩,٧٠٧		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٥١,٣٣٥,٢٧٤	١٥٢,٦٨٧,٢٥٠	٩	العقارات الاستثمارية ، بالصافي
١٦٤,٥٦٨,٦٥٦	١٦٢,٧١٧,٣٧٤		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٣,٢٤٤,٥٨٣	٣,٥٢٦,٠٣٩	١١	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٧٠٧,٦٠١	٧٧٩,٧٠٦	١٢	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٤٥٠,٦٩٣	٨٩٨,٩٣٢	١٣	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧,٤٠٢,٨٧٧	٥,٢٠٤,٦٧٧		إجمالي المطلوبات
١٥٧,١٦٥,٧٧٩	١٥٧,٥١٢,٦٩٧		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
١٠,٤٨	١٠,٥٠		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة الدفترية
١١,٣٦	١٢,٧٦	١٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة العادلة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابييتال)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

إيرادات	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
الإيرادات الناتجة من عقود الإيجار التشغيلي	١٤	١٨,٧٨٧,٠٠٦	١٩,٤٣٤,١٤٢
إيرادات أخرى		٤٤٤,٧٧٨	٥٥٦,٧٧٧
إجمالي الإيرادات		١٩,٢٣١,٧٨٤	١٩,٩٩٠,٩١٩
المصروفات التشغيلية			
أتعاب إدارة الصندوق	١٢	(١,٧٦٤,١٦٨)	(١,٧٧٩,٣٧٢)
استهلاك العقارات الإستثمارية	٩	(١,١١٧,٥٤٤)	(١,١٩١,٥٨٤)
مصاريف تشغيلية		(٧٠٧,٨٣٣)	(١,١٠٣,٠٠٢)
رسوم تحصيل إيجارات		(٦٧٧,٥٨٣)	(٦٤٦,٧١٩)
أتعاب قانونية ومهنية		(٦١١,٠٩٣)	(٤٩٦,١٩٠)
رسوم إدارة ممتلكات	١٢	(٤٢٠,٠٠٠)	(٤٦٢,٣٢٤)
أتعاب الحفظ		(١٣٢,٠٠٠)	(١٥٤,٠٠٠)
مصروف مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٨	(١,٨٦٩,١٧٤)	(١٠٦,٤٥٧)
خسارة الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية	٩	(٣,٦٤٦)	(١٠٥,٣٦٦)
رسوم تداول		(٥٢,٠٦٧)	(٥٤,٣٨٤)
مصروفات أخرى		(٢٧٩,٧٥٨)	(٢٧٥,٧٤٢)
إجمالي المصروفات التشغيلية		(٧,٦٣٤,٨٦٦)	(٦,٣٧٥,١٤٠)
الدخل التشغيلي		١١,٥٩٦,٩١٨	١٣,٦١٥,٧٧٩
صافي الدخل للسنة / للفترة		١١,٥٩٦,٩١٨	١٣,٦١٥,٧٧٩
الدخل الشامل الآخر		-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة / للفترة		١١,٥٩٦,٩١٨	١٣,٦١٥,٧٧٩

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال)

قائمة التغير في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
-	١٥٧,١٦٥,٧٧٩		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة / الفترة
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٩	الاشتراكات خلال الفترة
١٣,٦١٥,٧٧٩	١١,٥٩٦,٩١٨		إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٦,٤٥٠,٠٠٠)	(١١,٢٥٠,٠٠٠)	١٩	توزيعات أرباح
١٥٧,١٦٥,٧٧٩	١٥٧,٥١٢,٦٩٧		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة / الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

