

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة
البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مُدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مُدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

جدول المحتويات

الصفحات

١	تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٢	بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
٣	بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد
٤	بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
٢٤ - ٧	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

جرائت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة
المحدودة
فرع الشارقة

مكتب رقم ٣٠٥
بج البكر ٥
٩/٧ شارع الخان
الشارقة، الإمارات العربية المتحدة

هاتف ٩٧١ ٦٥٢٥ ٩٦٩١
فاكس ٩٧١ ٦٥٢٥ ٩٦٩٠
www.grantthornton.ae

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
إلى السادة أعضاء مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد المرفق لشركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، وبيان الدخل المرحلي الموجز الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى الإيضاحات التفسيرية ذات الصلة. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". نتحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بتنفيذ مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل منققي حسابات المنشأة المستقل". تتضمن أعمال مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة الاستفسار، بصورة رئيسية من الأفراد المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية وإجراءات أخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بكثير من نطاق التدقيق الذي يتم تنفيذه طبقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي لا تمكنا المراجعة من الحصول على تأكيدات عن جميع الأمور الهامة التي كان يمكن التوصل إليها من خلال التدقيق. وبالتالي فإننا لا نُبدي رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها، لم يسترِع انتباهنا وجود أي أمر يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤.



فأروق محمد

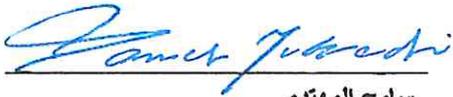
سجل مدققي الحسابات رقم: ٨٦
الشارقة، الإمارات العربية المتحدة

٦ نوفمبر ٢٠٢٤

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

٢٠٢٣ ديسمبر ٣١ ألف درهم إماراتي (مدققة)	٢٠٢٤ سبتمبر ٣٠ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	إيضاحات	الأصول
			الأصول غير المتداولة
١,٨٦٨,٢٠٥	١,٨٢٦,٤١٩	٣	ممتلكات ومعدات
١,٥٣٢,٧٠٨	١,٥٣٢,٧٠٨	٤	استثمارات عقارية
٢٨,٠٩٨	٣٥,٧١٦	٥	عقارات استثمارية قيد التطوير
١,٣٤١,٨٦٩	٢,٣٥٠,٦١٩	٦	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
٢٠,٢٧٠	١٩,٩٥٥	٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٦٨,٠٦٩	٦٨,٣٩٤	٨	استثمارات في مشروع مشترك
٥٤٨,٩٠٠	٥٠١,٣٠٤	٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٥,٤٠٨,١١٩	٦,٣٣٥,١١٥		
			الأصول المتداولة
-	٧٩,٤٥٨	٦	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
١,٦١٨	٢,٨٥٠		المخزون
٣,٢٤٩	-	٧	الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٨,٥٥٢	٣٠,٤٩١	١٠	عقارات للمتاجرة
٥٤٩,٦٦٧	٨٥٣,٤٩٥	٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤٥٧,٧٠٥	٤٤٢,٥٧٣	١١	أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية
١,٠٥٠,٧٩١	١,٤٠٨,٨٦٧		
٦,٤٥٨,٩١٠	٧,٧٤٣,٩٨٢		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢	رأس المال
-	١١٤,١٢٠	١٢	علاوة إصدار أسهم
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠		احتياطي قانوني إلزامي
-	(٤٩,١٤١)	١٢	أسهم الخزينة
٥٨٩,٧٧٨	٥٥٤,٧٢٨		أرباح محتجزة
٧١٤,٥٧٧	٧٢٣,٠٤١	١٣	احتياطيات أخرى
٤,٣٠٤,٣٥٥	٥,٣٤٢,٧٤٨		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٥,٦٣٥	٧,٧٢٧		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٧٨١,٠٤٢	٧٧٠,٢٤٦	١٤	قروض
٣٦٩,٦٦٢	٣٥١,٨٦٧		منح حكومية مؤجلة
١٥٤,٨٤٦	٣٠٠,٦٢٢	١٥	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٣١١,١٨٥	١,٤٣٠,٤٦٢		
			الالتزامات المتداولة
٤٥٢,٠٦٧	٥٥٨,١٣٩	١٤	قروض
٣٩١,٣٠٣	٤١٢,٦٣٣	١٥	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٨٤٣,٣٧٠	٩٧٠,٧٧٢		
٢,١٥٤,٥٥٥	٢,٤٠١,٢٣٤		إجمالي الالتزامات
٦,٤٥٨,٩١٠	٧,٧٤٣,٩٨٢		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



