

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

المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
وتقرير فحص المراجع المستقل

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

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

المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
و تقرير فحص المراجع المستقل لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
-	تقرير فحص المراجع المستقل عن المعلومات المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٦ - ١٩	إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

تقرير فحص المراجع المستقل عن المعلومات المالية الأولية الموجزة

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

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة لصندوق الواحة ريت (صندوق استثمار عقاري متداول مغلق) ("الصندوق") والمُدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال" ("مدير الصندوق")، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة وقائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة وقائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة إستناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية، ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية من طرح استفسارات بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص، ويعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا ننسحب على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة وبناءً عليه، فإننا لا نبيد أي رأي مراجعة.

الإستنتاج

إستناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فإنه لم يتم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



عبدالله بن أحمد الفداغي

ترخيص رقم ٧٠٦

الرياض، المملكة العربية السعودية

٢٤ صفر ١٤٤٨ هـ (الموافق ٧ أغسطس ٢٠٢٦م)

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

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
الموجودات			
١٩٧,٥٥٩,٠٦٨	١٩٦,٢٣٥,٠٠١	١٠	عقارات استثمارية، بالصافي
٤,٣٠٦,٩٥٧	٣,٦١٣,٩٧٤	٩	ذمم إيجارات مدينة، بالصافي
٥٨٨,١٩٥	٨٠٨,٧٧٢		أرصدة مدينة أخرى
١١,٤٢٥,٩٦٩	١٢,٢٧٨,٤٥٤	٨	النقد وما في حكمه
٢١٣,٨٨٠,١٨٩	٢١٢,٩٣٦,٢٠١		إجمالي الموجودات
المطلوبات			
٤,٧٣٥,٧٦١	٣,٨٤٣,٥١٦	١٢ - ب	إيرادات إيجارات غير محققة
١,٠٣٦,٠١٢	٩٧٧,١٩٩		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٠٩٦,٠٠٣	١,٤٦١,٩٩٧		مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦,٨٦٧,٧٧٦	٦,٢٨٢,٧١٢		إجمالي المطلوبات
أموال مالكي الوحدات			
٢٠٧,٠١٢,٤١٣	٢٠٦,٦٥٣,٤٨٩		صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
١٩,٧٩٠,٩٥٤	١٩,٧٩٠,٩٥٤	١	الوحدات المصدرة (بالعدد)
١٠,٤٦	١٠,٤٤	٣ - ١١	القيمة الدفترية لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
١٢,٦٨	١٢,٩	٣ - ١١	القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	الربح او الخسارة
٢٠٢٥ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٦ م (غير مراجعة) ريال سعودي		
١٠,٠٠٨,٧١٤	١١,٩٦٥,٠١٨	١٣	الإيرادات
١٦٢,٦٠٩	٢٠٨,٤٣١	٨	إيرادات من عقود الإيجار التشغيلي
٩٣,٧٣٨	٩٥,٧٥٠		عوائد ودائع مرابحة
١٠,٢٦٥,٠٦١	١٢,٢٦٩,١٩٩		إيرادات خدمات عامة
			إجمالي الإيرادات
(٩٥٤,٥٦٨)	(١,٢٤١,٣٤٨)	٧,١٢	المصروفات
(٩٧٩,٩١١)	(١,٤٥٣,١٦٤)	١٠	أتعاب إدارة الصندوق
(١,٠٤٠,٠٥٢)	(١,٢٤٤,١٣١)		إستهلاك العقارات الاستثمارية
(٢٦٩,١٩٩)	(٢٧٢,٣٢٣)		مصاريف تشغيلية
(٢٤٥,٦٢٢)	(١١٢,٢٥٠)		رسوم تحصيل إيجارات
(٢١٠,٠٠٠)	(٢١٠,٠٠٠)	٧,١٢	أتعاب قانونية ومهنية
(٦٦,٠٠٠)	(٦٦,٠٠٠)	٧,١٢	رسوم إدارة ممتلكات
٨٧١,٢٦٧	(٧١٤,٣٤٩)	٩	أتعاب الحفظ
(٧٣,٦٤٢)	١٢٩,٠٩٧	١٠	(المكون) / المردود من مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٢٥,٨٠٠)	(٢٩,٤٨٩)		الرد / (الانخفاض) في قيمة العقارات الاستثمارية
(٢٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)	٧,١٢	رسوم تداول
(١٥٣,٧١٨)	(٤٦٧,٣٣٢)		بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(٣,١٦٧,٢٤٥)	(٥,٧٠١,٢٨٩)		مصرفات أخرى
٧,٠٩٧,٨١٦	٦,٥٦٧,٩١٠		إجمالي المصروفات
-	-		صافي ربح الفترة
٧,٠٩٧,٨١٦	٦,٥٦٧,٩١٠		الدخل الشامل الآخر للفترة
			إجمالي الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠٢٥م	٢٠٢٦م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
١٥٧,٥١٢,٦٩٧	٢٠٧,٠١٢,٤١٣
٧,٠٩٧,٨١٦	٦,٥٦٧,٩١٠
(٥,٢٥٠,٠٠٠)	(٦,٩٢٦,٨٣٤)
١٥٩,٣٦٠,٥١٣	٢٠٦,٦٥٣,٤٨٩

صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في بداية الفترة
إجمالي الدخل الشامل للفترة
توزيعات أرباح نقدية خلال الفترة (إيضاح ١٧)
صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في نهاية الفترة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠٢٥م	٢٠٢٦م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
عدد الوحدات	عدد الوحدات
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٩,٧٩٠,٩٥٤
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٩,٧٩٠,٩٥٤

معاملات الوحدات
فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال الفترة:

عدد الوحدات كما في بداية الفترة (إيضاح ١)
عدد الوحدات كما في نهاية الفترة (إيضاح ١)