للفترة من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ م (تاريخ الإدراج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٣,٦١٥,٧٧٩	١١,٥٩٦,٩١٨		صافي الدخل للسنة/ الفترة
			تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
١٠٦,٤٥٧	١,٨٦٩,١٧٤	٨	مصروف مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,١٩١,٥٨٤	١,١١٧,٥٤٤	٩	استهلاك العقارات الاستثمارية
١٠٥,٣٦٦	٣,٦٤٦	٩	خسارة الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
١٥,٠١٩,١٨٦	١٤,٥٨٧,٢٨٢		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢,٨٦١,٠٠٢)	(٤٣٩,١٣٩)	٨	ذمم إيجارات مدينة
(٣٨٧,١٩٨)	٣٢٧,٤٩١		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٣,٢٤٤,٥٨٣	٢٨١,٤٥٦	١١	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٧٠٧,٦٠١	٧٢,١٠٥	١٢	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٤٥٠,٦٩٣	(٢,٥٥١,٧٦١)	١٣	دائنون وأرصدة مستحقة أخرى
١٩,١٧٣,٨٦٣	١٢,٢٧٧,٤٣٤		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:
(٣٤,٩٠٢,٩١٤)	(٢,٤٧٣,١٦٦)		إضافات عقارات استثمارية
(٣٤,٩٠٢,٩١٤)	(٢,٤٧٣,١٦٦)		صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
٣٢,٢٧٠,٦٩٠			إشتراكات نقدية
(٦,٤٥٠,٠٠٠)	(١١,٢٥٠,٠٠٠)	١٩	توزيعات أرباح
٢٥,٨٢٠,٦٩٠	(١١,٢٥٠,٠٠٠)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
١٠,٠٩١,٦٣٩	(١,٤٤٥,٧٣٢)		صافي التغير في النقدية وشبه النقدية
-	١٠,٠٩١,٦٣٩		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
١٠,٠٩١,٦٣٩	٨,٦٤٥,٩٠٧		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
			معاملات غير نقدية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		
١١٧,٧٢٩,٣١٠	-	٩	الاشترك في إصدار وحدات عينية
١١٧,٧٢٩,٣١٠	-		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 للتמיד 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 دخل 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) عنونها: 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 ١-٢٣٠٢٠ 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.

٣- أسس الإعداد

١-٣ 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 .

٢-٣ 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 والتأثيرات الافتراضات المحاسبية الجوهرية

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

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

١-٤ الأحكام

١-١-٤ 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 والتقديرات والإفراضات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢-٤ الإفراضات 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 مهنيًا 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 بحته 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 وإفراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- اختيار النماذج المناسبة والإفراضات 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 أنها تؤثر على معلومات السياسة المحاسبية التي يتم الإفصاح عنها في بعض الحالات. فيما يلي السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية،

٥-١-٥ 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.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٥-٢ 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.

٥-٣ 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 التكيف

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.

٥-٤ 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
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

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.

٥-٦ 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.

٥-٧ 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.

٥-٨ 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 للاسترداد من / أو المستحق إلى السلطات الضريبية يتم إدراجه إما كجزء من المدينون وأرصدة مدينة أخرى أو الدائنون وأرصدة دائنة أخرى في قائمة المركز المالي.

٥-٩ 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.

٥-١٠ المخصصات

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

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٥-١١ 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.

٥-١٢ صافي قيمة الموجودات

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

٥-١٣ 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).

٥-١٤ المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بإستخدام 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 بإستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها بإستخدام 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.

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٥-١ الأدوات المالية (تتمة)

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 انخفاض 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 خدماته فيها) ومعدل التضخم لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

٥-١ الأدوات المالية (تتمة)

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بإفتراض 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 بإفتراض 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 استخدامها 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 وعندئذ 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 بإستخدام 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 ال ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩).
يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل بإستخدام 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 الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، مخصوماً 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 الأولي، 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 انتهاءها.

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٥-١٥ 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.

٥-١٦ 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.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)**٥-١٦ قياس القيمة العادلة (تتمة)**

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 القابلة 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).

٥-١٧ 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؛
- تصنف 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 التعااقدي للصندوق بإعادة شراء أو إسترداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشتمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزاماً؛ 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.

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١٨-٥ المعايير والتفسيرات الجديدة المعدلة

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

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
معييار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤	أوضح التعديل المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وهو أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، وذلك فقط إذا كان مشتق ضمناً في إلتزام قابل للتحويل وهو في حد ذاته أداة حقوق ملكية، فإنه لن تؤثر شروط الإلتزام على تصنيفه.
المعييار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤	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.
معييار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعييار الدولي للتقرير المالي رقم ٧	ترتيبات تمويل الموردين	١ يناير ٢٠٢٤	تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات إفصاح لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين، و"إشارات توجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.

