

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 وينا 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
تقييم العقارات الإستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بلغ صافي القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية مبلغ ١٩٧,٥٥٩,٠٦٨ ريال سعودي وتمثل ما نسبته ٩٢% من إجمالي موجودات الصندوق. يتم الاحتفاظ بالعقارات الإستثمارية لغرض تحقيق عوائد الإيجار، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة ان وجد.	لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية فيما يتعلق بالتحقق من الإستثمارية: العقارات • حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" للعقارات الإستثمارية 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 أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم.
لاغراض الإنخفاض في القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية للصندوق، يتم تقييم العقارات الإستثمارية من قبل مقيمين خارجيين مستقلين ومعتمدين "مقيمين" يقومان بعملية التقييم باستخدام طرق ومنهجيات تقييم متعارف عليها استناداً إلى افتراضات وتقديرات متعلقة بعدة عوامل مؤثرة على القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية. لتقييم الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية، إضافة إلى ذلك يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية من خلال الإستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الإستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	

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 الإستثمارية. • 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 الإستثمارية. • اختبرنا بيانات المدخلات في نموذج قيمة الاستخدام على أساس العينه 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 الإستثمارية ذات الصلة وفقا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه. • وقمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية 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 الإستثمارية.</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 بالإستثمارية، واستخدام أساس الإستثمارية 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 الجوهرى، 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 جوهرى متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية 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 الجوهرى 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 الجوهرى 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 أعدها إدارة الصندوق.
- التوصل إلى إستنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نعدل 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 ثم 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 ٢٠٢٤/٦/٠٢ 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 (٥٠٨١٢٥-٣٧).

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 ٢٠٢٤/٠٢/٠٣ هـ الموافق ٢٠٢٥/٧/٢٨ م، وقد بلغت نسبة التغطية (١٠٩,٦٤%) بإجمالي ٢٤,٩٢٩,٧٥٠ ريال سعودي غير متضمنة قيمة الإشتراك العيني.

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 (٣٧-٥٠٨١٠٠) إن عنوان إدارة الصندوق كما يلي:

العنوان: شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) طريق العليا - العنوان المختصر (RHGAV٤٥٩) 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 والتقدير

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 والتقدير 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 المدومة 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 العملات 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 بالصفافي 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 الحتملة.

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 بحدالة 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	من يوم حتى ٦٠ يوم	من ٦١ يوم حتى ٩٠ يوم	من ٩١ يوم حتى ١٢٠ يوم	من ١٢١ يوم حتى ١٨٠ يوم	من ١٨١ يوم حتى ٣٦٥ يوم	أكثر من ٣٦٥ يوم	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٥,٤٩٠,٠٣٤	١,٦١٨,١٨٨	٤٦٤,٥١٠	٩٠٢,٦١٤	١,٧١٦,٦١٠	١٠٤,٠٢٤	٦٨٤,٠٨٨	١٠,١٨٣,٠٧٧
٣%	٧%	١١%	١٥%	٦٣%	١٠٠%	٢٢%	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	من يوم حتى ٦٠ يوم	من ٦١ يوم حتى ٩٠ يوم	من ٩١ يوم حتى ١٢٠ يوم	من ١٢١ يوم حتى ١٨٠ يوم	من ١٨١ يوم حتى ٣٦٥ يوم	أكثر من ٣٦٥ يوم	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٢,٩٨٦,١٣٠	٥٩١,٩١٧	٢٢٠,١٧٣	٧٠٩,٠٩٠	١,٠٢٦,٢٣٢	٣,٣٢٢	٤٣٥,٣٩٦	٥,٩٧٩,٢٣١
٠,٠٠%	٠,٠٠%	٠,٠٠%	٧٥%	١٠٠%	١٠٠%	٩٥%	

١٠- العقارات الاستثمارية، بالصافي

فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الأراضي*	المباني*	المعدات و أجهزة التكييف	تحسينات على المباني	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	٤١,٣٢٤,٠٢٣	٤٩٢,٩٠٦	٥,٩٧٩,٢٣١	١٥٥,١٠٥,٣٩٠	
٢٧,٣٩٩,٨٥٨	١٩,٥٢٠,١٤٢	٢٤٩,٨٠١	٢٠٤,١٨٤	٤٧,٣٧٣,٩٨٥	
١٣٤,٧٠٩,٠٨٨	٦٠,٨٤٤,١٦٥	٧٤٢,٧٠٧	٦,١٨٣,٤١٥	٢٠٢,٤٧٩,٣٧٥	
-	(٢,١٩٢,٧٦٥)	(١١٦,٣٦٣)	-	(٢,٣٠٩,١٢٨)	
-	(١,٢٣٦,٤٣٥)	(١٢١,١٨١)	(١,٠٣٠,٥٧٠)	(٢,٣٨٨,١٨٦)	
-	(٣,٤٢٩,٢٠٠)	(٢٣٧,٥٤٤)	(١,٠٣٠,٥٧٠)	(٤,٦٩٧,٣١٤)	
١٣٤,٧٠٩,٠٨٨	٥٧,١٩١,٩٧٢	٥٠٥,١٦٣	٥,١٥٢,٨٤٥	١٩٧,٥٥٩,٠٦٨	

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 م
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 م

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 الجوهرة 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 جونزلانج 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 لانغ 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 (تتمّة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

١٠ - العقارات الاستثمارية، بالصافي (تتمّة)
فيما يلي جدول تحليلي للقيمة السوقية لكل عقار على حدا وذلك كما في ٣١ ديسمبر (تتمّة):
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

وفقاً 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 استناداً 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 وفقاً لمعايير التقييم الصادرة من المعهد الملكي للمساحين المعتمدين بالإضافة الى معايير التقييم الدولية التي تم نشرها مؤخراً 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 الاثنان:

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 الاثنان:

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

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

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	-	مصرفات 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 الإستثمارية ضمن المستوى ٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

القيمة العادلة			القيمة الدفترية ريال سعودي	العقارات الإستثمارية، 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 الإستثمارية ضمن المستوى ٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

القيمة العادلة			القيمة الدفترية ريال سعودي	العقارات الإستثمارية، 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 الإستثمارية 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 الإيجارية المستقبلية: بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

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

تكاليف الصيانة: بما في ذلك الإستثمارات 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 القيمة 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	الرصيد بعد اعادة التوييب	الرصيد قبل اعادة التوييب
ريال سعودي	ريال سعودي	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	الرصيد بعد اعادة التوييب	الرصيد قبل اعادة التوييب
ريال سعودي	ريال سعودي	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	الرصيد بعد اعادة التوييب	الرصيد قبل اعادة التوييب
ريال سعودي	ريال سعودي	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).