



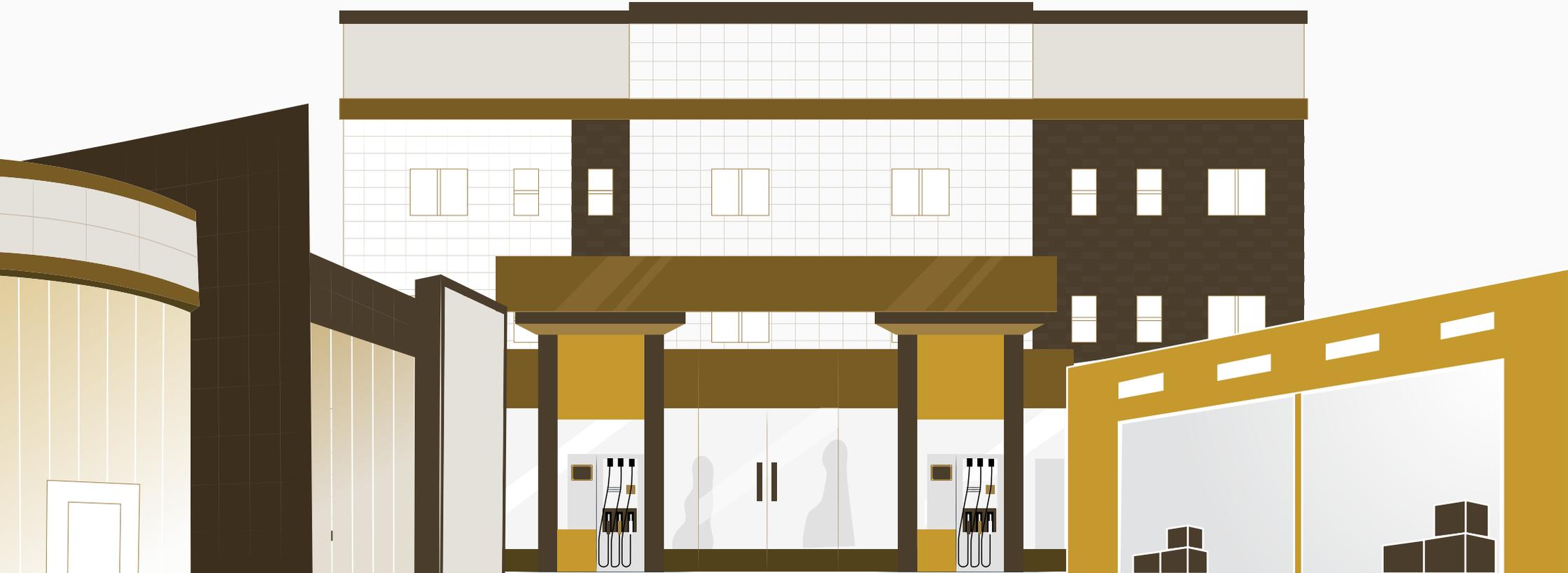
صندوق الواحة ريت
Alwaha Reit Fund

wasatah capital
وساطة كابيتال



2025

التقرير السنوي
لصندوق الواحة ريت



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

جدول المحتويات

13	العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، وماهيتها وطريقة الاستفادة منها.	4	نبذة عن الصندوق
14	التغييرات الأساسية وغير الأساسية خلال الفترة	5	بيان شركة الوساطة المالية
15	أعضاء مجلس إدارة الصندوق	6	أهداف الصندوق
16	وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق	6	الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها
17	أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه	7	الأصول التي يستثمر فيها الصندوق، ونسبة قيمة العقارات المؤجرة وغير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة
18	تقرير مجلس إدارة الصندوق للموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه	9	توزيع الأنشطة في محفظة الصندوق - حسب الدخل التجريبي
19	إشعارات وقرارات مجلس الإدارة	10	نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق
21	تقرير تقييم المخاطر	11	أداء الصندوق منذ التأسيس (*)
34	القوائم المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م	12	سجل أداء الصندوق عام 2025م
35	تقرير المراجع الشرعي	13	مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام



نبذة عن الصندوق

وعدد وحدات الصندوق بعد زيادة حجم رأس مال الصندوق 19,790,954 وحدة بقيمة إجمالية تبلغ 197,909,540 ريال سعودي

يُدار صندوق الواحة ريت من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)، 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 2025م وقبل صدور هذا التقرير تم الإعلان عن التوزيعات النصف سنوية للنصف الثاني من عام 2025م.

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 لتحقيق دخل دوري وتأجير، يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية بشكل نصف سنوي على المستثمرين بنسبة لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية.

وقد تم إدراجه في السوق الموازية (نمو) في تاخ 30 نوفمبر 2022م. وعدد وحدات الصندوق قبل زيادة حجم رأس مال الصندوق 15,000,000 وحدة بقيمة إجمالية تبلغ 150,000,000 ريال سعودي،



صندوق الواحة ريت
Alwaha Reit Fund

بيان شركة الوساطة المالية

منذ الانطلاق وحتى نهاية العام المالي 2025م

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 2025، عدة تغييرات إدارية وتحديثات في الشروط 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 2025م، 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 دخل دوري وتأجيري، مع الالتزام بتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي الأرباح القابلة للتوزيع وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها، وذلك بشكل نصف سنوي نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

إضافةً إلى مجالات الاستثمار المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق، يستثمر الصندوق بصورة رئيسية في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً ومدّجة لدخل تأجيري ودوري. ويجوز له كذلك الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري بما لا يتجاوز (25%) من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة، سواء كان الاستثمار من خلال تملك عقارات جديدة أو تطوير أو تجديد أو إعادة تطوير عقارات قائمة

وعلى أن يلتزم الصندوق بما يلي: (أ) ألا تقل نسبة استثماراته في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً ومدّجة لدخل تأجيري ودوري عن (75%) من إجمالي قيمة أصوله، وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة؛ (ب) عدم الاستثمار في أراضٍ بيضاء



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

01 مكاتب وصلات عرض مبنى شهد

نسبة قيمة العقار من إجمالي قيمة العقارات المملوكة 32.50%		نسبة الإشغال* %97.52		الموقع حي المروج / شارع العليا تقاطع شارع الفيضة		مساحة الأرض 7,326,45 متر مربع		النشاط تجاري ومكثبي	
---	--	-------------------------	--	---	--	----------------------------------	--	------------------------	--

02 محطة العليا

نسبة قيمة العقار من إجمالي قيمة العقارات المملوكة 7.15%		نسبة الإشغال* 100%		الموقع حي المروج / شارع الحفنة		مساحة الأرض 2,679 متر مربع		النشاط خدمات	
--	--	-----------------------	--	-----------------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------	--

03 معارض ومكاتب الحاير

نسبة قيمة العقار من إجمالي قيمة العقارات المملوكة 8.92%		نسبة الإشغال* 100%		الموقع حي المصانع		مساحة الأرض 5,700 متر مربع		النشاط تجاري	
--	--	-----------------------	--	----------------------	--	-------------------------------	--	-----------------	--

04 عمارة سكنية بحي النخيل

نسبة قيمة العقار من إجمالي قيمة العقارات المملوكة 4.27%		نسبة الإشغال* %90.76		الموقع حي النخيل / طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد		مساحة الأرض 1,466.55 متر مربع		النشاط سكني	
--	--	-------------------------	--	---	--	----------------------------------	--	----------------	--

05 مبنى الجوهرة السكني

نسبة قيمة العقار من إجمالي قيمة العقارات المملوكة 19.49%		نسبة الإشغال* 100%		الموقع حي النخيل / شارع عبدالعزيز بن ثنيان		مساحة الأرض 3,245.50		النشاط سكني	
---	--	-----------------------	--	---	--	-------------------------	--	----------------	--

* جاري العمل على تأجير الشواغر.

06 مستودعات العريزية قطعة 9

نسبة قيمة العقار من إجمالي قيمة العقارات المملوكة 7.02%		نسبة الإشغال* 100%		الموقع حي العريزية		مساحة الأرض 10,531.86 متر مربع		النشاط خدمات لوجستية	
--	---	-----------------------	--	-----------------------	---	-----------------------------------	---	-------------------------	---

07 مستودعات العريزية قطعة 10

نسبة قيمة العقار من إجمالي قيمة العقارات المملوكة 7.14%		نسبة الإشغال* 96.94%		الموقع حي العريزية		مساحة الأرض 10,720.64 متر مربع		النشاط خدمات لوجستية	
--	---	-------------------------	--	-----------------------	---	-----------------------------------	---	-------------------------	---

08 مستودعات العريزية قطعة 13

نسبة قيمة العقار من إجمالي قيمة العقارات المملوكة 4.00%		نسبة الإشغال* 100%		الموقع حي العريزية		مساحة الأرض 8,545.56 متر مربع		النشاط خدمات لوجستية	
--	---	-----------------------	--	-----------------------	---	----------------------------------	---	-------------------------	---

09 مستودعات المصانع قطعة 197

نسبة قيمة العقار من إجمالي قيمة العقارات المملوكة 0.94%		نسبة الإشغال* 100%		الموقع حي الدار البيضاء المصانع		مساحة الأرض 1,167.5 متر مربع		النشاط خدمات لوجستية	
--	---	-----------------------	--	------------------------------------	---	---------------------------------	---	-------------------------	---

10 مستودعات المصانع قطعة 202

نسبة قيمة العقار من إجمالي قيمة العقارات المملوكة 1.17%		نسبة الإشغال* 100%		الموقع حي الدار البيضاء المصانع		مساحة الأرض 3,592.13 متر مربع		النشاط خدمات لوجستية	
--	---	-----------------------	--	------------------------------------	---	----------------------------------	---	-------------------------	---

11 مستودعات المصانع قطعة 207

نسبة قيمة العقار من إجمالي قيمة العقارات المملوكة 2.06%		نسبة الإشغال* 100%		الموقع حي الدار البيضاء المصانع		مساحة الأرض 4,847.50 متر مربع		النشاط خدمات لوجستية	
--	---	-----------------------	--	------------------------------------	---	----------------------------------	---	-------------------------	---

* جاري العمل على تأجير الشواغر.

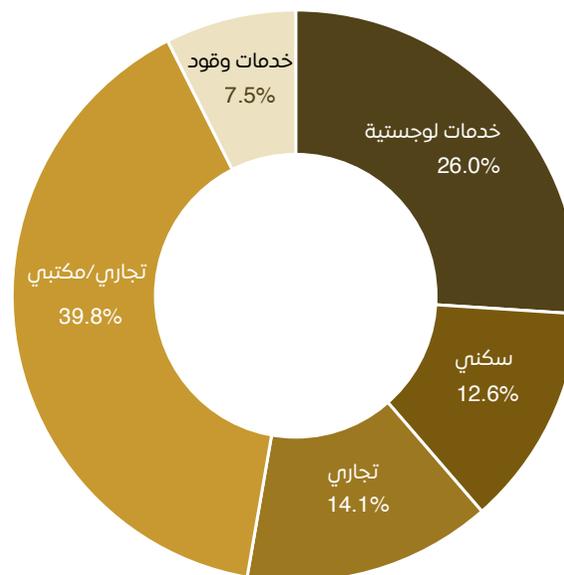
12 مستودعات المصانع قطعة 209

نسبة قيمة العقار من إجمالي قيمة العقارات المملوكة 1.31%		نسبة الإشغال* 100%		الموقع حي الدار البيضاء المصانع		مساحة الأرض 3,315.64 متر مربع		النشاط خدمات لوجستية	
--	--	-----------------------	--	------------------------------------	--	----------------------------------	--	-------------------------	--

13 معارض المصانع قطعة 192

نسبة قيمة العقار من إجمالي قيمة العقارات المملوكة 4.03%		نسبة الإشغال* 100%		الموقع حي المصانع		مساحة الأرض 3,800 متر مربع		النشاط تجاري	
--	--	-----------------------	--	----------------------	--	-------------------------------	--	-----------------	--

توزيع الأنشطة في محفظة الصندوق - حسب الدخل التأجيرى



* جاري العمل على تأجير 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 وصالات عرض مبنى شهد	8,804,332	39.79%
2	محطة العليا	1,650,000	7.46%
3	معارض ومكاتب الحاير	2,087,177	9.43%
4	عمارة سكنية بحي النخيل	1,220,250	5.52%
5	مبنى الجوهرة السكني	1,565,217	7.07%
6	مستودعات العزيرية قطعة 9	1,728,790	7.81%
7	مستودعات العزيرية قطعة 10	1,679,506	7.59%
8	مستودعات العزيرية قطعة 13	892,474	4.03%
9	مستودعات المصانع قطعة 197	249,184	1.13%
10	مستودعات المصانع قطعة 202	292,898	1.32%
11	مستودعات المصانع قطعة 207	542,407	2.45%
12	مستودعات المصانع قطعة 209	370,457	1.67%
13	معارض المصانع قطعة 192	1,042,016	4.71%

* جميع الأرقام بالريال السعودي.