لم تقم الشركة بتطبيق التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١٨-٥ المعايير والتفسيرات الجديدة المعدلة (تتمة)

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

ساري المفعول من

الفترة المحاسبية

التعديلات على المعايير	الوصف	التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
معايير المحاسبة الدولي رقم ٢١	صعوبة التحويل	١ يناير ٢٠٢٥	تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧	عرض وإفصاح الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦	تحتوي التعديلات على إفصاحات جديدة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية في تقييم تأثير استخدام سعر الصرف المقدر توضح متطلبات توقيت الاعتراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها في تاريخ التسوية، مع إستثناء عمليات الشراء والبيع لبعض الموجودات والمطلوبات المالية التي تستوفي شروط الإستثناء الجديد، يسمح الإستثناء الجديد بإلغاء الاعتراف ببعض الخصوم المالية التي يتم تسويتها عبر أنظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية. كما تقدم هذه التعديلات إرشادات لتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية، والتي تنطبق على جميع التدفقات النقدية المحتملة، بما في ذلك تلك الناتجة عن الأهداف المرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧	بالإضافة إلى أن هذه التحديثات سوف تتطلب إيضاحات جديدة وتحديثات أخرى. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بدلا من معيار المحاسبة الدولي رقم ١، الذي يحدد متطلبات العرض والإفصاح الأساسية للقوائم المالية. تشمل التغييرات، التي تؤثر في الغالب على قائمة الدخل، المتطلبات الخاصة بتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى ثلاث فئات جديدة - التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية - وعرض المجموعات الفرعية للربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب. علاوة على ذلك، يتم عرض المصروفات التشغيلية مباشرة على وجه قائمة الدخل - مصنفة إما حسب الطبيعة (مثل تعويضات الموظفين)، أو حسب الوظيفة (مثل تكلفة المبيعات)، أو باستخدام عرض مختلط. تتطلب المصروفات المعروضة حسب الوظيفة إفصاحات أكثر تفصيلاً حول طبيعتها. يوفر معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ أيضاً إرشادات لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية، ويقدم متطلبات إفصاح جديدة لقياسات الأداء المحددة من قبل الإدارة، ويلغي خيارات التصنيف للفوائد والأرباح في بيان التدفقات النقدية.

صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

قائمة التدفقات النقد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

٥-المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١٨-٥ المعايير والتفسيرات الجديدة المعدلة (تتمة)

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

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

ساري المفعول من

الفترة المحاسبية

ملخص التعديلات	التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ تقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي.	١ يناير ٢٠٢٧	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩

تكون الشركة التابعة مؤهلة عندما تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد

قوائم مالية موحدة معدة للإستخدام العام وفقا للمعايير الدولية

للتقرير المالي.

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.

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 وتدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة.

٤-٦ أتعاب هيكل التمويل

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل 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 وتدفع بعد إتمام عملية البيع أو الشراء مباشرة.

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٧- النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٢,٨٦٨,١٧٦	١,٥٦٠,٧٣٥	نقد لدى بنوك محلية
٧,٢٢٣,٤٦٣	٧,٠٨٥,١٧٢	ودائع مربحة
١٠,٠٩١,٦٣٩	٨,٦٤٥,٩٠٧	

تمثلت ودائع المربحة في اتفاقيات يبيع بموجبها البنك إلى العميل سلعة أو موجودات تم شراؤها أو الاستحواذ عليها 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 المربحة التي يتعامل بها الصندوق مع البنوك ما بين ٤,٨٣% إلى ٥,٥٤%, حيث أن النسب متغيره وغير ثابتة.

٨- ذمم ايجارات مدينة بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٢,٨٦١,٠٠٢	٣,٣٠٠,١٤١	ذمم ايجارات مدينة
(١٠٦,٤٥٧)	(١,٩٧٥,٦٣١)	يخصم:
٢,٧٥٤,٥٤٥	١,٣٢٤,٥١٠	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
		ذمم ايجارات مدينة بالصافي