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة) ريال سعودي
٧,٠٩٧,٨١٦	٦,٥٦٧,٩١٠
(٨٧١,٢٦٧)	٧١٤,٣٤٩
٩٧٩,٩١١	١,٤٥٣,١٦٤
٧٣,٦٤٢	(١٢٩,٠٩٧)
٧,٢٨٠,١٠٢	٨,٦٠٦,٣٢٦
(١,٩٢٩,٦١٦)	(٢١,٣٦٦)
(١١١,١٣٣)	(٢٢٠,٥٧٧)
٢١٢,٣٦١	(٨٩٢,٢٤٥)
(٢١,٦٤٧)	(٥٨,٨١٣)
٥٤٩,٤٦٥	٣٦٥,٩٩٤
(٣٦٩,٥٤٧)	-
٥,٦٠٩,٩٨٥	٧,٧٧٩,٣١٩
(٥,٢٥٠,٠٠٠)	(٦,٩٢٦,٨٣٤)
(٥,٢٥٠,٠٠٠)	(٦,٩٢٦,٨٣٤)
٣٥٩,٩٨٥	٨٥٢,٤٨٥
٨,٦٤٥,٩٠٧	١١,٤٢٥,٩٦٩
٩,٠٠٥,٨٩٢	١٢,٢٧٨,٤٥٤

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي ربح الفترة

تعديلات لتسوية صافي ربح الفترة لصافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية:

المكون / (المردود) من مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

استهلاك العقارات الاستثمارية

الرد / (الانخفاض) في قيمة العقارات الاستثمارية

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

ذمم إيجارات مدينة

أرصدة مدينة أخرى

إيرادات إيجارات غير محققة

مستحق إلى أطراف ذات علاقة

مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

إضافات عقارات استثمارية

صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:

توزيعات أرباح

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي التغير في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه كما في بداية الفترة

النقد وما في حكمه كما في نهاية الفترة

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)

١ - الصندوق وانشطته

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 وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ هـ الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦ بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي (رقم م/٣٠) بتاريخ ٢/٦/١٤٢٤ هـ، المعدلة بقرار هيئة السوق المالية ١-٢٠٢٥-٢٠٢٥ الموافق ٢٣/١١/١٤٤٦ هـ الموافق ٢١/٥/٢٠٢٥م.

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

مدة الصندوق:

تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة بدأت من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في السوق الموازية (نمو) (تاريخ الإدراج) وإلتاحتها للتداول كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م، 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 ٢٠٢٢م بعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

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

هدف الصندوق:

إن الهدف الإستثماري للصندوق هو الإستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع 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 مغلقة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم ٧٠٠١٥٠٦٣٥٦، مرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم (٣٧-٨١٢٥٠).

الاشتراكات خلال فترة الطرح وتغطية حجم الصندوق:

قام الصندوق بزيادة إجمالي قيمة صافي أصوله من خلال إصدار وحدات عينية بعدد ٢,٧٦٠,٠٠٠ وحدة وإصدار بمبلغ ٢٧,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وإصدار 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 ٢٠٢٥م ١٩,٧٩٠,٩٥٤ وحدة، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية لكل وحدة.

بتاريخ ١٣ محرم ١٤٤٧ هـ الموافق ٨ يوليو ٢٠٢٥م 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، وانتهت فترة الطرح بتاريخ ٢/٠٣/١٤٤٧ هـ الموافق ٧/٢٨/٢٠٢٥م، وقد بلغت نسبة التغطية (١٠٩,٦٤%) بإجمالي ٢٤,٩٢٩,٧٥٠ ريال سعودي غير متضمنة قيمة الاشتراك العيني.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، 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.

خلال الفترة المنتهية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م، بلغ حجم الصندوق ١٥٠ مليون ريال سعودي مقسمة على ١٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل وحدة.

الهيكل الإداري للصندوق وعنوان الصندوق:

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 (٣٧-٨١٠٠) 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 الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-٢١٩-٢٠٠٦ وتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧ هـ الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦م بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ بتاريخ ٢ جمادى الآخرة ١٤٢٤ هـ (الموافق ٣١ يوليو ٢٠٠٣م)، وتم تعديل اللائحة ("لائحة المعدلة") بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-١٣٥-٢٠٢٥ بتاريخ ٣ جمادى الآخرة ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥م).

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)
٣- أسس إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. إن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة لا تتضمن كافة المعلومات المطلوبة عادة لمجموعة كاملة من القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، ولكن تم إدراج سياسات محاسبية وإيضاحات تفسيرية مختارة لتفسير أحداث ومعاملات هامة لفهم التغيرات في المركز المالي والأداء المالي للصندوق منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. كما أن النتائج للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م ليست بالضرورة أن تكون مؤشراً على النتائج التي من الممكن توقعها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦ م.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام أساس قياس آخر ووفقاً لمبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية، ليس لدى الصندوق دورة تشغيل محددة بوضوح وبالتالي لا يعرض موجودات ومطلوبات متداولة وغير متداولة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة، بدلاً من ذلك يتم عرض الموجودات والمطلوبات بترتيب درجة سيولتها.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض والافصاح

تم عرض هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي، والذي هو العملة الوظيفية للصندوق وعملة العرض والافصاح ويتم تقريبها إلى أقرب ريال سعودي.

٤- الأحكام والتقديرات والإفترضاات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات، والمطلوبات، والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. إن التقديرات الهامة الموضوعة من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الهامة لحالات عدم التأكد من التقديرات كانت مماثلة لتلك المبينة في القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٥- السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

إن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للصندوق للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. باستثناء المعايير الجديدة المُفصّل عنها بالقوائم المالية السنوية الأخيرة للصندوق والسارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦ م، لم يبق للصندوق بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر، ولم يكن لها تأثير جوهري على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.