أداء الصندوق منذ التأسيس (*)

عام 2024			عام 2025		
12.76	191,420,806	15,000,000	12.68	250,859,970	19,790,954
صافي قيمة الأصول لكل وحدة	صافي قيمة أصول الصندوق	عدد الوحدات المصدرة نهاية السنة	صافي قيمة الأصول لكل وحدة	صافي قيمة أصول الصندوق	عدد الوحدات المصدرة نهاية السنة
0.75	11.12	12.76	0.70	12.45	13.64
توزيع الدخل لكل وحدة**	أقل قيمة صافي أصول الصندوق للوحدة	أعلى قيمة صافي أصول الصندوق للوحدة	توزيع الدخل لكل وحدة**	أقل قيمة صافي أصول الصندوق للوحدة	أعلى قيمة صافي أصول الصندوق للوحدة
لا ينطبق	لا ينطبق	3.88%	لا ينطبق	لا ينطبق	3.46%
مدة انكشاف الأصول المقترضة	نسبة الأصول المقترضة لإجمالي الأصول	نسبة التكاليف لإجمالي قيمة الأصول	مدة انكشاف الأصول المقترضة	نسبة الأصول المقترضة لإجمالي الأصول	نسبة التكاليف لإجمالي قيمة الأصول
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق باداء الصندوق	نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق باداء الصندوق	تاريخ استحقاق القرض	نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق باداء الصندوق	نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق باداء الصندوق	تاريخ استحقاق القرض

* جميع الأرقام بالريال السعودي
 ** التوزيعات التي تمت خلال الفترة
 - جميع البيانات في هذا التقرير بالقيمة العادلة

سجل أداء الصندوق عام 2025م

العائد الإجمالي لثلاث سنوات	العائد الإجمالي لسنة
25.34%	-0.67%
العائد الإجمالي منذ التأسيس	العائد الإجمالي لخمس سنوات
26.75%	لا ينطبق

(*) جميع البيانات في هذا التقرير بالقيمة العادلة.



12.42%

نسبة المصروفات الغير النقدية
من صافي أرباح الصندوق

21.72%

نسبة الإيرادات الغير محصلة
من إجمالي الإيرادات

منذ الانطلاق وحتى نهاية عام 2023

11.36 صافي قيمة الأصول لكل وحدة	170,427,602 صافي قيمة أصول الصندوق	15,000,000 عدد الوحدات المصدرة نهاية السنة
0.43 توزيع الدخل لكل وحدة**	10.00 أقل قيمة صافي أصول الصندوق للوحدة	11.55 أعلى قيمة صافي أصول الصندوق للوحدة
لا ينطبق مدة انكشاف الأصول المقترضة	لا ينطبق نسبة الأصول المقترضة لإجمالي الأصول	3.58% نسبة التكاليف لإجمالي قيمة الأصول
لا ينطبق نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق باداء الصندوق	لا ينطبق تاريخ استحقاق القرض	

* جميع الأرقام بالريال السعودي
** التوزيعات التي تمت خلال الفترة
- جميع البيانات في هذا التقرير بالقيمة العادلة

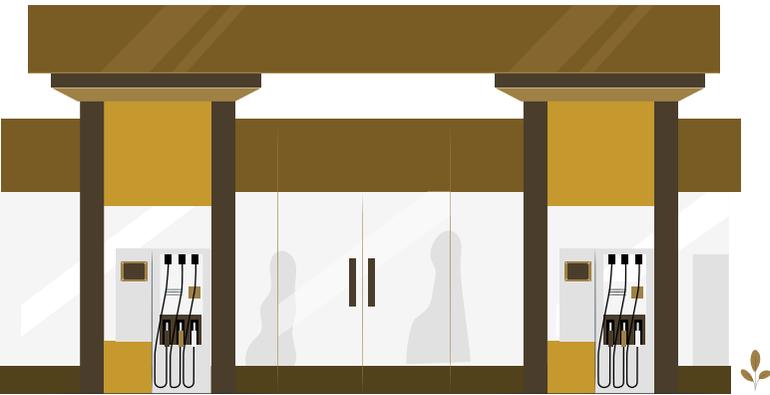
مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام

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

قام الصندوق بسداد مبلغ قدره 469,200 ريال سعودي لمدير الصندوق، وذلك مقابل أتعاب استحواذ تمثل نسبة (1%) من قيمة شراء عقار "مجمع الجوهرة السكني"، وذلك وفقاً لشروط وأحكام الصندوق

م	المصروفات	2025م	النسبة من إجمالي أصول الصندوق
1	أتعاب الإدارة	2,156,403	0.84%
2	أتعاب الحفظ	132,000	0.05%
3	أتعاب مراجع الحسابات	37,500	0.01%
4	أتعاب مراجع الحسابات للشركة ذات الغرض الخاص	10,000	0.00%
5	أتعاب مستشار الزكاة والضريبة	17,000	0.01%
6	رسوم رقابية لهيئة السوق المالية	7,500	0.00%
7	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	30,000	0.01%
8	رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية نمو - رسوم إيداع	104,582	0.04%
9	مصروف الإهلاك	2,388,186	0.93%
10	أتعاب إدارة الممتلكات ورسوم التحصيل	1,061,708	0.41%
11	رسوم الإدراج في السوق المالية نمو	51,910	0.02%
12	مصاريف صيانة العقارات	1,332,450	0.52%
13	أتعاب تقييم أصول الصندوق	300,000	0.12%
14	الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية	113,981	0.04%
15	مصروف مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	-792,554	-0.31%
16	رسوم أخرى	1,490,778	0.58%
17	رسوم الاستحواذ على عقار	469,200	0.18%
إجمالي المصروفات		8,910,644	3.46%

• جميع الأرقام بالريال السعودي.



التغييرات الأساسية وغير الأساسية خلال الفترة

التغيير	التاريخ
<p>التغييرات الغير أساسية</p> <ul style="list-style-type: none"> • خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م، تم تحديث شروط وأحكام صندوق الواحة ريت بتعيين شركة آر إس إم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية كمراجع حسابات ومستشار ضريبي وزكوي للصندوق بدلاً من شركة بي كي إف البسام، وذلك دون أي تغيير في أتعاب المراجع أو أثر جوهري على أعمال الصندوق. 	28 يوليو 2025م
<p>التغييرات الأساسية</p> <ul style="list-style-type: none"> • خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م، تمت الموافقة على زيادة رأس مال صندوق الواحة ريت بقيمة قدرها (47,909,540.00) ريال سعودي، وذلك من خلال طرح وحدات إضافية بعدد (4,790,954) وحدة بسعر طرح قدره (10) ريال للوحدة. • وقد جاءت هذه الزيادة دعماً لاستراتيجية الصندوق الاستثمارية، وتمويلًا للاستحواذ على مبنى الجوهرة السكني كأصل عقاري جديد يُضاف إلى محفظة الصندوق، مما نتج عنه ارتفاع إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية معتمدة بعد تنفيذ الزيادة. 	10 يوليو 2025م

أعضاء مجلس إدارة الصندوق

رئيس مجلس إدارة الصندوق - عضو غير مستقل

الأستاذ / بدر بن فهد بن مقبل

عضو مجلس إدارة الصندوق - عضو مستقل

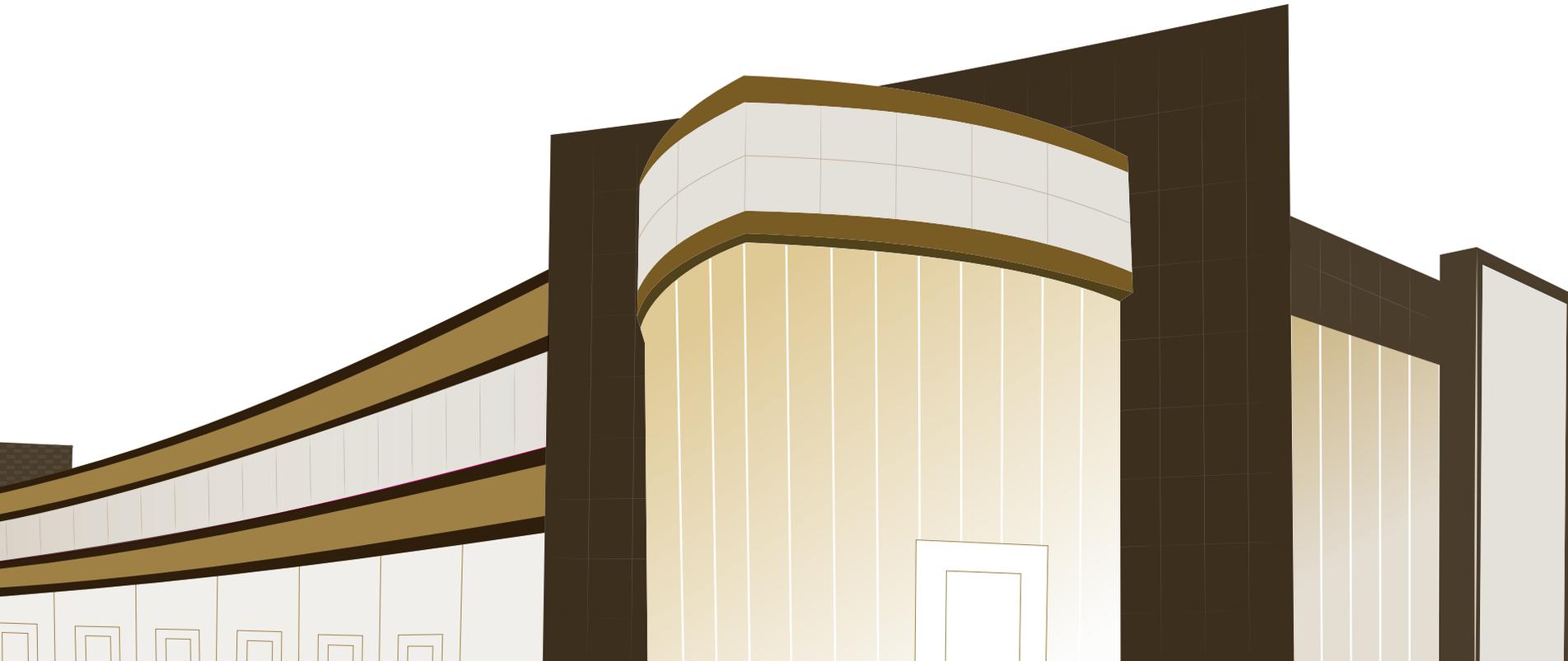
الأستاذ / أحمد بن سليمان المزيني

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

المعتمدة من مجلس إدارة الصندوق، وبالاستناد إلى مستويات الإيجارات السوقية للعقارات المماثلة في نفس المناطق، وبما يحقق مصلحة الصندوق ومالكي وحداته

ويجدر التنويه إلى أن هذه المراجعات تمت قبل صدور القرارات والتعليمات الصادرة عن الهيئة العامة للعقار بتاريخ 25 سبتمبر 2025م، والتي تضمنت تنظيمات تحد من زيادة الإيجارات في منطقة مدينة الرياض. وعليه، يلتزم مدير الصندوق بتطبيق جميع الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة، ومواصلة إدارة المحفظة العقارية وفق إطار نظامي يوازن بين الامتثال التنظيمي وتعظيم العوائد المستدامة للصندوق

كما تم خلال عام 2025م الانتهاء من أعمال الترميم والتطوير في مركز شهد التجاري، والتي أسهمت بشكل مباشر في تحسين جودة المرافق والخدمات المقدمة للمستأجرين، وتعزيز جاذبية الأصل، ودعم استدامة معدلات الإشغال وتحسين تجربة المستأجرين على المدى المتوسط والطويل

وخلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025م، عمل مدير الصندوق على مراجعة وتقييم الإيجارات بصفة دورية، وقام بزيادة إيجارات بعض عقارات الصندوق بما يتوافق مع الاستراتيجية الاستثمارية

حافظت أصول الصندوق خلال الفترة محل التقرير على مستويات إشغال مستقرة وجيدة، بما يعكس متانة المحفظة العقارية وجودة إدارتها التشغيلية. وفي هذا الإطار، قام مدير الصندوق بتوزيع أرباح نقدية منتظمة على مالكي الوحدات، حيث تم توزيع مبلغ 0.35 ريال سعودي لكل وحدة عن الفترة من 1 يوليو 2024م وحتى 31 ديسمبر 2024م، وكذلك توزيع 0.35 ريال سعودي لكل وحدة عن الفترة من 1 يناير 2025م وحتى 30 يونيو 2025م، وذلك وفقاً للسياسة المعتمدة لتوزيعات الأرباح وبما يتماشى مع الأداء المالي والتشغيلي للصندوق