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
-	١٠٦,٤٥٧	الرصيد في بداية السنة
(١٠٦,٤٥٧)	١,٨٦٩,١٧٤	الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال السنة
(١٠٦,٤٥٧)	١,٩٧٥,٦٣١	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي تحليل أعمار إجمالي الذمم المدينة من إيرادات التأجير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١,٢٢٢,٥٢٩	١,٤١٩,٥٢٦	٠ - ٣ شهراً
١,٦٣٨,٤٧٣	١,٥٥٨,٥٧٨	٣ - ١٢ شهراً
-	٣٢٢,٠٣٧	أكثر من ٣٦٥ يوماً
٢,٨٦١,٠٠٢	٣,٣٠٠,١٤١	الرصيد في نهاية السنة

صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

قائمة التدفقات النقد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

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 يملكها 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 و مكاتب الحابر - 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 و مظلة، 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

صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

قائمة التدفقات النقد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

٩- العقارات الاستثمارية (تتمة)

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"). وتحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية ميطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 :

الأراضي	المباني	المعدات وأجهزة التكييف	الإجمالي	التكلفة:
١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	٤٤,٩٩٧,٤٥٦	٣٢٥,٥٣٨	١٥٢,٦٣٢,٢٢٤	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
-	٢,٢٩٧,٨٦٣	١٧٥,٣٠٣	٢,٤٧٣,١٦٦	الاضافات خلال السنة
١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	٤٧,٢٩٥,٣١٩	٥٠٠,٨٤١	١٥٥,١٠٥,٣٩٠	الرصيد في نهاية السنة
الاستهلاك المتراكم في القيمة:				
-	(١,١٥٩,٦٦٤)	(٣١,٩٢٠)	(١,١٩١,٥٨٤)	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
-	(١,٠٣٣,١٠١)	(٨٤,٤٤٣)	(١,١١٧,٥٤٤)	المحمل خلال السنة
-	(٢,١٩٢,٧٦٥)	(١١٦,٣٦٣)	(٢,٣٠٩,١٢٨)	الرصيد في نهاية الفترة
عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:				
-	(١٠٥,٣٦٦)	-	(١٠٥,٣٦٦)	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
-	(٣,٦٤٦)	-	(٣,٦٤٦)	الهبوط في القيمة خلال السنة
-	(١٠٩,٠١٢)	-	(١٠٩,٠١٢)	الرصيد في نهاية الفترة
١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	٤٤,٩٩٣,٥٤٢	٣٨٤,٤٧٨	١٥٢,٦٨٧,٢٥٠	صافي القيمة الدفترية

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

قائمة التدفقات النقد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

٩- العقارات الاستثمارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

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 في ٢٠٢٣ 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
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٩- العقارات الاستثمارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م كان تقييم العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

القيمة السوقية		المقيم الأول (شركة جونز لانج لاسال إل بي إنك)			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	معدل التسعير	معدل الخصم	أسلوب التقييم	العقار
٦٥,٣١٠,٠٠٠	٨٠,٧٠٠,٠٠٠	%٩,٧٥	%١١,٥٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مكاتب وصالات عرض مبنى شهد - حي المروج
١٦,٥٦٠,٠٠٠	١٨,٥٥٠,٠٠٠	%١٠,٠٠	%١٢,٢٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع
١٦,٥٢٠,٠٠٠	١٦,٤٠٠,٠٠٠	%٨,٧٥	%١١,٢٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
٩,٨٢٠,٠٠٠	١٢,١٠٠,٠٠٠	%٩,٧٥	%١١,٥٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	عمارة سكنية - حي النخيل
١٣,٥٥٠,٠٠٠	١٥,٨٠٠,٠٠٠	%١٠,٠٠	%١١,٧٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
١٣,١٤٠,٠٠٠	١٥,٧٥٠,٠٠٠	%١٠,٠٠	%١١,٧٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
١٠,٠٤٠,٠٠٠	١٠,٢٥٠,٠٠٠	%٨,٧٥	%١٠,٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
٧,٥٥٠,٠٠٠	٨,٨٠٠,٠٠٠	%٩,٥٠	%١١,٢٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٢,٥١٠,٠٠٠	٢,٤٥٠,٠٠٠	%٩,٠٠	%١٠,٥٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
٢,٩٠٠,٠٠٠	٣,٣٠٠,٠٠٠	%٩,٠٠	%١٠,٥٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٥,٤٧٠,٠٠٠	٥,٣٥٠,٠٠٠	%٩,٠٠	%١٠,٥٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
٣,٥٠٠,٠٠٠	٣,٤٥٠,٠٠٠	%٩,٠٠	%١٠,٥٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
١٦٦,٨٧٠,٠٠٠	١٩٢,٩٠٠,٠٠٠				