سامح المهدي
الرئيس التنفيذي



عبد العزيز عبدالله الرحبي
رئيس مجلس الإدارة

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاحات	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)		
٦٨٥,٥٦٢	٨٩١,٣٢٧	١٧٣,٩٢٥	٢٨٠,٩٥١	١٦	إيرادات
(٤٥١,٥٧٦)	(٥٤٨,٧٧٢)	(١١٤,٣٩٧)	(١٧٩,٤٩٧)	١٦	تكلفة الإيرادات
٢٣٣,٩٨٦	٣٤٢,٥٥٥	٥٩,٥٢٨	١٠١,٤٥٤		إجمالي الأرباح
(٩٨,٦٤٨)	(١٥٦,٧٣٦)	(٣٤,٦٢١)	(٥١,٢٠٥)	١٧	مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية
٥,٢٣٨	٥,٤٩٤	٢,٦٣٩	٢,٧٦٥		إيرادات أخرى
(٢,٢٨٨)	-	-	-		خسائر من انخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة قيد التطوير
-	٣٢٥	-	١١٢	٨	حصة الأرباح من مشروع مشترك
١٣٨,٢٨٨	١٩١,٦٣٨	٢٧,٥٤٦	٥٣,١٢٦		أرباح تشغيلية
(٤٢,٤٩٩)	(٦٨,٨٣٣)	(١٤,٢٨٠)	(٢٢,٣٩٠)		تكاليف التمويل
٩,٣٨٠	١٣,٨٠٧	٣,٧١٤	٤,٧٨٠		إيرادات التمويل
-	(٣,٢٤٩)	-	-	٧	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٠٥,١٦٩	١٣٣,٣٦٣	١٦,٩٨٠	٣٥,٥١٦		صافي أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
-	(١١,٩٤٩)	-	(٣,١٥٩)	١٨	ضريبة الدخل
١٠٥,١٦٩	١٢١,٤١٤	١٦,٩٨٠	٣٢,٣٥٧		صافي أرباح الفترة
٠,٠٥١	٠,٠٥١	٠,٠٠٨	٠,٠١١	٢٠	ربحية السهم الأساسية والمخفضة للفترة (درهم إماراتي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
١٠٥,١٦٩	١٢١,٤١٤	١٦,٩٨٠	٣٢,٣٥٧	صافي أرباح الفترة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٠٥,١٦٩	١٢١,٤١٤	١٦,٩٨٠	٣٢,٣٥٧	إجمالي الدخل الشامل للفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

إجمالي حقوق الملكية	احتياطيات أخرى	أرباح مُحتجزة	أسهم الخزينة	احتياطي قانوني إلزامي	علاوة إصدار	رأس المال	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤,٣٠٤,٣٥٥	٧١٤,٥٧٧	٥٨٩,٧٧٨	-	١,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ (مُدقَّق)
١٢١,٤١٤	-	١٢١,٤١٤	-	-	-	-	صافي أرباح الفترة
-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
١٢١,٤١٤	-	١٢١,٤١٤	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
-	-	(٨٠,٠٠٠)	-	-	-	٨٠,٠٠٠	توزيعات أرباح في صورة إصدار أسهم (إيضاح رقم ١٢)
(٦٠,٠٠٠)	-	(٦٠,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح (إيضاح رقم ٢١)
١,٠٣٤,١٢٠	-	-	-	-	١١٤,١٢٠	٩٢٠,٠٠٠	رأس المال الإضافي المُصدر (إيضاح رقم ١٢)
(٤٩,١٤١)	-	-	(٤٩,١٤١)	-	-	-	أسهم الخزينة (إيضاح رقم ١٢)
(٨,٠٠٠)	-	(٨,٠٠٠)	-	-	-	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
-	٥,٩٨٣	(٥,٩٨٣)	-	-	-	-	المُحوّل إلى أرباح محتجزة عند استبعاد استثمارات مصنفة
-	٢,٤٨١	(٢,٤٨١)	-	-	-	-	بالبقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥,٣٤٢,٧٤٨	٧٢٣,٠٤١	٥٥٤,٧٢٨	(٤٩,١٤١)	١,٠٠٠,٠٠٠	١١٤,١٢٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	المُحوّل إلى احتياطيات أخرى
							الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقَّق)
إجمالي حقوق الملكية	احتياطيات أخرى	أرباح مُحتجزة	أسهم الخزينة	احتياطي قانوني إلزامي	علاوة إصدار	رأس المال	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤,١٢٢,١٦٩	٧١٣,١١٢	٤٠٩,٠٥٧	-	١,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ (مُدقَّق)
١٠٥,١٦٩	-	١٠٥,١٦٩	-	-	-	-	صافي أرباح الفترة
-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
١٠٥,١٦٩	-	١٠٥,١٦٩	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٠٧	-	٢٠٧	-	-	-	-	تعديل مبالغ السنة السابقة
-	٨٤٩	(٨٤٩)	-	-	-	-	المُحوّل إلى احتياطيات أخرى
٤,٢٢٧,٥٤٥	٧١٣,٩٦١	٥١٣,٥٨٤	-	١,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقَّق)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