٦- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طبقها الصندوق

سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد	الوصف	المعيار والتفسير والتعديلات
	وهذه التعديلات:	
	- توضح متطلبات توقيت إثبات وإلغاء إثبات بعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام التحويل النقدي الإلكتروني؛ - توضح وتضيف إرشادات إضافية لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة فقط؛ - تضيف إفصاحات جديدة لبعض الأدوات بشروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق أهداف البيئة والمجتمع والحوكمة)؛ و - تجري تحديثات على الإفصاحات عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية.
١ يناير ٢٠٢٦ م		

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)

٦- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طبقها الصندوق (تتمة)

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - المجلد ١١	تقتصر التحسينات السنوية على التعديلات التي تهدف إما إلى توضيح الصياغة اللفظية في أحد المعايير المحاسبية، أو تصحيح التبعات غير المقصودة والبسيطة نسبياً، أو معالجة حالات السهو والتعارض بين متطلبات المعايير المحاسبية، وتتعلق تعديلات عام ٢٠٢٤م بالمعايير التالية: • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المصاحبة بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأدوات المالية؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ القوائم المالية الموحدة؛ و • المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧ قائمة التدفقات النقدية.	١ يناير ٢٠٢٦م

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبق مبكراً
فيما يلي قائمة بالمعايير والتفسيرات الصادرة التي يتوقع الصندوق بشكل معقول تطبيقها في المستقبل. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. لا يُتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير، باستثناء المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨، أي تأثير جوهري على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ توجيهاً بشأن البنود الواردة في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة إلى خمس فئات: التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات غير المستمرة. كما يُعَرَّف مجموعة متفرعة من التدابير المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة على أنها "مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة." يجب أن تُوصف الإجماليات والمجاميع الفرعية والبنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية والبنود المفصّل عنها في الإيضاحات بطريقة تمثل خصائص البند. ويتطلب ذلك أن تُصنّف فروقات صرف العملات الأجنبية في نفس فئة الإيرادات والمصاريف من البنود التي نتج عنها فروقات صرف العملات الأجنبية.	١ يناير ٢٠٢٧م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ والمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢٨ - بيع الموجودات أو المساهمة بها بين المنشأة المستمرة ومنشأتها الزميلة أو مشروعها المشترك	ينطبق الإثبات الجزئي للربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع الموجودات أو المساهمة بها التي لا تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للمعيار الدولي رقم ٣ "تجميع الأعمال" ويثبت بالكامل الربح أو الخسارة الناتجة عن البيع أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣.	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)

٦- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)
المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبق مبكراً (تتمة)

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢١: آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالتحويل إلى عملة عرض ذات تضخم جامح	توضح هذه التعديلات كيفية تحويل الشركات للقوائم المالية من عملة غير متضخمة إلى عملة ذات تضخم جامح.	١ يناير ٢٠٢٧ م

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية" محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ "عرض القوائم المالية" ويسري على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧ م، لم يطبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبكراً عند إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

يقوم مدير الصندوق حالياً بالتأثير المتوقع لتطبيقه الأولي على القوائم المالية للصندوق، وسيتم توضيح تقييمه الأولي عبر المجالات الرئيسية الأربعة التي قدمها المعيار أدناه. قد يخضع التقييم للتغيير مع قيام الصندوق بإنهاء مشروعه الانتقالي قبل تاريخ السريان.

(أ) هيكل قائمة الربح أو الخسارة

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تصنيف الدخل والمصاريف إلى خمس فئات التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات غير المستمرة وتدخل مجموعين فرعيين إلزاميين جديدين: الربح أو الخسارة التشغيلية، والربح أو الخسارة قبل المصاريف التمويلية وضرائب الدخل. ويستند التصنيف عمومًا إلى الأنشطة التجارية الرئيسية للمنشأة.

حدد الصندوق أن نشاطه الرئيسي يتمثل في الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل في قطاع التعليم والتدريب، بهدف تحقيق دخل من الإيجار والتمويل العقاري، والاستفادة من ارتفاع قيمة رأس المال. وبموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨، يتعين على المنشآت التي يتمثل نشاطها التجاري الرئيسي في الاستثمار في هذه الموجودات تصنيف الدخل والمصاريف ذات الصلة ضمن فئة التشغيل، بدلاً من فئة الاستثمار. وبناءً على ذلك، من المتوقع أن يستمر عرض الدخل من العقارات الاستثمارية، ودخل الإيجار التمويلي، وصافي الخسائر والأرباح الناتجة عن استبعاد العقارات الاستثمارية، والمصاريف التشغيلية الأخرى للصندوق ذات الصلة مثل رسوم الإدارة وأتعاب الحفظ، ضمن الربح أو الخسارة التشغيلية. من المتوقع أن تستمر تكلفة التمويل على فروض الصندوق البنكية في الظهور ضمن فئة التمويل، ومن المتوقع أن يُعرض دخل العمليات الخاصة المكتسبة على الأرصدة البنكية ضمن فئة الاستثمار، بما يتوافق مع طبيعتها.

لا يتوقع الصندوق أن يُغير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ إجمالي الدخل الشامل أو إجمالي حقوق مالكي الوحدات. من المتوقع أن يتركز التأثير الرئيسي على طريقة العرض والتسمية والمجاميع الفرعية ضمن قائمة الربح أو الخسارة، وليس على الإثبات أو القياس.

(ب) مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة

مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة هي مجاميع فرعية من الدخل والمصاريف، غير محددة في المعايير الدولية للتقرير المالي، تُستخدم في العرض العام خارج القوائم المالية لعرض وجهة نظر الإدارة بشأن جانب من جوانب الأداء المالي للصندوق، ويجب مطابقتها مع المجاميع الفرعية الأكثر قابلية للمقارنة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.