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٩- العقارات استثمارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م كان تقييم العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

القيمة السوقية		المقيم الثاني (شركة أريب لتقييم العقاري)			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	معدل التسعير	معدل الخصم	أسلوب التقييم	العقار
٦٥,٩٩٨,٨١٧	٦٨,٥٦١,٧٥١	١٢%	١٠%	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج
١٦,٧٦٤,٤٠٠	١٩,١٥٢,٢٨٩	١٠,٥٠%	٩,٧٥%	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض ومكاتب الحابر - حي المصانع
١٦,٠٤٥,٥٢٧	١٦,٤٥٨,٣٧٧	٩%	٩,٥٠%	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
٨,٥٨٩,٤٧١	١٠,٠٦١,٨٦٨	١١%	٩,٧٥%	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	عمارة سكنية - حي النخيل
١٣,٤١٣,١٦٣	١٦,٩٠٥,٢٨٠	١١%	٩,٧٥%	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
١٢,٨٦٥,٣٣٦	١٧,٨٥٨,٤٦٥	١١%	٩,٨٥%	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
٨,٥٩٨,٢٩٧	٨,٧١٩,٢٣٤	١١%	٩,٧٥%	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
٧,١٨٧,٩٠٩	٩,٨٢٨,٤٠٨	١١%	٩,٥٠%	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٢,٢٤٩,٧٨٢	٢,٢١٠,٠١٦	١١%	٩,٥٠%	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
٢,٦٠٣,٨٩١	٢,٥٧٧,٠٣٧	١١%	٩,٥٠%	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٤,٨٩١,٢١٨	٤,٨٣٥,٠٦٠	١١%	٩,٥٠%	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
٣,١١٦,٣٨٣	٣,١٢٢,٩٣٢	١١%	٩,٥٠%	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
١٦٢,٣٢٤,١٩٤	١٨٠,٢٩٠,٧١٧				

صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

قائمة التدفقات النقد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

عقارات استثمارية (إيضاح ٩)

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول
١٨٦,٥٩٥,٣٥٩	١٨٠,٢٩٠,٧١٧	١٩٢,٩٠٠,٠٠٠
١٨٦,٥٩٥,٣٥٩	١٨٠,٢٩٠,٧١٧	١٩٢,٩٠٠,٠٠٠

الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

عقارات استثمارية (إيضاح ٩)

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول
١٦٤,٥٩٧,٠٩٧	١٦٢,٣٢٤,١٩٤	١٦٦,٨٧٠,٠٠٠
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	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
١٦٤,٥٩٧,٠٩٧	١٨٦,٥٩٥,٣٥٩	يخصم: القيمة الدفترية تعدل الأرقام كلها حسب التقييمات
(١٥١,٣٣٥,٢٧٤)	(١٥٢,٦٨٧,٢٥٠)	عقارات استثمارية (إيضاح ٩)
١٣,٢٦١,٨٢٣	٣٣,٩٠٨,١٠٩	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٨٨	٢,٢٦	الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٥٧,١٦٥,٧٧٩	١٥٧,٥١٢,٦٩٧	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
١٣,٢٦١,٨٢٣	٣٣,٩٠٨,١٠٩	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٧٠,٤٢٧,٦٠٢	١٩١,٤٢٠,٨٠٦	

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١٠,٤٨	١٠,٥٠	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٠,٨٨	٢,٢٦	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة
١١,٣٦	١٢,٧٦	

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
قائمة التدفقات النقد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١١- إيرادات ايجار غير مكتسبة