فترة التسعة أشهر المنتهية في		إيضاحات	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
(غير مدققة)	(غير مدققة)		
١٠٥,١٦٩	١٢١,٤١٤		الأنشطة التشغيلية
-	-		صافي أرباح الفترة
٢٧,٠٨٣	٥٠,٦٢٢	٣	تعديلات لـ:
-	١١,٩٤٩	١٨	الاستهلاك
١,٦٤٦	٢,٢٥٥		مصروف ضريبة الدخل
٤٢,٤٩٩	٦٨,٨٣٣		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(٩,٣٨٠)	(١٣,٨٠٧)		تكاليف التمويل
-	(٢٩٦)		إيرادات التمويل
(١٣,٦٥٨)	(١٧,٧٩٤)		إيرادات توزيعات الأرباح
-	(٩٠)		إطفاء منح حكومية
-	-		أرباح من استبعاد ممتلكات ومعدات
-	٣,٢٤٩		صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة
٢,٢٨٨	-		من خلال الأرباح والخسائر
-	(٣٢٥)		انخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة قيد التطوير
-	-		حصة الأرباح من مشروع مشترك
١٥٥,٦٤٧	٢٢٦,٠١٠		النقد الناتج من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٢,٨٠٤)	٨,٠٦١		عقارات للمتاجرة
٢٦٩,٩٢٩	(٤٤٠)		عقارات للمتاجرة قيد التطوير
(٢٠٩,٧٢١)	(٢٥٦,٩٥٠)		ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٥٧,٤٩٠	١٦٠,١١٣		ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٢٦٠)	(١,٢٣٢)		المخزون
٣٧٠,٢٨١	١٣٥,٥٦٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(٨٧)	(١٦٣)		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
٣٧٠,١٩٤	١٣٥,٣٩٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(١٥٦,٨٩٨)	(٥٦,٩٦١)		الأنشطة الاستثمارية
٨,٤٣٠	١٤,٨١٦		إضافات إلى الممتلكات والمعدات
-	٢٩٦		فوائد مقبوضة
-	٣١٥		توزيعات أرباح مقبوضة
-	٩٠		متحصلات من بيع استثمارات
(١٥,٢٥٢)	(١٣,١٤٠)		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(١٦٣,٧٢٠)	(٥٤,٥٨٤)		إضافات إلى عقارات استثمارية قيد التطوير
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٣٣,٢٦٦)	(٦٠,٠٠٠)		الأنشطة التمويلية
-	(٨,٠٠٠)		توزيعات الأرباح المدفوعة
-	(٤٩,١٤١)		مكافآت مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
٨٩,٨٤٢	١٧٧,٥١٠		شراء أسهم خزينة، بالصافي
(٨٣,٧٤٢)	(١٣٤,٠٣٣)		قروض تم الحصول عليها
(٤٢,٤٩٩)	(٧٤,٠٨٣)		قروض مُسددة
(٦٩,٦٦٥)	(١٤٧,٧٤٧)		فوائد مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
١٣٦,٨٠٩	(٦٦,٩٣٢)		صافي التغير في النقد وما يعادله
(١,١٢٧)	١٠٢,٠١٧		النقد وما يعادله في بداية الفترة
١٣٥,٦٨٢	٣٥,٠٨٥	١١	النقد وما يعادله في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

١ معلومات عن الشركة

تأسست رأس الخيمة العقارية ش.م.ع (الشركة) كشركة مساهمة عامة بموجب المرسوم الأميري رقم (٥) الصادر عن صاحب السمو حاكم إمارة رأس الخيمة في ١٦ فبراير ٢٠٠٥، وبدأت الشركة أعمالها بتاريخ ٢ يونيو ٢٠٠٥. إن أسهم الشركة مندرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية، بدولة الإمارات العربية المتحدة. وعنوان المقر الرئيسي المسجل للشركة هو ص.ب: ٣١١١٣، رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة.

تتضمن هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ بيانات الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "المجموعة").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في الاستثمار في العقارات وتطويرها وإدارة العقارات ومزاولة العمليات التشغيلية للفنادق وإدارة المراسي والخدمات ذات الصلة.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠٢٤.

٢ أساس الإعداد

١-٢ بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤: التقارير المالية المرحلية.

لا تتضمن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كافة المعلومات والافصاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة التي يتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. إن السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتبعة في آخر بيانات مالية سنوية موحدة هي نفسها المطبقة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة المطبقة خلال الفترة الحالية كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢-٣.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدراهم الإماراتي") وهو العملة التشغيلية وعملة عرض البيانات المالية للشركة، وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف درهم إماراتي، ما لم يُذكر خلاف ذلك. تحدد كل شركة من شركات المجموعة عملتها التشغيلية التي تُقاس بها البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة من تلك الشركات.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء كل من العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير والاستثمارات، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

إن إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفق الأساس الموضح أعلاه يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المدرجة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة التاريخية ومختلف العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف والنتائج التي شكلت أساس إصدار الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للأصول والالتزامات والتي تبدو غير متاحة بشكل واضح من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

بالإضافة إلى ذلك، لا تُعتبر نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

٢ أساس الإعداد (تابع)

١-٢ بيان الامتثال (تابع)

تتطوي البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على البيانات المالية لكل من الشركة والشركات التي تخضع لسيطرها (شركاتها التابعة) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. تتحقق السيطرة عند استيفاء جميع المعايير التالية:

- (أ) يكون للمجموعة نفوذاً على منشأة ما (أي، أن لديها حقوق حالية تمنحها القدرة على توجيه أنشطة الشركة المستثمر فيها)؛
(ب) تتعرض المجموعة أو يكون لها حقوق في عوائد متغيرة نتيجة مشاركتها مع تلك المنشأة؛
(ج) ويكون لدى المجموعة القدرة على استخدام نفوذها على المنشأة المعنية للتأثير على قيمة عائداتها.