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

أهم البنود والقرارات التي تمت مناقشتها	التاريخ
<ol style="list-style-type: none"> 1. تم استعراض معلومات الصندوق والأداء 2. تمت الموافقة على تعيين الأستاذة/ أثير البقمي كسكرتير لمجلس إدارة الصندوق 3. تمت الموافقة على تعيين شركة بريما المحدودة لتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة 4. تم استعراض التحديثات المتعلقة بتجزئة بنك 209 5. تم استعراض التحديثات المتعلقة بطلب زيادة رأس مال الصندوق 6. تم توضيح النسبة النظامية المسموح بها للاستثمار في العقارات تحت التطوير ضمن الصناديق العقارية المتداولة، كما تم استعراض مقارنة متوسط التوزيعات النقدية لكل وحدة في صناديق الريت المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). 	<p>اجتماع رقم (1) لعام 2025م في تاريخ 2025/06/26م</p>
أهم البنود والقرارات التي تمت مناقشتها	التاريخ
<ol style="list-style-type: none"> 1. تمت الموافقة على تعيين الأستاذة/ سارة العتيبي كسكرتير للمجلس 2. تم استعراض معلومات الصندوق والأداء 3. تم استعراض تأثير القوانين والقرارات الصادرة بتاريخ 25 سبتمبر 2025م من الهيئة العامة للعقار على عقارات الصندوق 4. تمت الموافقة على تحديث مصفوفة صلاحيات مدير الصندوق 5. الإفصاح عن التعاملات والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة 	<p>اجتماع رقم (2) لعام 2025م في تاريخ 2025/12/24م</p>

إشعارات وقرارات مجلس الإدارة

التاريخ	مضمون القرار / الإشعار
14 يناير 2025 م	إشعار بنشر تقارير التقييم النصف سنوي للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م.
18 فبراير 2025م	توزيع ارباح نقدية لمالكي الوحدات للنصف الثاني لعام 2024 م.
26 فبراير 2025م	التحقق من إستقلالية أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
20 مارس 2025م	<p>موافقة المجلس على البنود التالية :</p> <ul style="list-style-type: none"> القوائم المالية السنوية لصندوق الواحة ريت لعام 2024 م. اعتماد التقرير السنوي لمجلس إدارة صندوق الواحة ريت لعام 2024م. اعتماد التقرير السنوي لصندوق الواحة ريت لعام 2024 م. الإطلاع على تقرير المراجعة والتدقيق الشرعي على أعمال صندوق الواحة ريت لعام 2024م. الإطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق . الإطلاع على تقييم مدير الصندوق للمخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها. الإطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
9 إبريل 2025م	<ul style="list-style-type: none"> إشعار بإنخفاض نسبة الجمهور في صندوق الواحة ريت. إشعار بتصحيح الخطأ المتعلق بالعقار (بلك 209).
21 إبريل 2025م	موافقة المجلس على إبرام عقود إيجار لأكثر من ثلاث سنوات.
19 يونيو 2025م	موافقة المجلس على الملحق التكميلي رقم (1) لشروط وأحكام صندوق الواحة ريت .
2 يوليو 2025م	<p>موافقة المجلس على تعيين شركة ار اس ام في المناصب التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> مراجع حسابات الصندوق لعام 2025. مراجع حسابات الشركة ذات الأغراض الخاصة للصندوق لعام 2025. مستشار الزكاة للصندوق لتقديم إقرارات الزكاة لعام 2025. مستشار الزكاة للشركة ذات الأغراض الخاصة للصندوق لتقديم إقرارات الزكاة لعام 2025. مستشار ضريبة القيمة المضافة للصندوق لتقديم إقرارات ضريبة القيمة المضافة الربع سنوية لعام 2025.

التاريخ	مضمون القرار / الإشعار
9 يوليو 2025 م	إشعار بنتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق الواحة ريت (الاجتماع الأول).
15 يوليو 2025 م	إشعار بنشر تقارير التقييم النصف سنوية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025م.
27 يوليو 2025م	موافقة المجلس على التعاقد مع شركة نسج الإبداع للاستشارات الهندسية.
30 يوليو 2025م	إشعار بنتائج الطرح الإضافي.
4 أغسطس 2025م	موافقة المجلس على القوائم المالية الأولية عن الفترة من 1 يناير 2025 م وحتى 30 يونيو 2025م.
17 أغسطس 2025م	موافقة على توزيع ارباح نقدية لمالكي الوحدات للنصف الأول لعام 2025م.
28 أكتوبر 2025م	موافقة المجلس على تعيين شركة رحابة العقارية لتقديم الاعتراض على القيمة الإيجارية في مركز شهد التجاري.
4 ديسمبر 2025م	موافقة المجلس على تعيين مؤسسة جود العمل للسلامة لتنفيذ ملاحظات المكتب الاستشاري.

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 الإيجارية	تعثر أو تأخر بعض المستأجرين عن السداد	متوسط	15	يحرص مدير الصندوق على تسجيل جميع عقود الإيجار بمنصة إيجار وهناك بعض المستأجرين تم رفع قضايا عليهم للحصول والإخلاء .	متوسط	جاري التطبيق
5	مخاطر عدم مطابقة الشروط	قد يتم إجراء تغييرات لاحقة على متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول	منخفض	15	يبدل مدير الصندوق جهده للالتزام بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة .	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
6	مخاطر سيولة السوق	مخاطر انخفاض السيولة في سوق نمو	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	لا يملك مدير الصندوق السيطرة على التأثير على قرارات المستثمرين بهذا الخصوص .	متوسط	لم يتم التطبيق لقبول المخاطر
8	مخاطر رغبة الصندوق في الاستمرار في السوق الموازية	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 التغيرات 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
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	انخفاض التوزيعات بسبب أحداث غير متوقعة	متوسط	30	الحفاظ على نسب إشغال جيدة لعقارات الصندوق وجدولة النفقات الرأسمالية للحد من تأثيرها على التوزيعات.	متوسط	تم 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
12	مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات	انخفاض سعر الوحدة	متوسط	30	لا يملك مدير الصندوق السيطرة على التأثير على قرارات المستثمرين بهذا الخصوص.	متوسط	لم يتم التطبيق لقبول المخاطر
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
14	مخاطر العوائق للحصول على تمويل لعمليات الاستحواذ المستقبلية	صعوبة الاستحواذ على عقارات جديدة	متوسط	35	يحرص مدير الصندوق على اختيار العقارات ذات الجدوى الاقتصادية والعوائد الجيدة حتى يتم الموافقة عليها من قبل البنك المعول.	متوسط	جاري التطبيق
15	التغييرات 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	منخفض	15	يلتزم مدير الصندوق بشروط وأحكام الصندوق ولائحة صناديق الاستثمار وقرارات مجلس إدارة الصندوق فيما يخص إدارة الصندوق ولا يوجد أي حقوق مشاركة للمستثمرين في القرارات الإستثمارية.	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
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	متوسط	25	يلجأ الصندوق في جميع استثماراته إلى الهيئة الشرعية المعينة لمراجعة استثمارات وأمر الصندوق.	متوسط	تم التطبيق
19	مخاطر الانتقال إلى السوق الرئيسي	يؤدي إلى تذبذب سعر الوحدة على المدى القصير.	متوسط	20	الاستمرار بمتابعة القوانين و اللوائح	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية

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
20	المستأجرون في القطاعات المتخصصة	عدم الامتثال لمتطلبات الجهات الرقابية من قبل المستأجرين	متوسط	30	يطلع مدير الصندوق على مستندات المستأجر ويتأكد من صلاحيتها قبل توقيع أي عقود إيجار مع المستأجرين، وفي حال وجود أي تعثر في السداد يتم التحويل للممثل القضائي للصندوق.	متوسط	جاري التطبيق
21	مخاطر سوق العقارات السكنية	انخفاض صافي إيرادات الإيجار	متوسط	30	يعمل مدير الصندوق على وضع خطة لتحسين العقارات للحفاظ على مستوى التنافسية مع العقارات بنفس موقع العقار.	متوسط	جاري التطبيق
22	مخاطر الاستثمار في القطاع اللوجستي	مخاطر تدهور جودة الائتمان للعديد من العملاء الرئيسيين	متوسط	30	في حال تدهور جودة الائتمان لدى أي من العملاء وإخلاء العين المؤجرة يقوم مدير الأملاك بعرضها فوراً والبحث عن مستأجر جديد.	متوسط	جاري التطبيق
23	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

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
24	مخاطر الاستثمار في سوق العقارات التجارية/ التجزئة	انخفاض العوائد الإيجارية والتوزيعات	متوسط	35	يحرص مدير الصندوق على تنوع المستأجرين واختيار المستأجرين ذوي الملاءة بناءً على توصية مدير الأملاك.	متوسط	جاري التطبيق
25	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
26	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
27	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
28	مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية	التخلف عن السداد وتأثر دخل الصندوق وانخفاض التوزيعات	منخفض	15	يحرص مدير الصندوق على اختيار المستأجرين ذوي الملاءة والحفاظ على مستوى خدمات جيد ومتابعة التحصيل من خلال مدير الأملاك بصفة مستمرة.	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	مخاطر نزاع الملكية	انخفاض قيمة التوزيعات وسعر التداول للوحدات	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق حال الإعلان عن مناطق نزاع الملكية أن لا يتم شراء أي عقارات بمنطقة النزاع.	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
34	مخاطر عدم سيولة الأصول العقارية	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	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
35	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، كما أن التطوير العقاري ليس هدف رئيسي للصندوق.	متوسط	جاري التطبيق
36	مخاطر التمويل	قد يؤثر التغيير في تكلفة التمويل أو شروط التمويل بشكل سلبي على أداء الصندوق	متوسط	45	يحرص مدير الصندوق عند الحصول على تمويل على الحصول من العروض التي تناسب الصندوق واختيار الأنسب منها من حيث الشروط والتكلفة.	مرتفع	جاري التطبيق
37	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

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
38	مخاطر تقديم الضمانات عند بيع الاستثمار	انخفاض عوائد مالكي الوحدات	متوسط	20	فيما عدا الضمانات المذكورة شروط وأحكام الصندوق لن يقدم مدير الصندوق أي ضمانات على بيع العقار.	متوسط	جاري التطبيق
39	مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة ومواتية	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
40	مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية	تأثر توزيعات 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
41	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
42	مخاطر الخسائر غير المؤمنة	خسارة مالية بسبب بعض العقارات الغير مؤمن عليها أو خارج حدود التأمين	مرتفع	40	يسعى مدير الصندوق قدر المستطاع بالتنسيق مع المستأجرين لاستيفاء متطلبات التأمين وتجنب المخاطر .	مرتفع	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
43	مخاطر تقييم العقارات	تأثر العوائد النهائية المبنية 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
44	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، كما أن الاستثمارات الأجنبية ليست هدف رئيسي للصندوق.	متوسط	جاري التطبيق
45	مخاطر صدور قرارات و قوانين من الهيئة العامة للعقار بمنع زيادة القيمة الإيجارية	ثبات الإيرادات الإيجارية	متوسط	50	يقوم مدير الصندوق بدراسة إمكانية الاعتراض على القيمة الإيجارية .	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
46	مخاطر الوضع القانوني	عدم وجود شخصية اعتبارية للصندوق	متوسط	30	مدير الصندوق ملتزم بشروط وأحكام الصندوق وكذلك اللوائح التنفيذية لهيئة السوق المالية.	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
47	المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية	تعطل بعض الأمور التشغيلية في الصندوق	منخفض	15	يحرص مدير الصندوق بالالتزام بتطبيق أي تغييرات أو تحديثات تطرأ على الأنظمة.	منخفض	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
48	المخاطر الضريبية	انخفاض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق	متوسط	30	يحرص الصندوق على تعيين مستشار ضريبي للقيام بهذه المهمة لضمان حقوق الصندوق ومالكه الوحدات .	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
49	مخاطر ضريبة القيمة المضافة	تأثر الدخل الموزع لمالكه الوحدات	متوسط	30	يحرص الصندوق على تعيين مستشار ضريبي للقيام بهذه المهمة لضمان حقوق الصندوق ومالكه الوحدات .	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
50	مخاطر الزكاة	ارتفاع تكاليف الصندوق	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق على الالتزام بالأنظمة ذات العلاقة ويعين مستشار زكوي للقيام بذلك .	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
51	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
52	مخاطر السعودة	ارتفاع التكاليف وانخفاض الأرباح الصافية	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق على الالتزام بنسب السعودة المحددة على القطاع وفي نفس الوقت على توظيف الموظفين الكفاء لأداء الأعمال .	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
53	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 مستويات خدمات جيد ومتابعة التحصيل من خلال مدير الأملاك بصفة مستمرة .	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
54	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 لإدارة الصندوق بأفضل الوسائل.	متوسط	جاري التطبيق
55	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، كما أن الاستثمارات الأجنبية ليست هدف رئيسي للصندوق.	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
56	التوزيعات العينية	صعوبة التصرف في الحصص العينية	متوسط	30	يسعى مدير الصندوق لاختيار أفضل السبل للتخارج بما يكون في صالح المستثمرين.	متوسط	جاري التطبيق
57	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
58	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 المنتهية في 31 ديسمبر 2025م

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

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

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

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
-	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٦	قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨ - ٢٧	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / مالكي الوحدات
في صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الواحة ريت (صندوق استثمار عقاري مغلق متداول) ("الصندوق") والمدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال" ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقا للميثاق الدولي لسلك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين، المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً غير معدل عن تلك القوائم في تاريخ ١٩ شعبان ١٤٤٦هـ (الموافق ١٨ فبراير ٢٠٢٥م).