تمثل إيرادات الايجار الغير مكتسبة في إجمالي قيمة مبالغ الفواتير المصدرة للعملاء ولم تستحق خلال الفترة :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١,٢٥٣,٧٣٩	١,٣٢٦,٠٢٥	مكاتب وصالات عرض مبنى شهد - حي المروج
٢٠٩,٩٤٤	٢٣٢,٥٥٧	معارض و مكاتب الحاير - حي المصانع
٣٧٢,٩٥١	٣٧٠,٨٧٩	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
٢١٧,٢١٨	١٨٢,٨٠٠	عمارة سكنية - حي النخيل
٢٦٧,١٦٩	٣٢٥,٩٣٦	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
١٧٥,٩١٠	٢١٩,٠١٠	مستودع قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
٣٣٣,٤٥٢	٣٣٢,٨٢٩	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
٣٥٦,٥٥٧	٤٨١,٢١٦	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٩,٤١٤	٩,٣٨٣	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
١١,٠٦٦	١١,٠٢٩	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٢٠,٤٩٢	٢٠,٤٢٥	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
١٣,٩٩٦	١٣,٩٥٠	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
٢,٦٧٥	-	أخرى
٣,٢٤٤,٥٨٣	٣,٥٢٦,٠٣٩	

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 الادارة ومدير الصندوق وحاملي الوحدات الرئيسين . 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 الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مدین / (دائن)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مدین / (دائن)	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
١,٧٧٩,٣٧٢	١,٧٦٤,١٦٨	أنعاب إدارة الصندوق	مدير الصندوق	شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
٢١٩,٣٨٧	٢٠١,٠٩٤	مصاريف مسددة بالنيابة		
٤٦٢,٣٢٤	٤٢٠,٠٠٠	رسوم ادارة ممتلكات	حامل وحدات	شركة شمو للاستثمار
٤٤٥,٥٦٦	٣٩٨,٠٢٠	عمولة تحصيل ايجارات و توثيق عقود		
٦٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	بدلات حضور	مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الادارة

صندوق الواحة ريت
المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٢ - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

الأرصدة الناتجة مع الأطراف ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مدين / (دائن)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مدين / (دائن)	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة
(٥٠٠,١٧١)	(٥٣١,٠٢٨)	أنعاب إدارة الصندوق	مدير الصندوق
(٢٠٧,٤٣٠)	(٢٤٨,٦٧٨)	ادارة املاك وعمولة تحصيل و توثيق عقود	حامل وحدات
			شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
			شركة شمو للاستثمار

١٣ - دائنون وارصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٢,٤٠٠,٦٩٩	-	مستحقات مقابل العقارات الاستثمارية
٤٣٤,٣٤٨	٢٤٣,٣٤٨	تأمينات مستردة
٢٤٦,٦٣٢	٣٢٠,٣٨٠	أنعاب مستحقة
٢٠٢,٥٨٩	٢٢٨,٦٩٠	ضريبة مستحقة
١٥١,٧٥٠	٨٤,٢٥٠	أنعاب قانونية و مهنية
١٤,٦٧٥	٢٢,٢٦٤	مصروفات مستحقة أخرى
٣,٤٥٠,٦٩٣	٨٩٨,٩٣٢	

١٤ - الإيرادات الناتجة من عقود الإيجار التشغيلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٧,٩٨٥,٨٨٠	٧,٦٩٦,٤٧١	مكاتب وصالات عرض مبنى شهد - حي المروج
٢,٠٠٩,٦٠٥	١,٩٦٧,٦٤٩	معارض و مكاتب الحاير - حي المصانع
١,١٤٢,٦٩٥	١,٢٢٨,٥٠٩	عمارة سكنية - حي النخيل
١,٨٠٦,١٧٠	١,٦٥٢,٠٧٢	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
١,٥٩١,٠٧١	١,٥٦٤,٥٩٨	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
١,٤٥٩,٠٠٩	١,٥٥٥,٣٨٤	مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
١,٠٠٥,٢٥٩	٨٩٣,٠٩٧	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
٨٧٣,٢٣٨	٨٨٧,٨٤٢	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٢٦٧,٣٨٤	٢٢٩,٧٣٥	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
٣١٤,٢٩٠	٢٧٠,٠٣٦	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٥٨٢,٠٢٦	٥٠٠,٠٧١	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
٣٩٧,٥١٥	٣٤١,٥٤٢	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
١٩,٤٣٤,١٤٢	١٨,٧٨٧,٠٠٦	

صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

قائمة التدفقات النقد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

١٤- الإيرادات الناتجة من عقود الإيجار التشغيلي (تتمة)

عقود الإيجار التشغيلي

الشركة كموجر

يقوم الصندوق بتأجير عقاراته الاستثمارية. قام الصندوق بتصنيف عقود الإيجار تلك كعقود إيجار تشغيلي لأنها لا تقوم بالتحويل لجوهري لما يقارب جميع المخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بملكية الموجودات. تم إثبات إيرادات الإيجار من قبل الصندوق خلال ٢٠٢٤ م بمبلغ ١٨,٧٨٧,٠٠٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣ : ١٩,٤٣٤,١٤٢ مليون ريال سعودي).