عندما يكون لدى المجموعة حقوق تصويت أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، عندئذٍ تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لها سلطة للسيطرة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك العوامل التالية:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق التصويت الحالية والمحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات عنصر أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد نتائج الشركة التابعة عندما تسيطر المجموعة على الشركة التابعة ويتوقف توحيد تلك النتائج عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن أصول والتزامات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال الفترة تُدرج في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بدءاً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

الشركة التابعة

يتم توحيد نتائج الشركة التابعة بالكامل بدءاً من تاريخ الاستحواذ أو التأسيس باعتباره التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة ويستمر توحيد تلك النتائج حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. هذا ويتم إعداد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس فترة التقرير الخاصة بالشركة، وذلك باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المُحققة وتوزيعات الأرباح الناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة يتم حذفها بالكامل.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

نسبة الملكية %		بلد التأسيس	الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		
١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	رأس الخيمة العقارية إنترناشيونال ليمتد
١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	منتجع وسبا انتركونتيننتال ميناء العرب رأس الخيمة ذ.م.م
١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	منتجع أنانترا ميناء العرب براس الخيمة ذ.م.م.*
١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	لاجون مارينا لإدارة وتشغيل السفن ذ.م.م.
١٠٠٪	١٠٠٪	تنزانيا	رأس الخيمة العقارية تنزانيا ليمتد
١٠٠٪	١٠٠٪	تنزانيا	دولفين مارينا ليمتد
١٠٠٪	١٠٠٪	تركيا	راس الخيمة العقارية جاريميكول بازارلاما أونوم سيركيتي

* تأسست تلك الشركة في ١٣ يونيو ٢٠٢٣ وبدأت عملياتها التجارية اعتباراً من ٢ يناير ٢٠٢٤.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المُسجَلة للإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة وكذلك الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ التقرير. إن عدم التأكيد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات قد يترتب عليه نتائج تستلزم إجراء تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام

قامت الإدارة، عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بوضع الأحكام التالية، والتي لها أكبر أثر على المبالغ المُعترف بها في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة:

(١) الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء

طبقت المجموعة الأحكام التالية والتي تؤثر بشكل كبير على تحديد قيمة وتوقيت الاعتراف بالإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء:

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات

قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات وفقاً لشروط العقد. خلصت المجموعة إلى أنه يتم الاعتراف بالعقود المتعلقة ببيع العقارات مكتملة الإنجاز في وقت زمني مُحدد وذلك عند نقل السيطرة على تلك العقارات.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية، حيث لا ينتج عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل. علاوة على ذلك، فإن المجموعة لديها حق نافذ في أداء الدفعات المستحقة مقابل العمل المُنجَز حتى تاريخه. وقد قامت المجموعة بمراجعة العوامل التي تشير إلى أنه يُحظر (تعاقدياً أو عملياً) استخدام العقار قيد التطوير في أي أغراض أخرى أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على المبلغ الذي يعوضها على الأقل عن العمل المُنجَز حتى تاريخه. وعند تحديد ذلك، تراعي المجموعة جيداً الشروط التعاقدية وكذلك التشريعات المحلية.

قررت المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات عند قياس مُعدل التقدم المُحرز في إنجاز هذه العقود هي أفضل طريقة حيث أن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتكبدها المجموعة وتحويل البضائع وتقديم الخدمات إلى العميل.

الاعتبارات الخاصة بالطرف الرئيسي في العقود مقابل الطرف الوكيل – الخدمات المقدمة للمستأجرين

تقوم المجموعة بترتيب بعض الخدمات المقدمة لمستأجري العقارات الاستثماري، والمشمولة في العقد الذي تبرمه المجموعة بصفتها الطرف المُؤجَر. حددت المجموعة بأنها تسيطر على الخدمات قبل تقديمها إلى المستأجرين، وذلك نظراً لأنها لديها القدرة على توجيه استخدام تلك الخدمات والحصول على المزايا منها. عند تحديد ذلك، وضعت المجموعة في اعتبارها أنها المسؤول الرئيسي عن الوفاء بالتعهد بتقديم هذه الخدمات المحددة نظراً لأنها تتعامل مباشرة مع شكاوى المستأجرين وأنها مسؤولة في الأساس عن جودة أو استدامة تلك الخدمات. كما أن المجموعة لديها مطلق الحرية في تحديد السعر الذي تحصله من المستأجرين مقابل هذه الخدمات المحددة.

وبناءً عليه استنتجت المجموعة أنها تعمل كطرف رئيسي في تلك العقود، كما رأت أنها تقوم بنقل السيطرة على تلك الخدمات بمرور الوقت، حيث يتم تقديم الخدمات من قبل مزودي خدمة خارجيين، نظراً لأن ذلك هو الوقت الذي يحصل فيها المستأجرين على الخدمات، وفي نفس الوقت، يحصلون على المزايا من تلك الخدمات.

مراعاة عنصر التمويل الجوهري في العقد

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على مبلغ تأمين أولي. خلصت المجموعة إلى أن ذلك التأمين لا يعتبر عنصر تمويل جوهري نظراً لأن الغرض منه أمر آخر بخلاف تقديم تمويل للمجموعة. تُستخدم مبالغ التأمين الأولية لحماية المجموعة من عجز الطرف الآخر عن الوفاء ببعض أو كل التزاماته بموجب العقد في حالة عدم توفر سجل ائتماني موثوق للعملاء.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

(١) الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء (تابع)

تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد تكلفة الإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة التصميم والاستشارات وأعمال الإنشاء ومطالبات المقاولين المحتملة حسب تقدير استشاري المشروع وكذلك تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

(٢) عقود الإيجار - تصنيف عقود إيجار العقارات - المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية وسكنية ضمن محفظة عقاراتها الاستثمارية. استناداً إلى تقييم شروط وأحكام الترتيبات، رأت المجموعة أن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري ولا تبلغ القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار للقيمة العادلة الفعلية الكلية للعقار التجاري، وقدرت المجموعة كذلك أنها تحتفظ بشكل كبير بجميع مخاطر ومزايا ملكية هذا العقار، وبالتالي يتم التعامل مع عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلي.