الأمر الرئيسي للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تمت معالجة هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها واننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور، وفيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجته:

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
<p>تقييم العقارات الاستثمارية</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بلغ صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية مبلغ ١٩٧,٥٥٩,٠٦٨ ريال سعودي وتمثل ما نسبته ٩٢% من إجمالي موجودات الصندوق. يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض تحقيق عوائد الإيجار، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة ان وجد.</p> <p>لاغراض الإنخفاض في القيمة والافصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية للصندوق، يتم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل مقيمين خارجيين مستقلين ومعتمدين "مقيمين" يقومان بعملية التقييم باستخدام طرق ومنهجيات تقييم متعارف عليها استنادا الى افتراضات وتقديرات متعلقة بعدة عوامل مؤثرة على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. لتقييم الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية، اضافة الى ذلك يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال الإستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p>	<p>لقد قمنا بتنفيذ الاجراءات التالية فيما يتعلق بالتحقق من الاستثمارية: العقارات</p> <ul style="list-style-type: none"> • حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، لليأكد من أن أساليب التقييم مناسبة للإستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير. • التوصل إلى فهم منهجي عمل خبراء التقييم. • تقويم مدى مناسبة منهجي عمل الخبراء كدليل مراجعة للتأكيدات ذات الصلة. • قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك اي امور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيودا على نطاق عملهم.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى السادة / مالكي الوحدات
في صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

الأمر الرئيسي للمراجعة (تتمة)

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة	الأمر الرئيسي للمراجعة
<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بالإستعانة بمختصينا لتقييم مدى معقولية الافتراضات والتفديرات الرئيسية أيضا، تقييم تقييم تلك الافتراضات والتفديرات الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ودخل الأيجار السنوي ونفقات التشغيل والأشغال التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. • قمنا بالإستعانة بمختصينا لتقييم مدى معقولية الافتراضات والتفديرات الرئيسية أيضا، تقييم تقييم تلك الافتراضات والتفديرات الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ودخل الأيجار السنوي ونفقات التشغيل والأشغال التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. • اختبرنا بيانات المدخلات في نموذج قيمة الاستخدام على أساس العينة وقمنا أيضا بمقارنة العينة وفحصنا أيضا دقة العمليات الحسابية وقمنا أيضا بمقارنة الافتراضات الرئيسية بالنتائج الفعلية السابقة. • تقييم المبلغ القابل للاسترداد اي اعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه. • وقمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقا لإيضاح رقم ١٠ مع تقارير المقيمين الخارجين. • تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية والمتعلقة بالعقارات الإستثمارية. 	<p>لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكما هاما من قبل مدير الصندوق ويمكن ان يكون التأثير المحتمل لإنخفاض القيمة ان وجد جوهريا على القوائم المالية.</p> <p>يرجى الرجوع الى الأحكام والتفديرات والمعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية الواردة في إيضاح رقم (٥,٦) للاطلاع على السياسة المتعلقة بالعقارات الإستثمارية، والإيضاح رقم (١٠) للاطلاع على المزيد من التفاصيل المتعلقة بالعقارات الاستثمارية.</p>

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥م، 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 نبيد 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 بشكلٍ جوهرى مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحَرَفَة بشكلٍ جوهرى بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريفٍ جوهرى في هذه المعلومات الأخرى، استنادا إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقا لأحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وهو المسؤول كذلك عن الرقابة الداخلية التي يرى أنها ضرورية لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح، بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم يعترض مدير الصندوق تصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لدى مدير الصندوق أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

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

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى السادة / مالكي الوحدات
في صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهريّة إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، كل منها على حدة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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

- التعرف على مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية وتقييمها، سواء كانت بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها إدارة الصندوق.
- التوصل إلى إستنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نعدّل رأينا في حال عدم كفاية تلك الإفصاحات 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.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

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

ونفيد أيضاً المكلفين بالحوكمة بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثمّ تعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو ما لم نر، أو 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.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية



عبد الله بن أحمد الفداغي

ترخيص رقم ٧٠٦

الرياض، المملكة العربية السعودية

١٦ رمضان ١٤٤٧ هـ (الموافق ٥ مارس ٢٠٢٦ م)

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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
١٥٢,٦٨٧,٢٥٠	١٩٧,٥٥٩,٠٦٨	١٠	عقارات استثمارية، بالصافي
١,٠١٠,٤٩٩	٤,٣٠٦,٩٥٧	٩	ذمم إيجارات مدينة، بالصافي
٤٠٠,٣٣٠	٥٨٨,١٩٥		أرصدة مدينة أخرى
٨,٦١٩,٢٩٥	١١,٤٢٥,٩٦٩	٨	النقد وما في حكمه
<u>١٦٢,٧١٧,٣٧٤</u>	<u>٢١٣,٨٨٠,١٨٩</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٨٢٠,٥٢٣	١,٠٣٦,٠١٢	١٢ - ب	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٥٢٦,٠٣٩	٤,٧٣٥,٧٦١	١٣	إيرادات إيجارات غير محققة
٨٥٨,١١٥	١,٠٩٦,٠٠٣	١٤	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>٥,٢٠٤,٦٧٧</u>	<u>٦,٨٦٧,٧٧٦</u>		إجمالي المطلوبات
			أموال مالكي الوحدات
<u>١٥٧,٥١٢,٦٩٧</u>	<u>٢٠٧,٠١٢,٤١٣</u>		صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
<u>١٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٩,٧٩٠,٩٥٤</u>	١	الوحدات المصدرة (بالعدد)
<u>١٠,٥٠</u>	<u>١٠,٤٦</u>	٣ - ١١	القيمة الدفترية لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
<u>١٢,٧٦</u>	<u>١٢,٦٨</u>	٣ - ١١	القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤ م ريال سعودي	٢٠٢٥ م ريال سعودي	إيضاح	الربح او الخسارة
			الإيرادات
١٨,٧٨٧,٠٠٦	٢٢,١٢٤,٧٠٨	١٥	إيرادات من عقود الإيجار التشغيلي
٢٥٨,٦٥٣	٣٧٢,٥٠٦	٨	عوائد ودائع مرابحة
١٨٦,١٢٥	١٨٠,٤٤٠		إيرادات خدمات عامة
١٩,٢٣١,٧٨٤	٢٢,٦٧٧,٦٥٤		إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(١,٧٦٤,١٦٨)	(٢,١٥٦,٤٠٣)	١٢,٧	أتعاب إدارة الصندوق
(٤٢٠,٠٠٠)	(٤٢٠,٠٠٠)	١٢,٧	رسوم إدارة ممتلكات
(١٣٢,٠٠٠)	(١٣٢,٠٠٠)	١٢,٧	أتعاب الحفظ
-	(٤٦٩,٢٠٠)	١٢,٧	رسوم الاستحواذ
(١,١١٧,٥٤٤)	(٢,٣٨٨,١٨٦)	١٠	إستهلاك العقارات الإستثمارية
(٦٧١,١٦٧)	(٢,١١٨,٣٤٣)	١٦	مصاريف تشغيلية
(٦٧٧,٥٨٣)	(٦٤١,٧٠٨)		رسوم تحصيل إيجارات
(٦١١,٠٩٣)	(٦١٦,١٠٢)		أتعاب قانونية ومهنية
(١,٨٦٩,١٧٤)	٧٩٢,٥٥٤	٩	عكس/ (المكون) من مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٣,٦٤٦)	(١١٣,٩٨١)	١٠	الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٥٢,٠٦٧)	(٥١,٩١٠)		رسوم تداول
(٣٦,٦٦٦)	(٣٠,٠٠٠)	١٢,٧	بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(٢٧٩,٧٥٨)	(٥٦٥,٣٦٥)	١٧	مصاريف أخرى
(٧,٦٣٤,٨٦٦)	(٨,٩١٠,٦٤٤)		إجمالي المصروفات
١١,٥٩٦,٩١٨	١٣,٧٦٧,٠١٠		صافي ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
١١,٥٩٦,٩١٨	١٣,٧٦٧,٠١٠		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥٧,١٦٥,٧٧٩	١٥٧,٥١٢,٦٩٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في بداية السنة
-	٢٧,٦٠٠,٠٠٠	إصدار وحدات عينية خلال السنة (إيضاح ١)
-	٢٠,٣٠٩,٥٤٠	إصدار وحدات نقدية خلال السنة (إيضاح ١)
١١,٥٩٦,٩١٨	١٣,٧٦٧,٠١٠	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(١١,٢٥٠,٠٠٠)	(١٢,١٧٦,٨٣٤)	توزيعات أرباح نقدية خلال السنة (إيضاح ٢٣)
١٥٧,٥١٢,٦٩٧	٢٠٧,٠١٢,٤١٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في نهاية السنة

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال السنة:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
عدد الوحدات	عدد الوحدات	
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة كما في بداية السنة
-	٢,٧٦٠,٠٠٠	إصدار وحدات عينية خلال السنة (إيضاح ١)
-	٢,٠٣٠,٩٥٤	إصدار وحدات نقدية خلال السنة (إيضاح ١)
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٩,٧٩٠,٩٥٤	عدد الوحدات المصدرة كما في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤ م ريال سعودي	٢٠٢٥ م ريال سعودي	
١١,٥٩٦,٩١٨	١٣,٧٦٧,٠١٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١,٨٦٩,١٧٤	(٧٩٢,٥٥٤)	صافي ربح السنة
١,١١٧,٥٤٤	٢,٣٨٨,١٨٦	تعديلات لتسوية صافي ربح السنة لصافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية:
٣,٦٤٦	١١٣,٩٨١	(عكس)/ المكون من مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٤,٥٨٧,٢٨٢	١٥,٤٧٦,٦٢٣	استهلاك العقارات الاستثمارية
		الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(١٢٥,١٢٨)	(٢,٥٠٣,٩٠٤)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٣,١٣٢)	(١٨٧,٨٦٥)	ذمم إيجارات مدينة
٢٨١,٤٥٦	١,٢٠٩,٧٢٢	أرصدة مدينة أخرى
(٢,٤٧٣,١٦٦)	(١٩,٧٧٣,٩٨٥)	إيرادات إيجارات غير محققة
١١٢,٩٢٢	٢١٥,٤٨٩	المسدد لشراء عقارات استثمارية
(٢,٥٩٢,٥٧٨)	٢٣٧,٨٨٨	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩,٧٧٧,٦٥٦	(٥,٣٢٦,٠٣٢)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
		صافي النقد (المستخدم في)/ المتوفر من الأنشطة التشغيلية
-	٢٠,٣٠٩,٥٤٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(١١,٢٥٠,٠٠٠)	(١٢,١٧٦,٨٣٤)	المحصل من إصدار وحدات نقدية
(١١,٢٥٠,٠٠٠)	٨,١٣٢,٧٠٦	توزيعات أرباح
(١,٤٧٢,٣٤٤)	٢,٨٠٦,٦٧٤	صافي النقد المتوفر من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
١٠,٠٩١,٦٣٩	٨,٦١٩,٢٩٥	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٨,٦١٩,٢٩٥	١١,٤٢٥,٩٦٩	النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
		النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة
-	٢٧,٦٠٠,٠٠٠	المعاملات غير النقدية:
		إصدار وحدات عينية خلال السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١ - معلومات عامة

إن صندوق الواحة ريت، هو صندوق استثمار عقاري مغلق متداول في السوق الموازية (نمو) متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ هـ الموافق ١٥/٠٧/٢٠٠٦ بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي (رقم م/٣٠) بتاريخ ١٤٢٤/٦/٠٢ هـ المعدلة بقرار هيئة السوق المالية ١ - ١٣٥ - ٢٠٢٥ وتاريخ ٠٣/٠٦/١٤٤٧ هـ الموافق ٢٤/١١/٢٠٢٥ م.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، يبلغ حجم الصندوق قبل زيادة رأس المال ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة على ١٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل وحدة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، يبلغ حجم الصندوق بعد زيادة رأس المال ١٩٧,٩٠٩,٥٤٠ ريال سعودي مقسمة على ١٩,٧٩٠,٩٥٤ وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل وحدة.

مدة الصندوق:

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

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

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

هدف الصندوق:

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

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

قام الصندوق بزيادة إجمالي قيمة صافي أصوله من خلال إصدار وحدات عينية بعدد ٢,٧٦٠,٠٠٠ وحدة وإصدار بمبلغ ٢٧,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وحدات نقدية بعدد ٢,٠٣٠,٩٥٤ وحدة بمبلغ ٢٠,٣٠٩,٥٤٠ ريال سعودي، وذلك لغرض استكمال الاستحواذ على مبنى سكني (مبنى الجوهرة السكني). حيث يصبح إجمالي عدد الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م إلى ١٩,٧٩٠,٩٥٤ وحدة، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية لكل وحدة.