يحدد الجدول أدناه تحليل استحقاق مدفوعات عقد الإيجار وإظهار مدفوعات عقد الإيجار المخصصة التي سيتم الحصول عليها بعد تاريخ التقرير.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٨,٧٨٧,٠٠٦	١٩,٧٠٣,٩٤٤	أقل من سنة
٤,٨٩٨,١٩٩	٤,٣٦٥,٥٩٧	١ - ٢ سنة
٤,٣٦٥,٥٩٧	٣,٢٦٤,٧٠٧	٣ - ٢ سنوات
٣,٢٦٤,٧٠٧	٢,٤٣٤,٤٧١	٣ - ٤ سنوات
٢,٤٣٤,٤٧١	١,٦٥٢,٠٢٩	٤ - ٥ سنة
٢١,٨٧٤,٤٧٠	٢٠,٢٢٢,٤٤١	أكثر من ٥ سنوات
٥٥,٦٢٤,٤٥٠	٥١,٦٤٣,١٨٩	

١٥- الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأس مالية

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

١٦- 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 الإيجارات المدينة و المدينون والأرصدة المدينة الأخرى و العقارات الاستثمارية و إيرادات إيجار 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.

صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

قائمة التدفقات النقد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

١٦- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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 ٢٠٢٤ 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 .

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدرة الوفاء 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	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٠,٠٩١,٦٣٩	٨,٦٤٥,٩٠٧	النقدية وشبه النقدية
٢,٨٦١,٠٠٢	٣,٣٠٠,١٤١	ذمم ايجارات مدينة
٣٨٧,١٩٨	٥٩,٧٠٧	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٣,٣٣٩,٨٣٩	١٢,٠٠٥,٧٥٥	

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

تعد مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والأرصدة لدى البنوك محدودة نظرا 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 بالمستحققات 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.

صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

قائمة التدفقات النقد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

١٦ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

فيما يلي التصنيف الائتماني للبنوك التي يتعامل معها الصندوق وأرصدها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٧,٨٨٦,٥٣٦	١,٥٦٠,٧٣٢	A٢
٢,٢٠٥,١٠٣	٧,٠٨٥,١٧٥	A-
١٠,٠٩١,٦٣٩	٨,٦٤٥,٩٠٧	

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 .

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

١٧ - قياس القيمة العادلة

تقدير القيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
العقارات الاستثمارية (إيضاح ٩)	١٥٢,٦٨٧,٢٥٠	-	-	١٥٢,٦٨٧,٢٥٠
	١٥٢,٦٨٧,٢٥٠	-	-	١٥٢,٦٨٧,٢٥٠
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

١٧- قياس القيمة العادلة (تمة)

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

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 ١٢,٢٥٪).

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 والمدة المدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

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

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

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

تشمل الأدوات المالية الأخرى بنود مثل النقدية وشبه النقدية وذمم الإيجارات المدينة والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى، و 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.

١٨ - 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، ويقيم أداء الصندوق على أساس شامل.

صندوق الواحة ريت

المدار من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

قائمة التدفقات النقد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

١٩- توزيعات الأرباح

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

بتاريخ ٤ صفر ١٤٤٦ هـ الموافق ٨ أغسطس ٢٠٢٤ م أعلن مجلس إدارة الصندوق عن توزيع أرباح بمبلغ ٠,٣٥ ريال سعودي لكل وحدة بأجمالي ٥,٢٥ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات، وذلك للفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ م وحتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م.

٢٠- تاريخ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم في الفترة هو بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٢١- أحداث لاحقة

بتاريخ ١٩ شعبان ١٤٤٦ هـ الموافق ١٨ فبراير ٢٠٢٥ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠,٣٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٥,٢٥٠ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات، وذلك للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٤ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٢٢- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ شعبان ١٤٤٦ هـ الموافق ١٦ فبراير ٢٠٢٥ م.