(٣) تصنيف العقارات

عمدت الإدارة في إطار عملية تصنيف العقارات إلى وضع العديد من الأحكام. يتعين وضع الأحكام لتحديد ما إذا كانت العقارات مؤهلة للتصنيف ضمن فئة الاستثمارات العقارية أو فئة الممتلكات والمعدات و/أو فئة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة. تقوم المجموعة بوضع معايير حتى تتمكن من ممارسة هذه الأحكام بشكل متسق وفقاً لتعريفات الاستثمارات العقارية، والممتلكات والمعدات، والعقارات المحتفظ بها للمتاجرة. عند وضع أحكامها، قامت الإدارة بمراعاة المعايير التفصيلية والتوجيهات المتعلقة بتصنيف العقارات على النحو المنصوص عليه في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، وعلى وجه التحديد الاستخدام المزمع للعقار من قبل الإدارة. يتم تجميع العقارات المحتفظ بها للمتاجرة ضمن الأصول المتداولة حيث تنوي الإدارة بيعها خلال سنة واحدة من تاريخ التقرير.

المصادر الرئيسية لعدم اليقين من التقديرات

يتم فيما يلي بيان الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لتقدير حالات عدم اليقين في تاريخ التقرير، والتي تتطوي على مخاطر جوهرية يترتب عليها تعديلات مادية على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية: تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. على الرغم من الظروف والافتراضات القائمة حول التطورات المستقبلية، إلا أنها قد تتغير بسبب التغيرات في السوق أو الظروف التي تنتج خارج سيطرة المجموعة. يتم عرض تلك التعديلات في الافتراضات عند ظهورها.

تقييم كل من الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين باستخدام طرق التقييم المُعترف بها. تشمل هذه الطرق طريقة المبيعات المقارنة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتطلب طريقة التدفقات النقدية المخصومة استخدام التقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الأصول (التي تتألف من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف الإنشاء والأتعاب المهنية المرتبطة بها وتكلفة التمويل، وغيرها) ومعدل العائد الداخلي المستهدف والمخاطر المتعلقة بالمُطوّر العقاري والأرباح المستهدفة. تستند هذه التقديرات إلى الظروف السائدة في السوق المحلية بنهاية فترة التقرير. وفقاً لطريقة رسمة الدخل، يتم رسمة الدخل المقبوض بموجب اتفاقيات التأجير الحالية والتدفقات الإيجارية المستقبلية المتوقعة بأسعار مناسبة تعكس ظروف السوق الاستثمارية في تواريخ التقييم. إن تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الأصول التشغيلية الحالية يتطلب من الإدارة وضع التقديرات والأحكام الجوهرية المتعلقة بالعوائد الإيجارية المستقبلية ومعدلات الرسمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

المصادر الرئيسية لعدم اليقين من التفديرات (تابع)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق من عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة وعقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة تقوم إدارة المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة لتقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية للوحدات العقارية والتكاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات فيما يتعلق بالعقارات غير المباعة كما في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من إجمالي التكاليف المتوقعة عند الإنجاز، يتم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة في حال وجود حدث أو حالة خسائر محددة لتخفيض تكلفة تطوير العقارات إلى صافي قيمتها القابلة للتحقيق.

حساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض في قيمة أصولها المالية استناداً إلى نموذج خسائر الائتمان المتوقعة. وفقاً لنموذج خسائر الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة بحساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في تلك الخسائر في نهاية كل فترة تقارير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي للأصول المالية. وتقيس المجموعة مخصص الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي لتلك الأدوات المالية. عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات استشرافية معقولة ويمكن اثباتها بأدلة، تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المؤشرات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المؤشرات على بعضها البعض مستقبلاً. تعد الخسائر الناتجة عن التخلف عن السداد بمثابة تقدير للخسائر الناتجة عن التخلف عن السداد. وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع استلامها المقرض، مع الأخذ في الحسبان التدفقات النقدية الناتجة من الضمانات والتعزيزات الائتمانية المتكاملة. تشكل احتمالية التخلف عن السداد مدخلاً رئيسياً في قياس خسائر الائتمان المتوقعة. إن احتمالية التخلف عن السداد هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدى فترة زمنية معينة، وتتطوي عملية احتسابها على البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات للظروف المستقبلية.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز لديها لتقييم انخفاض في القيمة، وما إذا كان هناك مؤشر على انخفاض في القيمة. لتحديد فيما إذا كان الانخفاض في القيمة يجب الاعتراف به ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام بخصوص ما إذا كانت هناك أية بيانات ملحوظة تشير إلى وجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات أو الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز. وفقاً لذلك، يتم تكوين مخصص للانخفاض في القيمة عند وجود خسائر قابلة محددة أو حدث أو وضع يُعد، استناداً إلى الخبرة السابقة، دليلاً على حدوث انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات أو الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات من أجل احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو حالته من حيث التلف أو السلامة. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، ويمكن تعديل مصروف الاستهلاك المستقبلي متى رأت الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