بتاريخ ١٣ محرم ١٤٤٧ هـ الموافق ٨ يوليو ٢٠٢٥ م قرر مالكي الوحدات في اجتماعهم المنعقد في ذلك التاريخ الموافقة على زيادة إجمالي أصول الصندوق والملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق من خلال طرح وحدات إضافية (عينية ونقدية)، على أن تكون الزيادة في رأس مال الصندوق بين ٤٧,٩٠٦,٣٩٠ ريال سعودي بالحد الأدنى، و ٤٧,٩٠٩,٥٤٠ ريال سعودي بالحد الأعلى، وذلك لاستكمال الاستحواذ على عقار مبنى الجوهرة السكني في مدينة الرياض، وأنتهت فترة الطرح بتاريخ ٠٣/٠٢/١٤٤٧ هـ الموافق ٢٨/٠٧/٢٠٢٥ م، وقد بلغت نسبة التغطية (١٠٩,٦٤%) بإجمالي ٢٤,٩٢٩,٧٥٠ ريال سعودي غير متضمنة قيمة الإشتراك العيني.

شركة واحة المباني العقارية وهي شركة ذات غرض خاص تم تأسيسها لحفظ أصول الصندوق مملوكة من قبل شركة البلاد للاستثمار (أمين الحفظ).

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

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

٢ - اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١٩٣-٢٠٠٦-١٩٣٥ وتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ الموافق ١٩ يونيو ٢٠٠٦ م بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ بتاريخ ٢ جمادى الآخرة ١٤٢٤ هـ (الموافق ٣١ يوليو ٢٠٠٣ م)، وتم تعديل اللائحة ("لائحة المعدلة") بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-١٣٥-٢٠٢٥ وتاريخ ٣ جمادى الآخرة ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥ م).

تسري قواعد الزكاة على صناديق الاستثمار المرخصة من هيئة السوق المالية ابتداءً من السنوات المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م، مع إلزامها بالتسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتقديم إقرار معلومات الزكاة خلال ١٢٠ يوماً من نهاية السنة المالية. على أن يتم تحصيلها من مالكي الوحدات.

٣- أسس إعداد القوائم المالية

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 لوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

٣-٢ أسس القياس

أعدت القوائم المالية المرفقة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الإستهقاق المحاسبي فيما عدا الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح رقم ٦) ووفقاً لمبدأ الإستهقاق وأساس الاستمرارية.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير الجديدة التي لم يتم تطبيقها بعد

إن التعديلات على المعايير القائمة الصادرة والتي لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية كما هي موضحة ادناه، يعتمزم الصندوق تطبيق هذه التعديلات على المعايير القائمة، إذا كانت واجبة التطبيق، عندما تدخل حيز التنفيذ:

- تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية، تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير (٧) "الأدوات المالية: الإفصاحات"، يطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٦م أو بعد ذلك التاريخ،
- التحسينات السنوية على معايير المحاسبة للمعايير الدولية للتقرير المالي، تطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٦م أو بعد ذلك التاريخ – التعديلات على:
- المعيار الدولي للتقرير المالي (١) "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة"،
- المعيار الدولي للتقرير المالي (٧) "الأدوات المالية: الإفصاحات" والإرشادات المصاحبة الخاصة الخاصة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٧)،
- المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية"،
- المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) "القوائم المالية الموحدة"،
- معيار المحاسبة الدولي (٧) "قائمة التدفقات النقدية"
- العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة – التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)، تطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٦م أو بعد ذلك التاريخ،
- المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) "العرض والإفصاح في البيانات المالية"، يطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٧م أو بعد ذلك التاريخ.
- المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) "المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات، يطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٧م أو بعد ذلك التاريخ،
- بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر ما وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)، تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى.

٥- استخدام الأحكام والتقديرات

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

فيما يلي معلومات حول الافتراضات والتقديرات التي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

- الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لحساب الإستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الإستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغيير في قسط الإستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. تم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في (إيضاح ٦).

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمّة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

- ٥- استخدام الأحكام والتقديرات (تتمّة)
- انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
- يستعين الصندوق بخدمات مُقيّم مهني مؤهل (طرف ثالث) للحصول على تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها، وذلك لغرض إجراء اختبارات انخفاض القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية. لمزيد من التفاصيل حول الافتراضات والتقديرات يرجى مراجعة (إيضاح ١٨).
- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية
- تتخض قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للندف القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للندف والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحت لأصول متطابقة أو أسعار سوق أصول مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الاستخدامية تحسب بناء على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للأصل خلال السنوات الخمس المقبلة ولا تشمل تلك التدفقات النقدية المتوقعة أنشطة إعادة الهيكلة التي يكون الصندوق غير ملتزم بها بعد، أو استثمارات كبيرة في المستقبل من شأنها أن تعزز أداء الأصول للوحدة المنتجة للندف محل الاختبار. إن القيمة القابلة للاسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لحساب التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير للقيمة محل الاستخدام.
- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم الإيجارية
- يتطلب قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة استخدام نماذج معقدة وافتراضات مهمة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية وسلوك الائتمان. كما يتطلب تطبيق متطلبات المحاسبة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عدداً من الأحكام المهنية المهمة، مثل:
- اختيار النماذج والافتراضات المناسبة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.
 - تحديد عدد السيناريوهات المستقبلية وأوزانها النسبية لكل نوع من المنتجات/الأسواق، وتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بها.
 - تحديد مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٦- السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

ذمم إيجارات مدينة

تظهر ذمم الإيجارات المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة. ويتم تكوين مخصص خسائر ائتمانية متوقعة عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة الصندوق على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية لذمم الإيجارات المدينة. ويتم شطب الديون المعدومة عند تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة. وأي استردادات لاحقة لمبالغ ذمم الإيجارات المدينة والتي تم شطبها سابقاً تضاف إلى الإيرادات الأخرى بقائمة الربح أو الخسارة.

الندف وما في حكمه

يشمل الندف في الحسابات الجارية لدى البنك والودائع تحت الطلب وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل.

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 للندف) 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 المرسلة.

فيما يلي العمر الإنتاجي للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية كما يلي:

المباني	٤٠ سنة
معدات ومكيفات	٥ سنوات
تحسينات على المباني	٥ سنوات

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمّة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٦- السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمّة)

الغاء الاعتراف

يقوم الصندوق بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري انتقال كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الصندوق بتحويل أو قيامه بالاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الصندوق يقوم بالاعتراف بحصتها المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها. أما في حالة احتفاظ الصندوق بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الصندوق يستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

الانخفاض في القيمة

يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت بقائمة الربح أو الخسارة، وذلك للمبلغ الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والمطلوبات المالية أو إصدارها بخلاف الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة إلى القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية أو خصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والمطلوبات المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

أولاً: الموجودات المالية

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

(أ) الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عندما تكون مقتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك. يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:
- تم اقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تديرها الشركة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في قائمة الربح أو الخسارة.

يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة.

(ب) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في قائمة الربح أو الخسارة.
يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

ثانياً: المطلوبات المالية

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٦- السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بالأرباح المستحقة لملاك الوحدات في الصندوق كالتزامات في القوائم المالية للصندوق في الفترة التي يتم فيها الموافقة على توزيع الأرباح. ويهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية على المستثمرين نصف سنويًا بمعدل لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

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

صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة كما تم الإفصاح عنها في قائمة المركز المالي من خلال قسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

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

المخصصات

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

إثبات الإيرادات

يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات كما هو مبين أدناه:

الخطوة (١): تحديد العقد (العقود) المبرم مع العميل،

الخطوة (٢): تحديد التزامات الأداء في العقد،

الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة،

الخطوة (٤): توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد،

الخطوة (٥): إثبات الإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية

عندما يتصرف الصندوق بصفته مؤجراً، يحدد عند بداية كل عقد إيجار ما إذا كان يمثل عقد إيجار تمويلي أم عقد إيجار تشغيلي. لتصنيف كل عقد إيجار، يجري الصندوق تقييمًا شاملاً لتحديد ما إذا كان العقد ينقل إلى المستأجر جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل الأساسي بشكل جوهري. إذا كان الأمر كذلك، يُصنف العقد كعقد إيجار تمويلي، وإذا لم يكن كذلك يُعتبر عقد إيجار تشغيلي. ويتضمن هذا التقييم مؤشرات مثل ما إذا كان العقد يمثل جزءًا كبيرًا من العمر الاقتصادي للأصل.

وقد قرر الصندوق أن جميع عقوده الحالية تُعد عقود إيجار تشغيلية. وتدرج العقارات المؤجرة بموجب عقود الإيجار التشغيلية ضمن العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقد. وعندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم توزيع تكلفة هذه الحوافز على مدة العقد على أساس القسط الثابت، كخصم من إيرادات الإيجار.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٦- السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة. فيما عدا:
عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للإسترداد من السلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الموجودات 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 الى السلطات الضريبية يتم إدراجه إما كجزء من المدينون وأرصدة مدينة أخرى أو الدائنون وأرصدة دائنة أخرى في قائمة المركز المالي.

المصاريف

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

الزكاة

وفقا لقواعد الزكاة الخاصة بصناديق الإستثمار، لا تخضع الصناديق الإستثمارية لجباية الزكاة وفق قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الإستثمارية، شريطة ألا تقوم بأعمال إقتصادية أو نشاطات إستثمارية لم تنص عليها الشروط والأحكام بتلك الصناديق الإستثمارية. سيتم تحصيل الزكاة من مالكي وحدات الصندوق.

يتعين على مدير الصندوق تقديم إقرار معلومات للهيئة خلال مدة لا تتجاوز ١٢٠ يوما من نهاية السنة المالية. قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق وسيقوم بتقديم إقرار معلومات الزكاة السنوي الى الهيئة.

الإلتزامات المحتملة

لا يعترف بالالتزامات المحتملة في القوائم المالية للصندوق بل يتم الإفصاح عنها، ولا يفصح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الخارجي للموارد المتضمن منافع إقتصادية مستبعدا. ولا يعترف بالأصل المحتمل في القوائم المالية للصندوق. بل يفصح عنه عندما يكون من المحتمل تدفق منافع إقتصادية داخلية.

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 متخذ القرارات التشغيلية لأخذ القرار حتى يتم اتخاذ قرارات وتقييم أداء الموارد المخصصة لكل قطاع والمعلومات المالية المتاحة بشكل منفصل.

تتضمن نتائج القطاعات التي يتم رفعها إلى متخذ القرارات التشغيلية عائدة مباشرة الى القطاع بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس مناسب. مصروفات المركز الرئيسي وتكاليف البحث والتطوير والموجودات / المطلوبات ذات العلاقة وموجودات ومطلوبات الزكاة.
لا توجد قطاعات تشغيلية لدى الصندوق حيث ان جميع الإيرادات عن نشاط الصندوق تتم من خلال قطاع تشغيلي واحد والمتمثل في تقديم خدمات المشروعات البيئية وبالتالي فلا توجد قطاعات تشغيلية يتم الإفصاح عنها.

القطاع الجغرافي

القطاع الجغرافي هو مجموعة من الموجودات او العمليات او المنشآت التي تعمل في أنشطة مربحة في بيئه إقتصادية معينة خاضعة لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك التي تعمل في بيئات إقتصادية أخرى.
لا توجد قطاعات جغرافية لدى الشركة حيث ان جميع الإيرادات عن نشاط الصندوق تتم داخل المملكة العربية السعودية وبالتالي فلا توجد قطاعات جغرافية يتم الإفصاح عنها.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٦- السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية

تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية للريال السعودي بأسعار التحويل السائدة وقت حدوث المعاملات. ويعاد تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التحويل في قائمة الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق للموجودات المالية

• **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة من خلال الدخل الشامل**
يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالصافي من المكاسب أو الخسائر، بما في ذلك أي دخل فائدة أو توزيعات أرباح، في قائمة الدخل الشامل.

• **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة من خلال الدخل الشامل الآخر**
يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر وتراكمها في حقوق الملكية تحت احتياطي القيمة العادلة، بينما يتم الاعتراف بدخل توزيعات الأرباح في قائمة الدخل.

• **الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:**
يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، ويتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. كما يتم الاعتراف بدخل الفوائد، ومكاسب أو خسائر الصرف الأجنبي، والانخفاض في القيمة في قائمة الدخل، وأي مكسب أو خسارة عند التخلص من الأصل يُسجّل في قائمة الدخل الشامل.

إعادة التصنيف

لا تُعاد تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف الأولي بها، إلا في الفترة التي يغيّر فيها الصندوق نموذج أعماله لغرض إدارة الموجودات المالية.

معدل الخسائر المتوقع

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 ما يلي:

-الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد ذمم الإيجارات المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فتره تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة وتعدل 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 للعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقسم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض 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 بافتراض 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 عادة التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبل 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 باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن إستخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات إحتساب المخصص. كذلك، عند إحتساب 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 إحتسابها.

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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمّة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٦- السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمّة)

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقسيم موجوداته المالية إستنادا إلى خصائص المخاطر الائتمانية بإستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العمل. وتصنيف العمل وغير ذلك وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث إحتماية 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 إحتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل دون قيام الصندوق بالجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كان الصندوق يحتفظ به). أو

- عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوما في أي التزام انتماني هام للصندوق. ونظرا لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك يحض افتراض ال ٩٠ يوما 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 إحتمال حقيقي بإستردادها مستقبلا 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 المنتهية سابقا. في حال إسترداد المبلغ المشطوب لاحقا، يتم إثبات مبلغ الإسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل الشامل.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عمل 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 جزئيا أو كليا) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالإسترداد. وهذا هو الحال بصفه 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. مخصصا منها تكاليف المعاملات المباشرة تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على إيرادات إيجار غير مكتسبة ومستحق إلى أطراف ذات علاقة و داننون وأرصدة دائنة أخرى. بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقا قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغاءها أو انتهائها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقييما فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ 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، عندئذ 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 استنادا 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 ويعرض 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 أن واحد.
يتم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٦- السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

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 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 التغيير 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 ١٨).