راجع الصندوق بياناته الخارجية، بما في ذلك تقارير المستثمرين ونشرات حقائق الصندوق، ولم يحدد أي مقاييس أداء تُطبق تعريف مقياس الأداء المحدد من قبل الإدارة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨. وبناءً على ذلك، لا يُتوقع حالياً طلب أي إفصاحات لمطابقة مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة عند اعتماد المعيار. سيواصل الصندوق مراقبة بياناته الخارجية حتى تاريخ السريان، حيث إن أي إجراء يُتخذ في الفترة الأولية قد يظل يفي بالتعريف.

(ج) مبادئ التجميع والتفصيل

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبادئ مُح سنة لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية الأساسية والإيضاحات، استناداً إلى الخصائص المشتركة أو المختلفة، بالإضافة إلى متطلبات أكثر تحديداً بشأن تسمية ووصف البنود، واستخدام أوصاف غير محددة مثل "أخرى".

يقوم الصندوق بتقييم قائمة مركزه المالي وقائمة الدخل الشامل والإيضاحات ذات الصلة وفقاً لهذه المبادئ. بناءً على التقييم الذي أجري حتى الآن، يتوقع الصندوق أن يؤدي تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ إلى عرض وإفصاح أكثر تفصيلاً لبعض البنود، بما في ذلك الدخل من العقارات الاستثمارية، ودخل الإيجار التمويلي، وحركات القيمة العادلة ذات الصلة، ولكنه لا يتوقع تأثيراً جوهرياً.

(د) تعديلات لاحقة على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧

يُدخل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تعديلات لاحقة على قائمة التدفقات النقدية في المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧، بما في ذلك إلغاء خيار تصنيف الفوائد وتوزيعات الأرباح المستلمة أو المدفوعة، واشترط استخدام الربح أو الخسارة التشغيلية (بدلاً من الربح أو الخسارة) كنقطة بداية للطريقة غير المباشرة في قائمة التدفقات النقدية.

يقوم الصندوق حالياً بتأثير هذه التعديلات على قائمة تدفقاته النقدية. بالنظر إلى أن الدخل من العقارات الاستثمارية والأنشطة الاستثمارية العقارية ذات الصلة تشكل بالفعل جزءاً من الأنشطة الرئيسية/ التشغيلية للصندوق، فإنه لا يُتوقع حالياً حدوث تغيير جوهري في تصنيف التدفقات النقدية التشغيلية للصندوق. ومع ذلك، فإن عرض تكلفة التمويل المدفوعة، المصنفة حالياً ضمن الأنشطة التمويلية، ودخل العمليات الخاصة المستلمة، المصنفة حالياً ضمن الأنشطة الاستثمارية، بالإضافة إلى التسوية مع الربح أو الخسارة التشغيلية، قد يتغير نتيجة لهذه التعديلات.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)

٧- أتعاب الإدارة ومصرفات أخرى

١-٧ أتعاب الإدارة

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

٢-٧ رسوم الحفظ

يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسماً سنوياً بحد أقصى ٠,٠٥% من إجمالي قيمة أصول الصندوق العقارية على أن لا يقل المبلغ المدفوع شهرياً عن ١١,٠٠٠ ريال سعودي، حيث يستند على أحدث تقييم للأصول العقارية. تحتسب بشكل يومي وتُدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة.

٣-٧ أتعاب هيكل التمويل

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

٤-٧ أتعاب إدارة الممتلكات

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

٥-٧ 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 وتُدفع بعد إتمام عملية البيع أو الشراء مباشرة .

٦-٧ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

سيتقاضى 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 وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة، ولا يتم دفع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة غير المستقلين.

بالإضافة لما ذكر أعلاه، 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.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)
٨- النقد وما في حكمه

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
١١,٦٥٥,٧٥٧	١٠,٩٦٤,٣٣٢
٦٢٢,٦٩٧	٤٦١,٦٣٧
١٢,٢٧٨,٤٥٤	١١,٤٢٥,٩٦٩

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

* يتمثل بند ودائع المربحة في المبالغ المودعة والمستثمرة بموجب الاتفاقية المبرمة مع أحد البنوك المحلية، والتي يقوم فيها البنك باستثمار المبالغ التي يودعها الصندوق ضمن ودائع العملاء، والتي لا تتنافى أغراضها مع الانظمة واللوائح ومتوافقة مع الشريعة الإسلامية، تخضع تلك الودائع الى نسب مربحة تتراوح ما بين ٣,٥% الى ٤,٦%، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: نسب مربحة تتراوح ما بين ٤,٢% الى ٥,٣%) حيث بلغ العائد الفعلي على هذه الوديعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م مبلغ ٢٠٨,٤٣١ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م: ١٦٢,٦٠٩ ريال سعودي).

٩- ذمم إيجارات مدينة، بالصافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
٥,٥١١,٤٠٠	٥,٤٩٠,٠٣٤
(١,٨٩٧,٤٢٦)	(١,١٨٣,٠٧٧)
٣,٦١٣,٩٧٤	٤,٣٠٦,٩٥٧

ذمم إيجارات مدينة

(يخصم) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
١,١٨٣,٠٧٧	١,٩٧٥,٦٣١
٧١٤,٣٤٩	-
-	(٧٩٢,٥٥٤)
١,٨٩٧,٤٢٦	١,١٨٣,٠٧٧

الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة

المكون خلال الفترة/ السنة

المردود خلال الفترة/ السنة

الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

فيما يلي تحليلاً لأعمار ذمم الإيجارات المدينة ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ذات العلاقة كما في:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	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 ٢٧٠ يوم	أكثر من ٢٧٠ يوم
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٥,٥١١,٤٠٠	٢,٥٥٧,٨٥٨	٣٣٩,٩٨٠	٥٨٥,٧٢٦	٤٦٣,٩٤١	٢٤٥,٥٩١	١,٣١٨,٣٠٤
١,٨٩٧,٤٢٦	٢٩٤,٦٤٥	٢١,٧٦٣	٥٦,٦٨٢	٦٣,١٥٢	١٤٢,٨٨٠	١,٣١٨,٣٠٤
٣٤,٤٣%	١١,٥٢%	٦,٤٠%	٩,٦٨%	١٣,٦١%	٥٨,١٨%	١٠٠,٠٠%
القيمة الدفترية						
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة						
معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	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 ٢٧٠ يوم	أكثر من ٢٧٠ يوم
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
١,١٨٣,٠٧٧	٤٩,٠٣٥	٣٣,٦٨٥	١٠٠,٣٥٢	٢٥٠,٥١٠	٦٥,٤٠٧	٦٨٤,٠٨٨
٢٢%	٣%	٧%	١١%	١٥%	٦٣%	١٠٠%
القيمة الدفترية						
الإئتمانية المتوقعة مخصص الخسائر						
معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة						

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)
١٠- العقارات الاستثمارية، بالصافي
فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	الأراضي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	المعدات و أجهزة التكليف ريال سعودي	تحسينات على المباني ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
التكلفة					
الرصيد كما في بداية الفترة	١٣٤,٧٠٩,٠٨٨	٦٠,٨٤٤,١٦٥	٧٤٢,٧٠٧	٦,١٨٣,٤١٥	٢٠٢,٤٧٩,٣٧٥
الرصيد كما في نهاية الفترة	١٣٤,٧٠٩,٠٨٨	٦٠,٨٤٤,١٦٥	٧٤٢,٧٠٧	٦,١٨٣,٤١٥	٢٠٢,٤٧٩,٣٧٥
الاستهلاكات المتراكمة					
الرصيد كما في بداية الفترة	-	(٣,٤٢٩,٢٠٠)	(٢٣٧,٥٤٤)	(١,٠٣٠,٥٧٠)	(٤,٦٩٧,٣١٤)
المحمل خلال الفترة	-	(٧٦٠,٥٥٢)	(٧٤,٢٧١)	(٦١٨,٣٤١)	(١,٤٥٣,١٦٤)
الرصيد كما في نهاية الفترة	-	(٤,١٨٩,٧٥٢)	(٣١١,٨١٥)	(١,٦٤٨,٩١١)	(٦,١٥٠,٤٧٨)
يخصم/ الهبوط المتراكم في القيمة:					
الإنخفاض في القيمة كما في بداية الفترة	-	(٢٢٢,٩٩٣)	-	-	(٢٢٢,٩٩٣)
الرد في القيمة خلال الفترة	-	١٢٩,٠٩٧	-	-	١٢٩,٠٩٧
الرصيد كما في نهاية الفترة	-	(٩٣,٨٩٦)	-	-	(٩٣,٨٩٦)
صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	١٣٤,٧٠٩,٠٨٨	٥٦,٥٦٠,٥١٧	٤٣٠,٨٩٢	٤,٥٣٤,٥٠٤	١٩٦,٢٣٥,٠٠١

فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	الأراضي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	المعدات و أجهزة التكليف ريال سعودي	تحسينات على المباني ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
التكلفة					
الرصيد كما في بداية السنة	١٠٧,٣٠٩,٢٣٠	٤١,٣٢٤,٠٢٣	٤٩٢,٩٠٦	٥,٩٧٩,٢٣١	١٥٥,١٠٥,٣٩٠
الإضافات خلال السنة	٢٧,٣٩٩,٨٥٨	١٩,٥٢٠,١٤٢	٢٤٩,٨٠١	٢٠٤,١٨٤	٤٧,٣٧٣,٩٨٥
الرصيد كما في نهاية السنة	١٣٤,٧٠٩,٠٨٨	٦٠,٨٤٤,١٦٥	٧٤٢,٧٠٧	٦,١٨٣,٤١٥	٢٠٢,٤٧٩,٣٧٥
الاستهلاكات المتراكمة					
الرصيد كما في بداية السنة	-	(٢,١٩٢,٧٦٥)	(١١٦,٣٦٣)	-	(٢,٣٠٩,١٢٨)
المحمل خلال السنة	-	(١,٢٣٦,٤٣٥)	(١٢١,١٨١)	(١,٠٣٠,٥٧٠)	(٢,٣٨٨,١٨٦)
الرصيد كما في نهاية السنة	-	(٣,٤٢٩,٢٠٠)	(٢٣٧,٥٤٤)	(١,٠٣٠,٥٧٠)	(٤,٦٩٧,٣١٤)
يخصم/ الإنخفاض المتراكم في القيمة:					
الإنخفاض في القيمة كما في بداية السنة	-	(١٠٩,٠١٢)	-	-	(١٠٩,٠١٢)
الإنخفاض في القيمة خلال السنة	-	(١١٣,٩٨١)	-	-	(١١٣,٩٨١)
الرصيد كما في نهاية السنة	-	(٢٢٢,٩٩٣)	-	-	(٢٢٢,٩٩٣)
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	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).
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م بلغ استهلاك العقارات الاستثمارية مبلغ ٩٧٩,٩١١ ريال سعودي كما بلغ الانخفاض المكون في القيمة مبلغ ٧٣,٦٤٢ ريال سعودي.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)