تقييم الاستثمارات غير المدرجة

يعتمد تقييم الاستثمارات غير المدرجة عادة على أي مما يلي:

- معاملات حديثة أجريت في السوق على أسس تجارية نزيهة؛
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بمعدلات حالية تنطبق على بنود ذات أحكام وخصائص مخاطر مشابهة؛
- أو نماذج التقييم الأخرى

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم لاستثمارات الأسهم غير المدرجة يتطلب تقديرات هامة. تقوم المجموعة بمراجعة أساليب التقييم بشكل دوري، كما تقوم باختبارها للتأكد من صحتها إما باستخدام الأسعار التي يمكن ملاحظتها من معاملات حالية في السوق لنفس الأداة أو الأسعار التي يمكن ملاحظتها من بيانات أخرى متاحة في السوق.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٣-٢ المعايير والتفسيرات الجديدة أو المعدلة

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة التالية التي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤.

- الالتزامات غير المتداولة مع تعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
- التزام الإيجار في عقد البيع وإعادة الاستنجاز (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦)
- ترتيبات التمويل للموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)

لم يكن لهذه التعديلات تأثير جوهري على هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، وبالتالي، لم يتم تقديم إفصاحات بشأنها.

المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساهمة عامة: الإفصاحات (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٧)
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - العرض والإفصاح في البيانات المالية (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٧)
- تعديلات على معايير مجلس معايير محاسبة الاستدامة (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥)
- عدم إمكانية صرف العملات الأجنبية (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥)

ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة في فترة التطبيق المبدئي، وبالتالي لم يتم تقديم أي إفصاحات بشأنها.

٣ الممتلكات والمعدات

الإضافات والاستيعادات والاستهلاك

قامت المجموعة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ بإضافة بنود للممتلكات والمعدات بقيمة ٥٦,٩٦١ ألف درهم إماراتي تعود بشكل أساسي إلى مشروع فندقي (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ١٥٧,١٠٥ ألف درهم إماراتي).

بدأت المجموعة العمليات التشغيلية لفندق ومنتجع أنانتارا في ٢ يناير ٢٠٢٤ وبناءً عليه، تم تحويل الأصول ذات الصلة البالغ قيمتها ٦٨٦,٢٠٤ ألف درهم إماراتي من فئة الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى فئة الأصول ذات الصلة وبدأت احتساب استهلاكها اعتباراً من ذلك التاريخ.

بلغ استهلاك الممتلكات والمعدات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ٥٠,٦٢٢ ألف درهم إماراتي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٢٧,٠٨٣ ألف درهم إماراتي).

بلغت تكاليف الاقتراض المرسلة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ١٦٢ ألف درهم إماراتي (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: تم رسلة مبلغاً قدره ١٨,٥٤٩ ألف درهم إماراتي من تكاليف الاقتراض المتعلقة بإنشاء العقارات الفندقية).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

٤ استثمارات عقارية	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)
١,٥٣٢,٧٠٨	١,٥٣٢,٧٠٨

داخل الإمارات العربية المتحدة

تتألف الاستثمارات العقارية من قطع أراضي وعدد من العقارات السكنية والتجارية المؤجرة لأطراف أخرى.

لا ترى الإدارة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ تختلف بصورة كبيرة عن قيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تم تقييم العقارات الاستثمارية بواسطة خبير تقييم خارجي مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تعتزم الإدارة تعيين خبير تقييم خارجي مستقل لتحديد القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ما لم تكن هناك مؤشرات على وجود تغير جوهري في القيمة العادلة قبل فترة التقرير.

إن بعض بنود الاستثمارات العقارية مرهونة مقابل قروض مصرفية.

٥ عقارات استثمارية قيد التطوير

٥ عقارات استثمارية قيد التطوير	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)
٢٨,٠٩٨	٤٤,٢٩٩
١٣,١٤٠	٢٥,٢٥٩
-	(١٢,٩٢٨)
(٥,٥٢٢)	(٢٨,٥٣٢)
٣٥,٧١٦	٢٨,٠٩٨

الرصيد في بداية الفترة/السنة
التكلفة المتكبدة خلال الفترة/السنة
المحوّل إلى استثمارات عقارية
المحوّل إلى عقارات للمتاجرة قيد التطوير
الرصيد في نهاية الفترة/السنة

العقارات الاستثمارية قيد التطوير هي عقارات موجودة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. يرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ٢٣ حول التقييم العادل للعقارات الاستثمارية قيد التطوير.

ترى الإدارة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ لا تختلف بصورة كبيرة عن قيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تم إجراء التقييم العادل للعقارات الاستثمارية قيد التطوير بواسطة خبير تقييم خارجي مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تعتزم الإدارة تعيين خبير تقييم خارجي مستقل لتحديد القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ما لم تكن هناك مؤشرات على وجود تغير جوهري في القيمة العادلة قبل فترة التقرير.