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 نقداً 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 التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو إسترداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشمل 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 قائمة الربح أو الخسارة، والتغير في صافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

معاملات أطراف ذات علاقة

الطرف ذو العلاقة

الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالصندوق الذي يعد قوائمه المالية. (أ) يكون الشخص أو عضو مقرب من أسرة ذلك الشخص ذو علاقة بالصندوق إذا كان ذلك الشخص:

لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الصندوق الذي يعد قوائمه المالية؛

له تأثير جوهري على الصندوق الذي يعد قوائمه المالية. أو هو عضو في مجلس إدارة الصندوق.

(ب) تعتبر منشأة ما ذات علاقة إذا انطبق عليها أي من الشروط التالية:

يسيطر الصندوق أو يسيطر عليه بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).

يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) له تأثير جوهري على الصندوق أو يكون عضواً في مجلس إدارة الصندوق.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٧- أتعاب الإدارة ومصروفات أخرى

١-٧ 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 موجودات الصندوق.

٢-٧ أتعاب الإدارة
يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم سنوية ١% تحمل بشكل يومي من إجمالي قيمة موجودات الصندوق بعد خصم المصاريف تحتسب بشكل يومي وتُدفع كل ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ الإدراج.

٣-٧ رسوم الحفظ
يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسماً سنوياً بحد أقصى ٠,٠٥% من إجمالي قيمة موجودات 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.

٤-٧ أتعاب هيكل التمويل
يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل التمويل بما يعادل نسبة ١% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق.

٥-٧ أتعاب ادارة الممتلكات
يدفع الصندوق مبلغ سنوي وقدره ٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شاملة ضريبة القيمة المضافة بحسب الاتفاقية المبرمه مع شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة لإدارة العقارات التالية: عمارة سكنية بحي النخيل ومكاتب وصالات عرض مبنى شهد. بالإضافة الى نسبة ٢,٥% إلى مكتب حلم الصفوة للعقارات من صافي الإيرادات المتحصلة للعقارات التالية: معارض و مكاتب الحاير ومعارض المصانع قطعة ١٩٢.

٦-٧ مصاريف الصفقات
يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة ١% من سعر شراء أو بيع كل أصل عقاري يستحوذ عليه أو يبيعه لقاء جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء لأي أصل عقاري لصالح الصندوق طوال عمر الصندوق تستحق وتدفع بعد إتمام عملية البيع أو الشراء مباشرة.

٧-٧ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
سيقتضى كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع، و بحد أقصى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل وتدفع بعد الاجتماع مباشرة، ولا يتم دفع مكافأة للأعضاء مجلس الإدارة غير المستقلين.

بالإضافة لما ذكر اعلاه، سيخضع الصندوق بصورة مباشرة وغير مباشرة لمصاريف أخرى، على سبيل المثال لا الحصر، الأتعاب القانونية، تكاليف التأمين، عمولة التمويل البنكي، أو إعلانات تخص أنشطة الصندوق إن وجدت، الرسوم الحكومية المفروضة على الصندوق وأنشطته إن وجدت، وتكاليف اجتماعات مالكي الوحدات، علماً بأنه لن يتم تحميل الصندوق أي مصاريف أو أتعاب أخرى إلا بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.

٨- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
ريال سعودي	ريال سعودي
١,٥٦٠,٧٣٥	٤٦١,٦٣٧
٧,٠٥٨,٥٦٠	١٠,٩٦٤,٣٣٢
٨,٦١٩,٢٩٥	١١,٤٢٥,٩٦٩

نقد في الحسابات الجارية لدى بنوك محلية
ودائع مرابحة (فترة الاستحقاق أقل من ٩٠ يوم)*

* يتمثل بند ودائع المرابحة في المبالغ المودعة والمستثمرة بموجب الاتفاقية المبرمة مع احد البنوك المحلية، والتي يقوم فيها البنك باستثمار المبالغ التي يودعها الصندوق ضمن ودائع العملاء، والتي لا تتنافى اغراضها مع الانظمة واللوائح ومتوافقة مع الشريعة الإسلامية، تخضع تلك الودائع الى نسب مرابحة تتراوح ما بين ٤,٢% الى ٥,٣%، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: نسب مرابحة تتراوح ما بين ٤,٨٣% الى ٥,٥٤%) حيث حصل الصندوق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م على عوائد مرابحة بلغت ما قيمته ٣٧٢,٥٠٦ ريال سعودي، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٢٥٨,٦٥٣ ريال سعودي).

٩- ذمم إيجارات مدينة، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
ريال سعودي	ريال سعودي
٢,٩٨٦,١٣٠	٥,٤٩٠,٠٣٤
(١,٩٧٥,٦٣١)	(١,١٨٣,٠٧٧)
١,٠١٠,٤٩٩	٤,٣٠٦,٩٥٧

ذمم إيجارات مدينة
(ناقصاً) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة*
الرصيد كما في نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٩- ذمم إيجارات مدينة، بالصافي (تتمة)
*فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م						
ريال سعودي	ريال سعودي						
١٠٦,٤٥٧	١,٩٧٥,٦٣١	الرصيد كما في بداية السنة					
١,٨٦٩,١٧٤	-	المكون خلال السنة					
-	(٧٩٢,٥٥٤)	عكس خلال السنة					
١,٩٧٥,٦٣١	١,١٨٣,٠٧٧	الرصيد كما في نهاية السنة					
فيما يلي تحليلاً لأعمار ذمم الإيجارات المدينة ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ذات العلاقة وذلك كما في:							
أكثر من ٣٦٥ يوم	من ١٨١ يوم	من ٩١ يوم	من ٦١ يوم	من ٩٠ يوم	حتى ٦٠ يوم	الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	القيمة الدفترية
٦٨٤,٠٨٨	١٠٤,٠٢٤	١,٧١٦,٦١٠	٩٠٢,٦١٤	٤٦٤,٥١٠	١,٦١٨,١٨٨	٥,٤٩٠,٠٣٤	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٦٨٤,٠٨٨	٦٥,٤٠٧	٢٥٠,٥١٠	١٠٠,٣٥٢	٣٣,٦٨٥	٤٩,٠٣٥	١,١٨٣,٠٧٧	معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٠٠%	٦٣%	١٥%	١١%	٧%	٣%	٢٢%	

أكثر من ٣٦٥ يوم	من ١٨١ يوم	من ١٢١ يوم	من ٩١ يوم	من ٦١ يوم	من ٩٠ يوم	حتى ٦٠ يوم	الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	القيمة الدفترية
٤٣٥,٣٩٦	٣,٣٢٢	١,٠٢٦,٢٣٢	٧٠٩,٠٩٠	٢٢٠,١٧٣	٥٩١,٩١٧	٢,٩٨٦,١٣٠	١,٩٧٥,٦٣١	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤١٤,٢٥٩	٣,٣٢٢	١,٠٢٦,٢٣٢	٥٣١,٨١٨	-	-	١,٩٧٥,٦٣١	٦٦%	معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة
%٩٥	١٠٠%	١٠٠%	٧٥%	٠,٠٠%	٠,٠٠%	٠,٠٠%	٦٦%	

١٠- العقارات الاستثمارية، بالصافي

فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية:

الإجمالي	تحسينات على المباني	المعدات و أجهزة التكييف	المباني*	الأراضي*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	التكلفة
١٥٥,١٠٥,٣٩٠	٥,٩٧٩,٢٣١	٤٩٢,٩٠٦	٤١,٣٢٤,٠٢٣	١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	الرصيد كما في بداية السنة
٤٧,٣٧٣,٩٨٥	٢٠٤,١٨٤	٢٤٩,٨٠١	١٩,٥٢٠,١٤٢	٢٧,٣٩٩,٨٥٨	الإضافات خلال السنة
٢٠٢,٤٧٩,٣٧٥	٦,١٨٣,٤١٥	٧٤٢,٧٠٧	٦٠,٨٤٤,١٦٥	١٣٤,٧٠٩,٠٨٨	الرصيد كما في نهاية السنة
(٢,٣٠٩,١٢٨)	-	(١١٦,٣٦٣)	(٢,١٩٢,٧٦٥)	-	الاستهلاكات المترتبة
(٢,٣٨٨,١٨٦)	(١,٠٣٠,٥٧٠)	(١٢١,١٨١)	(١,٢٣٦,٤٣٥)	-	الرصيد كما في بداية السنة
(٤,٦٩٧,٣١٤)	(١,٠٣٠,٥٧٠)	(٢٣٧,٥٤٤)	(٣,٤٢٩,٢٠٠)	-	المحمل خلال السنة
					الرصيد كما في نهاية السنة
					يخصم/ الإنخفاض المتراكم
					في القيمة:
(١٠٩,٠١٢)	-	-	(١٠٩,٠١٢)	-	الإنخفاض في القيمة كما في
					بداية السنة
(١١٣,٩٨١)	-	-	(١١٣,٩٨١)	-	الإنخفاض في القيمة خلال
(٢٢٢,٩٩٣)	-	-	(٢٢٢,٩٩٣)	-	السنة
					الرصيد كما في نهاية السنة
١٩٧,٥٥٩,٠٦٨	٥,١٥٢,٨٤٥	٥٠٥,١٦٣	٥٧,١٩١,٩٧٢	١٣٤,٧٠٩,٠٨٨	صافي القيمة الدفترية كما
					في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

إن صكوك ملكية الأراضي مسجلة باسم شركة واحة المباني العقارية وهي شركة ذات غرض خاص تم تأسيسها لحفظ أصول الصندوق مملوكة من قبل شركة البلاد للاستثمار (أمين الحفظ) (إيضاح ١).

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٠ - العقارات الاستثمارية، بالصافي (تتمة)
فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية (تتمة):

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

فيما يلي بيان تحليلي حول صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية وذلك كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	طبيعة العقار	العقار
٦٧,٢٢٠,٨٦٥	٦٦,١٦٦,٨٧١	مكاتب و معارض	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج
١٤,٨٦٤,٠٠٥	١٤,٦٧٩,٩٢٤	معارض و مكاتب	معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع
١٣,٥٣١,٠٩٩	١٣,٥٣١,٠٩٩	محطة وقود	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
٨,٧٧٠,٥٢١	٨,٦٧٠,٦٨٢	عمارة سكنية	عمارة سكنية - حي النخيل
١٠,٩٣٤,٢٦٥	١٠,٨٤٩,٣٥١	مستودع	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
١٠,٩٧٧,٥٠٢	١٠,٨٩٢,٠٦٦	مستودع	مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
٧,٩٣٣,٣١٧	٧,٨٧٨,٠٣١	مستودع	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
٦,٥٧٦,٢٦٠	٦,٤٨٨,٧٤٠	معارض	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٢,٠٤٥,٥٧٨	٢,٠٣٣,٣٣٣	مستودع	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
٢,٣٩٩,٠٥٨	٢,٣٨٢,١٦٣	مستودع	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٤,١٤٨,٣١٤	٤,١١٥,٧٣٧	مستودع	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
٣,٢٨٦,٤٦٦	٣,١٥٤,٤٠٥	مستودع	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
-	٤٦,٧١٦,٦٦٦	عمارة سكنية	مبنى الجوهره السكني - حي النخيل
١٥٢,٦٨٧,٢٥٠	١٩٧,٥٥٩,٠٦٨		

فيما يلي بيان حول تفاصيل العقارات الاستثمارية التي يمتلكها الصندوق وذلك وفقاً لما يلي:

- مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج: يتمثل العقار في مبنى تجاري ومكثبي 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 .

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

- ١٠ - العقارات الاستثمارية، بالصادفي (تتمة)
فيما يلي بيان حول تفاصيل العقارات الاستثمارية التي يمتلكها الصندوق وذلك وفقا لما يلي (تتمة):
- 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.
 - مبنى الجوهرة السكني - حي النخيل: يتمثل العقار في عمارة سكنية تتكون من ٣٥ شقة بمساحات مختلفة تتراوح بين ١٠٥ متر مربع وحتى ١٩١ متر مربع، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.

القيم العادلة:

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين (شركة جونز لانج لاسال العربية السعودية للتأمين العقاري) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٧٤ و(شركة أريب للتقييم العقاري) ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٢٣ كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. لمزيد من التفاصيل حول القيمة العادلة نامل الرجوع الى ايضاح (١٨٠١١).