١٠- العقارات الاستثمارية، بالصافي (تتمة)
فيما يلي بيان تحليلي حول صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية وذلك كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة) ريال سعودي	طبيعة العقار	العقار
٦٦,١٦٦,٨٧١	٦٥,٢٩٦,١٤٦	مكاتب و معارض	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج
٤٦,٧١٦,٦٦٦	٤٦,٤٧٢,٦٦٣	عمارة سكنية	مبنى الجوهرة السكني - حي النخيل
١٤,٦٧٩,٩٢٤	١٤,٥٨٧,٨٨٤	معارض و مكاتب	معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع
١٣,٥٣١,٠٩٩	١٣,٥٣١,٠٩٩	محطة وقود	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
١٠,٨٩٢,٠٦٦	١٠,٨٤٩,٣٤٨	مستودع	مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
١٠,٨٤٩,٣٥١	١٠,٨٠٦,٨٩٣	مستودع	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
٨,٦٧٠,٦٨٢	٨,٦٢٠,٧٦٣	عمارة سكنية	عمارة سكنية - حي النخيل
٧,٨٧٨,٠٣١	٧,٨٥٠,٣٨٧	مستودع	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
٦,٤٨٨,٧٤٠	٦,٤٤٤,٩٧٩	معارض	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٤,١١٥,٧٣٧	٤,٠٩٩,٤٤٩	مستودع	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
٣,١٥٤,٤٠٥	٣,٢٧٤,٤٦٣	مستودع	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
٢,٣٨٢,١٦٣	٢,٣٧٣,٧١٦	مستودع	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٢,٠٣٣,٣٣٣	٢,٠٢٧,٢١١	مستودع	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
١٩٧,٥٥٩,٠٦٨	١٩٦,٢٣٥,٠٠١		

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 ومكتبي يتكون من ١١ معرض و ٣٧ مكتب بمتوسط مساحات المعارض ٢٣٥ متر مربع ومتوسط مساحات المكاتب ١٩٩ متر مربع، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- **معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع:** يتمثل العقار في مبنى يضم ٢١ وحدة صالة عرض في الطابق الأرضي ودور علوي به ١٥ مكتباً شاغرة تبلغ متوسط مساحات صالات العرض ٣٧٦ متراً مربعاً، ويبلغ متوسط مساحات المكاتب ٦٨ متراً مربعاً، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- **محطة وقود شارع العليا - حي المروج:** يتمثل العقار في مبنى محطة و مظلة، يقع هذا العقار في مدينة الرياض .
- **عمارة سكنية - حي النخيل :** يتمثل العقار في عمارة سكنية تتكون من ٢١ شقة بمساحات مختلفة تتراوح بين ١٠٩ متر مربع وحتى ١٧٣ متر مربع بمتوسط مساحات ١٥٨ متر مربع لكل شقة، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- **مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية:** يتمثل العقار في ٢٦ مستودع بمساحات مختلفة تتراوح بين ٣٠١ متر مربع إلى ٦٠٢ متر مربع وبمتوسط مساحة ٣٢٤ متر مربع لكل مستودع، يقع العقار في مدينة الرياض.
- **مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية:** يتمثل العقار في ٢٦ مستودع بمساحات مختلفة تتراوح بين ٣٠١ متر مربع إلى ٤١٢ متر مربع وبمتوسط مساحة ٣١٨ متر مربع لكل مستودع، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- **مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية:** يتمثل العقار في ٢٠ مستودع بمساحات مختلفة تتراوح بين ٣٠١ متر مربع إلى ٤١٢ متر مربع وبمتوسط مساحة ٣٢٣ متر مربع لكل مستودع، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- **معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء:** يتمثل العقار في ١٥ معرض بمساحات مختلفة بمساحة إجمالية ٢,٢٥٠ متر مربع بمتوسط مساحة ١٥٠ متر مربع لكل معرض، يقع هذا العقار في مدينة الرياض.
- **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.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)
١٠- العقارات الاستثمارية، بالصافي (تتمة)
كان تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة السوقية على النحو التالي:

المقيم الأول (شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتأمين العقاري)			
٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	أسلوب التقييم	العقار
(غير مراجعة)	(مراجعة)		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٢,٤٠٠,٠٠٠	٨٠,٨٥٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج
٤٩,٧٠٠,٠٠٠	٤٩,١٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مبنى الجوهرة السكني - حي النخيل*
٢١,٥٥٠,٠٠٠	٢١,٧٥٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع
١٧,٦٠٠,٠٠٠	١٦,٩٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
١٧,٢٥٠,٠٠٠	١٦,٥٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
١٦,٥٥٠,٠٠٠	١٦,٦٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
١١,٦٠٠,٠٠٠	١١,١٥٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	عمارة سكنية - حي النخيل
١١,٠٠٠,٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
١٠,١٥٠,٠٠٠	٩,٤٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٥,١٨٠,٠٠٠	٥,٢٥٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
٣,٣٤٠,٠٠٠	٣,٣٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
٣,١١٠,٠٠٠	٣,١٥٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٢,٣٧٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
٢٥١,٨٠٠,٠٠٠	٢٤٧,٣٥٠,٠٠٠		

المقيم الثاني (شركة أريب للتقييم العقاري)			
٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	أسلوب التقييم	العقار
(غير مراجعة)	(مراجعة)		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٧٣,٩٣٠,٩٢٠	٧٦,٠٦٨,٠٢٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد - حي المروج
٤٥,٩٠٢,٥٢٢	٤٥,٠١٩,٢٠٦	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مبنى الجوهرة السكني - حي النخيل*
٢١,٨٧٠,٤٨٤	٢١,٣٠٥,١٤٨	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض و مكاتب الحابر - حي المصانع
١٨,١٣٣,١٥٣	١٧,٠١٢,٨١٦	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٩ - حي العزيزية
١٧,٩٢٨,٦١٣	١٧,٩٢٣,٠١٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	محطة وقود شارع العليا - حي المروج
١٧,٥٨٣,١٧٩	١٧,٩٧٥,١٧٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٠ - حي العزيزية
١١,١٦٩,٥٩٢	٩,٤٤٤,٦٩٢	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	عمارة سكنية - حي النخيل
١٠,٦٠٠,٤٩٠	١٠,٠٥٦,١١٨	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معارض قطعة رقم ١٩٢ - حي الدار البيضاء
٨,٢٤٧,٣٣٠	٨,٣٣٤,٥٢٢	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٣ - حي العزيزية
٤,٦٩٨,٢٧٨	٤,٦٨٣,١٣٣	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٧ - حي الدار البيضاء
٣,٢٠٨,٩٢٤	٣,٠٠٨,٨١٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٩ - حي الدار البيضاء
٢,٥٣٧,٠٧٠	٢,٤٩٣,٠٠٣	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ٢٠٢ - حي الدار البيضاء
٢,١٥٨,٣٨٩	٢,١٣٩,٥٩٦	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مستودعات قطعة رقم ١٩٧ - حي الدار البيضاء
٢٣٧,٩٦٨,٩٤٤	٢٣٥,٤٦٣,٢٤٩		