٦ عقارات للمتاجرة قيد التطوير

٦ عقارات للمتاجرة قيد التطوير	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)
٢,٤١٦,٢٦٢	١,٣٢٨,٠٥٤
١٣,٨١٥	١٣,٨١٥
٢,٤٣٠,٠٧٧	١,٣٤١,٨٦٩
(٧٩,٤٥٨)	-
٢,٣٥٠,٦١٩	١,٣٤١,٨٦٩

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
ناقصاً: المُصنّفة كأصول متداولة
المُصنّفة كأصول غير متداولة

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

٦ عقارات للمتاجرة قيد التطوير (تابع)

خلال الفترة، أصدرت الشركة ٩٢٠ مليون سهم إلى حكومة رأس الخيمة (كشريك إستراتيجي) مقابل مساهمة عينة للشركة ومنحها عدة قطع من الأراضي نظير إصدار أسهم جديدة بقيمة عادلة تبلغ ١,٠٣٤,١٢٠ ألف درهم إماراتي، وبتاريخ ١٢ يونيو ٢٠٢٤ قام خبير تقييم خارجي مستقل بتحديد القيمة العادلة لقطع الأراضي المُستحوذ عليها. يُرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ١٢ لمعرفة المزيد من التفاصيل عن هذه الصفقة. قررت المجموعة تطوير هذه الأرض، وعليه تم تصنيفها ضمن بند عقارات للمتاجرة قيد التطوير.

٧ الاستثمارات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي (مدققة)
استثمارات غير متداولة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
استثمارات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة استثمارات في أسهم غير مُدرجة	
١,٥٨٣	١,٨٩٨
استثمارات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة صناديق عقارية غير مدرجة استثمارات في أسهم غير مدرجة	
٣,٣٢٠	٣,٣٢٠
١٥,٠٥٢	١٥,٠٥٢
<u>١٩,٩٥٥</u>	<u>٢٠,٢٧٠</u>
استثمارات متداولة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر استثمارات في أسهم غير مُدرجة	
-	٣,٢٤٩

تم الحصول على إيرادات توزيعات أرباح من هذه الاستثمارات بقيمة ٢٩٦ ألف درهم إماراتي خلال فترة التسعة أشهر (٢٠٢٣: لا شيء).

ينطوي الإيضاح ٢٣ حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على تفاصيل عن أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لقياس القيمة العادلة للأدوات المالية.

٨ استثمارات في مشروع مشترك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي (مدققة)
٦٨,٣٩٤	٦٨,٠٦٩

إلبيغتون ديفلوبمنت منطقة حرة - ذ.م.م

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أبرمت المجموعة "اتفاقية مشروع مشترك" و"اتفاقية إدارة تطوير المشروع" ويشار إليهما مجتمعين باسم "الاتفاقيات"، مع شركة إلبيغتون للتطوير العقاري ذ.م.م. ("إلبيغتون"). بموجب هذه الاتفاقيات، تعتزم المجموعة تطوير قطعة أرض تقع في جزيرة الحياة برأس الخيمة إلى مشروع تطوير متميز ("المشروع") وقد منحت تفويضاً لشركة إلبيغتون، لإدارة عملية تطوير مشروع بورتو بلايا.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

٨ استثمارات في مشروع مشترك (تابع)

بموجب الاتفاقيات سألغة الذكر، ستكون مساهمة المجموعة في المشروع هي الأرض البالغ قيمتها المبدينية ٦٨ مليون درهم إماراتي، وفي المقابل تكون مساهمة شركة إينغتون هي تحمل تكاليف تمويل تطوير المشروع بقيمة تعادل قيمة الأرض، دون إجراء أية مقاصة أو مطالبة مقابلة أو خصومات، على أن تتضمن هذه المساهمة أتعاب مدير التطوير خلال فترة تطوير المشروع. وفي سبيل تسهيل تنفيذ هذا الترتيب، قامت إينغتون بتأسيس شركة تطوير تسمى " إينغتون ديفيلوبمنت منطقة حرة - ذ.م.م"، والتي تمتلك إينغتون نسبة ١٠٠٪ من رأس مالها، ومع ذلك، وبموجب الاتفاقيات المشار إليها، فإن نسبة السيطرة والأرباح تكون على أساس متساوي بنسبة ٥٠:٥٠ بين كل من المجموعة وإينغتون.

فيما يلي الحركة في الاستثمار في المشروع المشترك خلال الفترة/السنة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٢٠٢٤	٢٠٢٣	الرصيد في بداية الفترة/السنة
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	المُحوّل من استثمارات عقارية
٦٨,٠٦٩	-	المُحوّل من عقارات للمتاجرة قيد التطوير
-	٣٣,٥٩٢	الحصة من الأرباح خلال الفترة/السنة
-	٣٤,٤٠٨	الرصيد في نهاية الفترة/السنة
٦٨,٠٦٩	٦٨,٠٠٠	
٣٢٥	٦٩	
٦٨,٣٩٤	٦٨,٠٦٩	