فيما يلي جدول تحليلي للقيمة السوقية لكل عقار على حدا وذلك كما في ٣١ ديسمبر:

المقيم الأول (شركة جونز لانج لاسال العربية السعودية للتأمين العقاري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	أسلوب التقييم	العقار
٨٠,٧٠٠,٠٠٠	٨٠,٨٥٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج
١٨,٥٥٠,٠٠٠	٢١,٧٥٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع
١٦,٤٠٠,٠٠٠	١٦,٦٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
١٢,١٠٠,٠٠٠	١١,١٥٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	عمارة سكنية - حي النخيل
١٥,٨٠٠,٠٠٠	١٦,٩٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
١٥,٧٥٠,٠٠٠	١٦,٥٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
١٠,٢٥٠,٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
٨,٨٠٠,٠٠٠	٩,٤٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٢,٤٥٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
٣,٣٠٠,٠٠٠	٣,١٥٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٥,٣٥٠,٠٠٠	٥,٢٥٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
٣,٤٥٠,٠٠٠	٣,٣٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
-	٤٩,١٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مبنى الجوهرة السكني - حي النخيل*
١٩٢,٩٠٠,٠٠٠	٢٤٧,٣٥٠,٠٠٠		

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

١٠ - العقارات الاستثمارية، بالصافي (تتمة)
فيما يلي جدول تحليلي للقيمة السوقية لكل عقار على حدا وذلك كما في ٣١ ديسمبر (تتمة):
المقيم الثاني (شركة أريب للتقييم العقاري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	أسلوب التقييم	العقار
ريال سعودي	ريال سعودي	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج
٦٨,٥٦١,٧٥١	٧٦,٠٦٨,٠٢٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع
١٩,١٥٢,٢٨٩	٢١,٣٠٥,١٤٨	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
١٦,٤٥٨,٣٧٧	١٧,٩٢٣,٠١٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	عمارة سكنية - حي النخيل
١٠,٠٦١,٨٦٨	٩,٤٤٤,٦٩٢	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
١٦,٩٠٥,٢٨٠	١٧,٠١٢,٨١٦	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
١٧,٨٥٨,٤٦٥	١٧,٩٧٥,١٧٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
٨,٧١٩,٢٣٤	٨,٣٣٤,٥٢٢	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٩,٨٢٨,٤٠٨	١٠,٠٥٦,١١٨	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
٢,٢١٠,٠١٦	٢,١٣٩,٥٩٦	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٢,٥٧٧,٠٣٧	٢,٤٩٣,٠٠٣	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
٤,٨٣٥,٠٦٠	٤,٦٨٣,١٣٣	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
٣,١٢٢,٩٣٢	٣,٠٠٨,٨١٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مبنى الجوهرة السكني - حي النخيل*
-	٤٥,٠١٩,٢٠٦	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
١٨٠,٢٩٠,٧١٧	٢٣٥,٤٦٣,٢٤٩		

*يتمثل عقار مبنى الجوهرة السكني - حي النخيل في العقار الناتج عن قيام الصندوق بزيادة إجمالي قيمة صافي أصوله وذلك من خلال إصدار وحدات عينية بعدد ٢,٧٦٠,٠٠٠ وحدة وإصدار بمبلغ ٢٧,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ووحدات نقدية بعدد ٢,٠٣٠,٩٥٤ وحدة بمبلغ ٢٠,٣٠٩,٥٤٠ ريال سعودي، وذلك لغرض استكمال الاستحواذ على ذلك العقار (إيضاح ١).

١١ - أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في حال تم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

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

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين اثنين هما شركة (جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٧٤ و شركة (أريب للتقييم العقاري وشريكه) ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٢٣.

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

استخدم مدير الصندوق تقييمين اثنان لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، وقد تم تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المخصومة، وتعتبر الطريقة المستخدمة ضمن المستوى الثالث (إيضاح ١٨).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بلغت قيمة تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للمقيمين الاثنين:

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	عقارات استثمارية (إيضاح ١٠)
٢٤١,٤٠٦,٦٢٥	٢٣٥,٤٦٣,٢٤٩	٢٤٧,٣٥٠,٠٠٠	
٢٤١,٤٠٦,٦٢٥	٢٣٥,٤٦٣,٢٤٩	٢٤٧,٣٥٠,٠٠٠	الإجمالي

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

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	عقارات استثمارية (إيضاح ١٠)
١٨٦,٥٩٥,٣٥٩	١٨٠,٢٩٠,٧١٧	١٩٢,٩٠٠,٠٠٠	
١٨٦,٥٩٥,٣٥٩	١٨٠,٢٩٠,٧١٧	١٩٢,٩٠٠,٠٠٠	الإجمالي

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١١- أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في حال تم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة (تتمة)	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٨٦,٥٩٥,٣٥٩	٢٤١,٤٠٦,٦٢٥
(١٥٢,٦٨٧,٢٥٠)	(١٩٧,٥٥٩,٠٦٨)
٣٣,٩٠٨,١٠٩	٤٣,٨٤٧,٥٥٧
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٩,٧٩٠,٩٥٤
٢,٢٦	٢,٢٢
متوسط القيمة العادلة المقدره للعقارات الاستثمارية	
يخصم: صافي القيمة الدفترية عقارات استثمارية، بالصافي (إيضاح ١٠)	
الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الاستثمارية	
الوحدات المصدرة (بالعدد) (إيضاح ١)	
حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات	
٢-١١ فيما يلي تحليلاً بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما يلي:	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٥٧,٥١٢,٦٩٧	٢٠٧,٠١٢,٤١٣
٣٣,٩٠٨,١٠٩	٤٣,٨٤٧,٥٥٧
١٩١,٤٢٠,٨٠٦	٢٥٠,٨٥٩,٩٧٠
صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية	
الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الاستثمارية (إيضاح ١-١١)	
صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة	
٣-١١ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما يلي:	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٠,٥٠	١٠,٤٦
٢,٢٦	٢,٢٢
١٢,٧٦	١٢,٦٨
القيمة الدفترية لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة	
الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الاستثمارية (إيضاح ١-١١)	
القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة	

١٢- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

(أ) فيما يلي بيان المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة والارصدة الناتجة عنها.

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر				طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
٢٠٢٤ م		٢٠٢٥ م				
دائن	مدين	دائن	مدين			
١,٧٦٤,١٦٨	-	٢,١٥٦,٤٠٣	-	أتعاب إدارة الصندوق		
-	-	٢٩١,٢٧٤	-	ضريبة القيمة المضافة		
-	١,٧٣٧,٣٣٦	-	١,٩٨٤,٩٦٩	المسدد من اتعاب ادارة الصندوق		
-	٢٦٠,٦٠٠	-	٢٩٧,٧٤٥	المسدد من ضريبة القيمة المضافة		
-	-	٤٦٩,٢٠٠	-	رسوم الاستحواذ على العقارات		
-	-	-	٥٣٩,٥٨٠	المسدد رسوم الاستحواذ على العقارات		
٢٠١,٠٩٤	-	٧٦٤,٠١٥	-	مصروفات مدفوعة بالانابة		شركة الوساطة المالية
-	٢٠١,٠٩٤	-	٧٦٢,٣٣٢	المسدد من المصروفات المدفوعة بالانابة	مدير الصندوق	(وساطة كابيتال)
٤٢٠,٠٠٠	-	٤٢٠,٠٠٠	-	رسوم ادارة ممتلكات		
-	-	٥٧,٧٥٠	-	ضريبة القيمة المضافة		
-	٤٢٠,٠٠٠	-	٤٢٠,٠٠٠	المسدد من رسوم ادارة ممتلكات		
-	٦٣,٠٠٠	-	٦٣,٠٠٠	المسدد من ضريبة القيمة المضافة		
٣٩٠,٤٠٦	-	٤١١,٢٧٤	-	عمولة تحصيل ايجارات	حامل وحدات	
-	٤٥٠,٠٢٦	-	٣٩١,٢٢١	المسدد من عمولة تحصيل ايجارات	رئيسي	شركة شمو للاستثمار
١٣٢,٠٠٠	-	١٣٢,٠٠٠	-	أتعاب الحفظ		
١٩,٨٠٠	-	١٩,٨٠٠	-	ضريبة القيمة المضافة		
-	١٣٢,٠٠٠	-	١٣٢,٠٠٠	المسدد من اتعاب الحفظ		
-	١٩,٨٠٠	-	١٩,٨٠٠	المسدد من ضريبة القيمة المضافة	أمين الحفظ	شركة البلاد للإستثمار
٣٦,٦٦٦	-	٣٠,٠٠٠	-	بدلات حضور	مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٢- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي	شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
٥٣٨,٨٤٥	٧٠٥,٤٩٠	شركة شمو للاستثمار
٢٤٨,٦٧٨	٢٩٧,٥٢٢	شركة البلاد للاستثمار
٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠	
٨٢٠,٥٢٣	١,٠٣٦,٠١٢	

١٣- إيرادات إيجارات غير محققة

يمثل إيراد الإيجار غير المحققة إجمالي قيمة الفواتير الصادرة للعملاء عن فترات مستقبلية وغير المستحقة خلال السنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٣,٥٢٦,٠٣٩	٤,٧٣٥,٧٦١

إيرادات إيجارات غير محققة *

*فيما يلي الحركة على إيرادات إيجارات غير محققة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٣,٢٤٤,٥٨٣	٣,٥٢٦,٠٣٩
١٩,٠٦٨,٤٦٢	٢٣,٣٣٤,٤٣٠
(١٨,٧٨٧,٠٠٦)	(٢٢,١٢٤,٧٠٨)
٣,٥٢٦,٠٣٩	٤,٧٣٥,٧٦١

الرصيد كما في بداية السنة

المفوتر خلال السنة

ايرادات الإيجار التشغيلي المحققة (إيضاح ١٥)

الرصيد كما في نهاية السنة

١٤- المصاريف المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٢٨,٦٩٠	٤٢٨,٨٨٧
٢٨٧,٣٨٠	٢٥٧,٣٥١
٢٤٣,٣٤٨	٢٣٣,٣٤٨
٨٤,٢٥٠	١٥٧,٥٠٠
١٤,٤٤٧	١٨,٩١٧
٨٥٨,١١٥	١,٠٩٦,٠٠٣

ضريبة القيمة المضافة

مصاريف مستحقة

تأمين إيجارات للغير

أتعاب مهنية وقانونية مستحقة

أرصدة دائنة أخرى

١٥- إيرادات من عقود الإيجار التشغيلي

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٨,٧٨٧,٠٠٦	٢٢,١٢٤,٧٠٨

ايرادات الإيجار التشغيلي

تصنيف الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

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

أ- توقيت الاعتراف بالإيرادات

على مدى فترة من الزمن

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٨,٧٨٧,٠٠٦	٢٢,١٢٤,٧٠٨

ايرادات الإيجار التشغيلي

ب- المنطقة الجغرافية

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٨,٧٨٧,٠٠٦	٢٢,١٢٤,٧٠٨

المملكة العربية السعودية

١٦- المصاريف التشغيلية

٢٠٢٤ م ريال سعودي	٢٠٢٥ م ريال سعودي	
٣٣٠,٩٥٩	١,٣٣٢,٤٥٠	مصاريف صيانة عقارات
٦٩,٧٥٠	١٠٤,٥٨٢	رسوم الأيداع
٢٢,٣٧٢	٢٠,٠٠٠	مصاريف حكومية
٦,٨٧٥	٧,٥٠٠	مصاريف هيئة السوق المالية
٢٤١,٢١١	٦٥٣,٨١١	أخرى
٦٧١,١٦٧	٢,١١٨,٣٤٣	

١٧- مصاريف أخرى

٢٠٢٤ م ريال سعودي	٢٠٢٥ م ريال سعودي	
٨٦,٦٦٦	٣٤٨,٤٢٠	مصاريف صيانة أنظمة الإنذار والحريق
٩٠,٢٦٠	١٠٧,١٩٣	مصاريف الكهرباء
١٠٢,٨٣٢	١٠٩,٧٥٢	أخرى
٢٧٩,٧٥٨	٥٦٥,٣٦٥	

١٨- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يمكن بموجبها تبادل أصل أو تسوية التزام ما بين أطراف لديها معرفة ورغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة. يستخدم الصندوق التسلسل الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية والإفصاح عنها:
المستوى ١: أسعار مدرجة في سوق نشط لنفس العقار (أي بدون تعديل أو إعادة تعبئة).
المستوى ٢: أسعار مدرجة في سوق نشط لموجودات ومطلوبات مشابهة أو أساليب تقييم أخرى والتي تكون كافة المدخلات الهامة بناءً على معلومات سوقية قابلة للملاحظة.
المستوى ٣: أساليب تقييم حيث أن المدخلات الهامة ليست على أساس معلومات سوقية قابلة للملاحظة.
إن تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

القيمة العادلة			القيمة الدفترية ريال سعودي	العقارات الاستثمارية، بالصافي (إيضاح ١٠)
المستوى (٣) ريال سعودي	المستوى (٢) ريال سعودي	المستوى (١) ريال سعودي		
٢٤١,٤٠٦,٦٢٥	-	-	١٩٧,٥٥٩,٠٦٨	

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

القيمة العادلة			القيمة الدفترية ريال سعودي	العقارات الاستثمارية، بالصافي (إيضاح ١٠)
المستوى (٣) ريال سعودي	المستوى (٢) ريال سعودي	المستوى (١) ريال سعودي		
١٨٦,٥٩٥,٣٥٩	-	-	١٥٢,٦٨٧,٢٥٠	

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 الرسملة: التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ما بين ٨,٥٪ إلى ١١,٧٥٪).