١١- أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في حال تم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة
وفقاً للأنحة 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 تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية من قبل مقيمين اثنين هما شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٧٤ وشركة أريب للتقييم العقاري وشريكه ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٢٣.
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 طبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
استخدم مدير الصندوق تقيمين اثنين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية، وقد تم تقييم العقارات الإستثمارية باستخدام اسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المخصومة، وتعتبر الطريقة المستخدمة ضمن المستوى الثالث.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، بلغت قيمة تقييم العقارات الإستثمارية وفقاً للمقيمين الاثنين:

التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
٢٥١,٨٠٠,٠٠٠	٢٣٧,٩٦٨,٩٤٤	٢٤٤,٨٨٤,٤٧٢
٢٥١,٨٠٠,٠٠٠	٢٣٧,٩٦٨,٩٤٤	٢٤٤,٨٨٤,٤٧٢

عقارات استثمارية، بالصافي (إيضاح ١٠)

الإجمالي

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

التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
٢٤٧,٣٥٠,٠٠٠	٢٣٥,٤٦٣,٢٤٩	٢٤١,٤٠٦,٦٢٥
٢٤٧,٣٥٠,٠٠٠	٢٣٥,٤٦٣,٢٤٩	٢٤١,٤٠٦,٦٢٥

عقارات استثمارية، بالصافي (إيضاح ١٠)

الإجمالي

١١- أ فيما يلي بيان بالأرباح غير المحققة عن العقارات الإستثمارية والتي تم تحديدها على أساس عمليات تقييم العقارات الإستثمارية (القيمة العادلة) كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة) ريال سعودي
٢٤٤,٨٨٤,٤٧٢	٢٤١,٤٠٦,٦٢٥
(١٩٦,٢٣٥,٠٠١)	(١٩٧,٥٥٩,٠٦٨)
٤٨,٦٤٩,٤٧١	٤٣,٨٤٧,٥٥٧
١٩,٧٩٠,٩٥٤	١٩,٧٩٠,٩٥٤
٢,٤٦	٢,٢٢

متوسط القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية

بخصم: 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

١١-٢ فيما يلي تحليلاً بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة) ريال سعودي
٢٠٦,٦٥٣,٤٨٩	٢٠٧,٠١٢,٤١٣
٤٨,٦٤٩,٤٧١	٤٣,٨٤٧,٥٥٧
٢٥٥,٣٠٢,٩٦٠	٢٥٠,٨٥٩,٩٧٠

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة

الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١١-١)

صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

١١-٣ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة) ريال سعودي
١٠,٤٤	١٠,٤٦
٢,٤٦	٢,٢٢
١٢,٩	١٢,٦٨

القيمة الدفترية لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة

الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الاستثمارية (إيضاح ١١-١)

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 الموضوعة في اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)
١٢ - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)
(أ) فيما يلي بيان المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة والأرصدة الناتجة عنها.

حجم المعاملات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو				طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
٢٠٢٥ م	٢٠٢٦ م	ريال سعودي	ريال سعودي			
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	مدن	دائن			
٩٥٤,٥٦٨	١,٢٤١,٣٤٨	-	-	أتعاب إدارة الصندوق		
١١٩,٢٤٨	١٨٧,٣٢٠	-	-	ضريبة القيمة المضافة		
-	-	٩١٤,٥٢٩	١,٢٤٨,٣٩٤	المسدد من اتعاب ادارة الصندوق		
-	-	١٦١,٣٨٩	١٨٧,٢٦٠	المسدد من ضريبة القيمة المضافة		
١٣٨,٩٢٠	٤٥,٤١٦	-	-	مصروفات مدفوعة بالانابة		شركة الوساطة المالية
-	-	١٢٣,٧٣٧	٤٤,١٢٢	المسدد من المصروفات المدفوعة بالانابة	مدير الصندوق	(وساطة كابيتال)
٢١٠,٠٠٠	٢١٠,٠٠٠	-	-	رسوم ادارة ممتلكات		
٢٦,٢٥٠	٣١,٥٠٠	-	-	ضريبة القيمة المضافة		
-	-	٢١٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠	المسدد من رسوم ادارة ممتلكات		
-	-	٣١,٥٠٠	٢٦,٢٥٠	المسدد من ضريبة القيمة المضافة		
١٥٨,٩٥٠	١٤٩,١٥١	-	-	عمولة تحصيل ايجارات	مالك وحدات	
-	-	٢٠٨,٤٢٨	٢٦٢,٥٢٢	المسدد من عمولة تحصيل ايجارات	رئيسي	شركة سمو للاستثمار
٦٦,٠٠٠	٦٦,٠٠٠	-	-	أتعاب الحفظ		
٩,٩٠٠	٩,٩٠٠	-	-	ضريبة القيمة المضافة		
-	-	٦٦,٠٠٠	٦٦,٠٠٠	المسدد من اتعاب الحفظ		
-	-	٩,٩٠٠	٩,٩٠٠	المسدد من ضريبة القيمة المضافة	أمين الحفظ	شركة البلاد للإستثمار
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	-	-	بدلات حضور	مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الادارة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(غير مراجعة)	(مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
٦٩٩,٧٩٨	٧٠٥,٤٩٠
٢٢٤,٤٠١	٢٩٧,٥٢٢
٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠
٢٠,٠٠٠	-
٩٧٧,١٩٩	١,٠٣٦,٠١٢

الطرف ذو العلاقة
شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
شركة سمو للاستثمار
شركة البلاد للاستثمار
أعضاء مجلس الادارة

١٣ - الإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
١١,٩٦٥,٠١٨	١٠,٠٠٨,٧١٤

إيرادات 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 الإيراد المثبت على مدى فترة من الزمن.

أ- توقيت الاعتراف بالإيرادات

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
١١,٩٦٥,٠١٨	١٠,٠٠٨,٧١٤

على مدى فترة من الزمن

إيرادات الإيجار التشغيلي

ب- المنطقة الجغرافية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
١١,٩٦٥,٠١٨	١٠,٠٠٨,٧١٤

المملكة العربية السعودية

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)

٤- القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يمكن بموجبها تبادل أصل أو تسوية التزام ما بين أطراف لديها معرفة ورغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة. تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. يستخدم الصندوق التسلسل الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للعقار تحت التطوير 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة):

القيمة العادلة		القيمة الدفترية	
المستوى (٣)	المستوى (٢)	المستوى (١)	ريال سعودي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٤٤,٨٨٤,٤٧٢	-	-	١٩٦,٢٣٥,٠٠١

العقارات الاستثمارية، بالصافي (إيضاح ١٠)

إن تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة):

القيمة العادلة		القيمة الدفترية	
المستوى (٣)	المستوى (٢)	المستوى (١)	ريال سعودي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٤١,٤٠٦,٦٢٥	-	-	١٩٧,٥٥٩,٠٦٨

العقارات الاستثمارية، بالصافي (إيضاح ١٠)

بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة، ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، تم إجراء تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم: التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ما بين ٨,٥٪ إلى ١١,٢٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م : 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 ٨,٧٥٪ إلى ١٠,٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م : 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 الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

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

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

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)

١٥- 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 وضم إيجارات مدينة، يتم ايداع النقد لدى بنك ذو تصنيف ائتماني جيد، الجدول التالي يوضح البنود التي قد تتعرض الى مخاطر ائتمان وفقا لما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة) ريال سعودي	
١٢,٢٧٨,٤٥٤	١١,٤٢٥,٩٦٩	النقد وما في حكمه
٥,٥١١,٤٠٠	٥,٤٩٠,٠٣٤	ضم إيجارات مدينة
٨٠٨,٧٧٢	٥٨٨,١٩٥	أرصدة مدينة أخرى
١٨,٥٩٨,٦٢٦	١٧,٥٠٤,١٩٨	

مخاطر أسعار العملات

تمثل المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العملات السائدة في السوق. ليس لدى الصندوق موجودات او مطلوبات هامة مرتبطة بأسعار العملات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.

مخاطر العملات

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

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي يواجهها الصندوق في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي يلتزم بها الصندوق لصالح الغير.

للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال الرئيسية للصندوق، يحتفظ الصندوق حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. ولدى الصندوق أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م: (غير مراجعة)

إجمالي الدفعات التعاقدية ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي	القيمة الدفترية ريال سعودي	
٩٧٧,١٩٩	-	٩٧٧,١٩٩	٩٧٧,١٩٩	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٨٤٣,٥١٦	-	٣,٨٤٣,٥١٦	٣,٨٤٣,٥١٦	إيرادات إيجارات غير محققة
١,٤٦١,٩٩٧	-	١,٤٦١,٩٩٧	١,٤٦١,٩٩٧	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦,٢٨٢,٧١٢	-	٦,٢٨٢,٧١٢	٦,٢٨٢,٧١٢	الإجمالي

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

إجمالي الدفعات التعاقدية ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي	القيمة الدفترية 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

١٦- المعلومات القطاعية

إن مدير الصندوق مسؤول عن محفظة الصندوق بالكامل ويعتبر أن الأعمال التجارية لديها قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات توزيع الموجودات إلى إستراتيجية استثمار واحدة متكاملة، ويقيم أداء الصندوق على أساس شامل.

صندوق الواحة ريت
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)

١٧- توزيعات الأرباح

- بتاريخ ١٥ شعبان ١٤٤٧ هـ (الموافق ٣ فبراير ٢٠٢٦ م) 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 يوليو ٢٠٢٥ م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.
- بتاريخ ٢٣ صفر ١٤٤٧ هـ (الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢٥ م) 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 ٢٠٢٥ م حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م.
- بتاريخ ١٩ شعبان ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٨ فبراير ٢٠٢٥ م) وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠,٣٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٥,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي على مالكي الوحدات، وذلك للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٤ م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

١٨- تاريخ التقييم

كان آخر يوم تقييم بغرض اعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة هو يوم ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.

١٩- أحداث هامة خلال الفترة

في مارس ٢٠٢٦ م، ازدادت حالة عدم الاستقرار الجيوسياسي في منطقة الشرق الأوسط، الأمر الذي قد يكون له تأثير على جميع دول المنطقة. تتابع إدارة الصندوق عن كثب هذه التطورات الجيوسياسية، وقد خلصت إلى أن هذه الأحداث تمثل أحداثاً لاحقة لا تتطلب أي تعديلات على المعلومات المالية الأولية الموجزة وعلى الرغم من أن المركز المالي الأولي الموجز للصندوق لم يتأثر في الوقت الحالي، فإن إدارة الصندوق تواصل تقييم احتمالية وجود آثار مستقبلية محتملة على أعمالها.

٢٠- الأحداث اللاحقة

- بتاريخ ٢٦ صفر ١٤٤٨ هـ (الموافق ٩ أغسطس ٢٠٢٦ م) 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 ٢٠٢٦ م حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.
- وفي رأي الإدارة، لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م وحتى تاريخ اعتماد المعلومات المالية الأولية الموجزة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على المعلومات المالية الأولية الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.

٢١- اعتماد المعلومات المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٤ صفر ١٤٤٨ هـ الموافق ٧ أغسطس ٢٠٢٦ م.