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 ٧,٧٥٪ إلى ١١,٥٪).

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

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

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٩- عقود الإيجار التشغيلية

فيما يلي تحليل استحقاق دفعات الإيجار غير المخصومة التي سيتم استلامها في السنوات المستقبلية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٩,٨٧٥,٤٢٥	٢٣,٨٧٥,٤٢٥
٤٣,٥٤٦,٥٢٢	١٩,٦٧١,٠٩٧
٤,١٤٣,٤٧٨	٤,١٤٣,٤٧٨
٦٧,٥٦٥,٤٢٥	٤٧,٦٩٠,٠٠٠

أقل من سنة
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
أكثر من خمس سنوات

٢٠- إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام احد الاطراف لعقود الادوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي الى تكبد الصندوق لخسائر مالية، يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على النقد وما في حكمه وأرصدة مدينة أخرى ودمم إيجارات مدينة، يتم ايداع النقد لدى بنك ذو تصنيف ائتماني جيد، الجدول التالي يوضح البنود التي قد تتعرض الى مخاطر ائتمان وفقا لما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٨,٦١٩,٢٩٥	١١,٤٢٥,٩٦٩
٤٠٠,٣٣٠	٥٨٨,١٩٥
١,٠١٠,٤٩٩	٤,٣٠٦,٩٥٧
١٠,٠٣٠,١٢٤	١٦,٣٢١,١٢١

النقد وما في حكمه
أرصدة مدينة أخرى
دمم إيجارات مدينة، بالصافي

مخاطر السيولة

وتتمثل الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة. يقوم الصندوق بالحد من مخاطر السيولة وذلك بالتأكد من توفر الأرصدة لدى البنوك.

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

إجمالي الدفعات التعاقدية	أكثر من سنة	أقل من سنة	القيمة الدفترية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٠٣٦,٠١٢	-	١,٠٣٦,٠١٢	١,٠٣٦,٠١٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٧٣٥,٧٦١	-	٤,٧٣٥,٧٦١	٤,٧٣٥,٧٦١	إيرادات إيجارات غير محققة
١,٠٩٦,٠٠٣	-	١,٠٩٦,٠٠٣	١,٠٩٦,٠٠٣	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦,٨٦٧,٧٧٦	-	٦,٨٦٧,٧٧٦	٦,٨٦٧,٧٧٦	الإجمالي

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

إجمالي الدفعات التعاقدية	أكثر من سنة	أقل من سنة	القيمة الدفترية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٢٠,٥٢٣	-	٨٢٠,٥٢٣	٨٢٠,٥٢٣	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٥٢٦,٠٣٩	-	٣,٥٢٦,٠٣٩	٣,٥٢٦,٠٣٩	إيرادات إيجارات غير محققة
٨٥٨,١١٥	-	٨٥٨,١١٥	٨٥٨,١١٥	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٢٠٤,٦٧٧	-	٥,٢٠٤,٦٧٧	٥,٢٠٤,٦٧٧	الإجمالي

مخاطر أسعار السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير أسعار السوق. أسعار السوق تحتوي على ٣ أنواع: مخاطر معدل الفائدة ومخاطر العملات ومخاطر أخرى للأسعار مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر أسعار السلع.

مخاطر أسعار العملات

تمثل المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العملات السائدة في السوق. تراقب إدارة الصندوق التغيرات في أسعار العملات بالسوق وأثرها على نشاط الصندوق.

مخاطر العملات

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تراقب إدارة الصندوق تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن الصندوق ليس عرضة لمخاطر العملات بدرجة جوهرية نظراً لأن المعاملات الأساسية للصندوق هي بالريال السعودي.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٢٠- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير في معدل الفائدة السوقية. إن الموجودات والمطلوبات المالية للصندوق كما في تاريخ قائمة المركز المالي، لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة.

٢١- إعادة توييب أرقام المقارنة

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

٢١-١ قائمة المركز المالي للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

الرصيد قبل اعادة التوييب ريال سعودي	الرصيد بعد اعادة التوييب ريال سعودي	الرصيد قبل اعادة التوييب ريال سعودي
٤٤,٩٩٣,٥٤٢	(٥,٩٧١,٢٩٦)	٣٩,٠٢٢,٢٤٦
٨٩٨,٩٣٢	(٤٠,٨١٧)	٨٥٨,١١٥
٧٧٩,٧٠٦	٤٠,٨١٧	٨٢٠,٥٢٣
٣٨٤,٤٧٨	(٧,٩٣٥)	٣٧٦,٥٤٣
-	٥,٩٧٩,٢٣١	٥,٩٧٩,٢٣١
١,٣٢٤,٥١٠	(٣١٤,٠١١)	١,٠١٠,٤٩٩
٨,٦٤٥,٩٠٧	(٢٦,٦١٢)	٨,٦١٩,٢٩٥
٥٩,٧٠٧	٣٤٠,٦٢٣	٤٠٠,٣٣٠

البند

عقارات استثمارية، بالصافي (مباني)
مصارييف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
مستحق إلى أطراف ذات علاقة
عقارات استثمارية، بالصافي (معدات ومكيفات)
عقارات استثمارية، بالصافي (تحسينات مباني)
ذمم إيجارات مدينة، بالصافي
النقد وما في حكمه
أرصدة مدينة أخرى

٢١-٢ قائمة الربح أو الخسارة للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

الرصيد قبل اعادة التوييب ريال سعودي	الرصيد بعد اعادة التوييب ريال سعودي	الرصيد قبل اعادة التوييب ريال سعودي
(٧٠٧,٨٣٣)	٣٦,٦٦٦	(٦٧١,١٦٧)
-	(٣٦,٦٦٦)	(٣٦,٦٦٦)

البند

مصارييف تشغيلية
بدلات حضور أعضاء مجلس الادارة

٢١-٣ قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

الرصيد قبل اعادة التوييب ريال سعودي	الرصيد بعد اعادة التوييب ريال سعودي	الرصيد قبل اعادة التوييب ريال سعودي
٧٢,١٠٥	٤٠,٨١٧	١١٢,٩٢٢
(٢,٥٥١,٧٦١)	(٤٠,٨١٧)	(٢,٥٩٢,٥٧٨)
(٤٣٩,١٣٩)	٣١٤,٠١١	(١٢٥,١٢٨)
-	(٣١٤,٠١١)	(٣١٤,٠١١)

البند

مستحق إلى أطراف ذات علاقة
مصارييف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
ذمم إيجارات مدينة، بالصافي
إيرادات إيجارات غير محققة

٢٢- 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.

٢٣- توزيعات الارباح

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

- بتاريخ ٢٣ صفر ١٤٤٧هـ (الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢٥م) وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠,٣٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٦,٩٢٦,٨٣٤ ريال سعودي على مالكي الوحدات، وذلك للفترة من ١ يناير ٢٠٢٥م حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمّة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٤- تاريخ التقييم

كان آخر يوم تقييم بغرض اعداد هذه القوائم المالية هو يوم ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٢٥- الأحداث اللاحقة

- بتاريخ ١٥ شعبان ١٤٤٧ هـ (الموافق ٣ فبراير ٢٠٢٦ م) وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠,٣٥ ريال سعودي لكل وحدة باجمالي ٦,٩٢٦,٨٣٣ ريال سعودي على مالكي الوحدات، وذلك للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٥ م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.
- بتاريخ ١٧ شعبان ١٤٤٧ هـ (الموافق ٥ فبراير ٢٠٢٦ م) وافق مجلس إدارة الصندوق على زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الاستحواذ على عقار مطور تطويراً انشائياً ومدراً للدخل في مدينة الرياض، وذلك استناداً إلى استراتيجية الصندوق الاستثمارية ويستهدف الصندوق الاستحواذ على عقار مطور تطويراً انشائياً ومدراً للدخل، بقيمة ٤٤,٥ مليون ريال سعودي (غير شاملة عمولة السعي و ضريبة التصرفات العقارية)، ضمن القطاع التجاري في مدينة الرياض وسيتم تمويل الاستحواذ من خلال إصدار وحدات جديدة لزيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وبعد استيفاء الموافقات النظامية اللازمة.
- وباستثناء ما ورد أعلاه تعتقد إدارة الصندوق بعدم وجود أحداث لاحقة هامة بعد تاريخ القوائم المالية وقبل إصدار هذه القوائم المالية تتطلب تعديلها أو الإفصاح عنها غير ذلك .

٢٦- اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١١ رمضان ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ م).

تقرير المراجع الشرعي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

01 رمضان 1447

18 فبراير 2026

تقرير اللجنة الشرعية

تقرير اللجنة الشرعية إلى حاملي وحدات صندوق الواحة ريت حول توافق أنشطة الصندوق مع الضوابط والمعايير الشرعية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

1. المقدمة:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أكرم الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

بصفتنا اللجنة الشرعية الخاصة بصندوق الواحة ريت ("اللجنة") يسرنا أن نقدم لكم التقرير السنوي الخاص باللجنة عن أعمال وأنشطة صندوق الواحة ريت ("المنتج") عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، وفق نطاق العمل المتفق عليه.

2. الرأي:

- الرأي العام:

هذا التقرير وما يتضمنه من رأي مستند على إشرافنا على أعمال المنتج المتعلقة بالالتزام بالضوابط والمعايير الشرعية أولاً، ومراجعة عملياته وأنشطته للفترة المحددة ثانياً، وعليه فإننا نؤكد على أن الترتيبات المالية الخاصة بالمنتج والعقود والمعاملات المنفذة مع عملائه والأطراف الأخرى التي أجريت في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 قد تمت وفق الضوابط والمعايير الشرعية المعتمدة.

3. مسؤوليتنا:

تشمل مسؤولياتنا فيما يتعلق بالتزام المنتج بالمعايير والضوابط الشرعية في الإشراف على تطبيق هذه المعايير والضوابط على منتجات وخدمات وعمليات المنتج، لا سيما فيما يتعلق بتصميم المعاملات (بما في ذلك الموافقة على العقود والوثائق ذات الصلة، إلخ.). كما أننا مسؤولون أيضاً عن الإشراف وتقديم آرائنا عند الحاجة حول كيفية تنفيذ مثل هذه المعاملات وتوضيح الإجراءات اللازمة لتنفيذ قراراتنا. ونحن مطالبون أيضاً بإجراء تدقيق دوري لحالة التزام المنتج بالمعايير والضوابط الشرعية.

4. المبادئ والمعايير الشرعية المطبقة:

التزم مدير الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية خلال تنفيذه للعقود والمعاملات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 للمبادئ والقواعد والمعايير، على النحو المحدد وبما يتماشى مع الترتيب المنصوص عليه أدناه (أو كما هو محدد من قبل الجهات التنظيمية المعنية):

أ. المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (الأيوبي) والمتطلبات المالية ذات العلاقة الواردة في معايير المحاسبة المالية المعمول بها والصادرة عن الأيوبي.

ب. متطلبات الحوكمة الشرعية الملزمة والصادرة عن الجهات التنظيمية (هيئة السوق المالية السعودية).

5. الاستقلالية والاعتبارات الأخلاقية:

نؤكد التزامنا بالاستقلالية وبجميع المتطلبات الأخلاقية خلال فترة التعاقد. وتشمل هذه المتطلبات تلك المحددة في معايير الحوكمة الصادرة عن الجهات التنظيمية وبالإضافة إلى المعايير الصادرة عن الأيوبي إضافة إلى قواعد أخلاقيات المهنيين في التمويل الإسلامي الصادرة عن نفس الجهة.

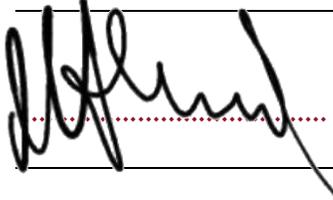
6. مسؤوليات مدير الصندوق:

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تنفيذ إطار الحوكمة الشرعية والتأكد من أن الالتزام بالمعايير والضوابط الشرعية جزء لا يتجزأ من تنفيذ العمليات اليومية للمنتج، كما أن مدير الصندوق مسؤول عن ضمان أن الترتيبات المالية والعقود والمعاملات المالية ذات الآثار الشرعية والمبرمة مع العملاء والأطراف الأخرى والسياسات والإجراءات ذات الصلة، في جوهرها وفي شكلها القانوني، متوافقة مع مقتضيات المعايير والضوابط الشرعية. هذا وإن مدير الصندوق مسؤول أيضاً عن تصميم وتنفيذ ومتابعة إجراءات الرقابة الداخلية المناسبة فيما يتعلق بالآليات المحاسبية ذات الصلة.

7. المصادقة:

تمت الموافقة على هذا التقرير وتوقيعه من قبل اللجنة الشرعية.

نسأل الله تعالى التوفيق والسداد،،،

رقم	الاسم	المنصب	التوقيع
1	الشيخ محمد أحمد	رئيس اللجنة الشرعية	



صندوق الواحة ريت

Alwaha Reit Fund

www.wasatah.com.sa