٩ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٢٠٢٤	٢٠٢٣	ذمم مدينة تجارية
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	أصول العقود
٣٩٧,٨٣٣	٥٣٣,٠٩٦	ذمم مدينة تجارية وأصول العقود، بالإجمالي
٦٨٧,٣٥٦	٣٢٦,٨٣١	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١,٠٨٥,١٨٩	٨٥٩,٩٢٧	ذمم مدينة تجارية وأصول العقود، بالصافي
(٢٥,٢٣٦)	(٢٥,٢٣٦)	ذمم مدينة أخرى
١,٠٥٩,٩٥٣	٨٣٤,٦٩١	مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين والمقاولين
١٧١,٥٢٥	١٤٢,٨٩٣	ضريبة القيمة المضافة المدينة
١,٢٣١,٤٧٨	٩٧٧,٥٨٤	أصول الضريبة المؤجلة
١٠٤,٠٣٨	١١١,٥٧٢	مبالغ مدفوعة مقدماً
١٣,٤٤٥	٧,٤٥٢	ناقصاً: الجزء غير المتداول من الذمم المدينة التجارية والأخرى
٢٩٢	-	الرصيد في نهاية الفترة/السنة
٥,٥٤٦	١,٩٥٩	
١,٣٥٤,٧٩٩	١,٠٩٨,٥٦٧	
(٥٠١,٣٠٤)	(٥٤٨,٩٠٠)	
٨٥٣,٤٩٥	٥٤٩,٦٦٧	

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

٩ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٢٥,٢٣٦	٢١,٦٤٨	الرصيد في بداية الفترة/السنة
(غير مدققة)	(مدققة)	مخصص مصروف الانخفاض في القيمة للفترة/السنة
٢٥,٢٣٦	٣,٥٨٨	الرصيد في نهاية الفترة/السنة
٢٥,٢٣٦	٢٥,٢٣٦	

١٠ عقارات للمتاجرة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٣٨,٥٥٢	٤٢,١٤٠	في ١ يناير
(غير مدققة)	(مدققة)	المُحوّل إلى عقارات استثمارية
٣٠,٤٩١	(٦,٠٤٤)	المُحوّل من عقارات للمتاجرة قيد التطوير
٣٠,٤٩١	١٨٢,٥١٧	تكلفة العقارات المباعة - الوحدات العقارية
٣٠,٤٩١	(١٧٩,٣٥١)	انخفاض القيمة
٣٠,٤٩١	(٧١٠)	الرصيد في نهاية الفترة/السنة
٣٠,٤٩١	٣٨,٥٥٢	
١٦,٧٢٨	٢٤,٧٨٩	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
١٣,٧٦٣	١٣,٧٦٣	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٣٠,٤٩١	٣٨,٥٥٢	

١١ أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٢٦٦	١٤٠	النقد في الصندوق
(غير مدققة)	(مدققة)	أرصدة مصرفية:
٣٣,٩٩٣	٤٨,٥٤٣	- حسابات جارية
٢,٥٨٥	٣,٢٩٣	- حسابات تحت الطلب
٥,٧٢٩	٥,٧٢٩	- حسابات جارية - مخصصة لتوزيعات أرباح غير مُطالب بها
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	- ودائع لأجل
٤٤٢,٥٧٣	٤٥٧,٧٠٥	الرصيد في نهاية الفترة/السنة
٤٤٢,٥٧٣	٤٥٧,٧٠٥	

الحسابات الجارية - المخصصة لتوزيعات الأرباح غير المُطالب بها سوف تُستخدم فقط في دفع توزيعات الأرباح ولا يجوز استخدامها لأي أغراض أخرى.

إن متوسط سعر الفائدة الفعلي على الودائع يتراوح من ٤,٠٠٪ إلى ٥,٣٠٪ سنوياً (٢٠٢٣: ١,٨٥٪ إلى ٥٪ سنوياً). كما أن الودائع لأجل البالغ قيمتها ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي مرهونة مقابل سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح رقم ١٤). هذا ويتم الاحتفاظ بالأرصدة المصرفية والمبالغ النقدية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

١١ أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية (تابع)

لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد، يتألف النقد وما يعادله من المبالغ التالية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)
٤٦١,٦٥٨ (٥,٧٢٩)	٤٤٢,٥٧٣ (٥,٧٢٩)
(٣٢٠,٢٤٧)	(٤٠١,٧٥٩)
١٣٥,٦٨٢	٣٥,٠٨٥

أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية
ناقصاً: حسابات جارية - مخصصة لتوزيعات الأرباح غير المطالب بها
ناقصاً: سحوبات مصرفية على المكشوف

١٢ رأس المال وأسهم الخزينة

رأس المال

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي (مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	عدد الأسهم - بالآلاف (مدققة)	عدد الأسهم - بالآلاف (غير مدققة)
٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠

الأسهم الصادرة والمدفوعة بالكامل بقيمة
اسمية تبلغ ١ درهم إماراتي للسهم الواحد

وافق مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠٢٤ على توزيع أرباح نقدية بواقع ٠,٠٣ درهم إماراتي للسهم الواحد (٢٠٢٣: لا شيء) وبقيمة تبلغ ٦٠ مليون درهم إماراتي بالإضافة إلى أسهم منحة بواقع ٤٪ (٢٠٢٣: لا شيء) وبقيمة ٨٠ مليون درهم إماراتي.

وافق مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي على زيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار ٩٢٠ مليون سهم بقيمة اسمية تبلغ ١ درهم إماراتي للسهم الواحد، وبقيمة إجمالية تبلغ ٩٢٠ مليون درهم إماراتي لصالح حكومة رأس الخيمة كمساهم استراتيجي. حيث أدت هذه المعاملة إلى زيادة حصة حكومة رأس الخيمة في الشركة من ٥٪ إلى حوالي ٣٤٪ بعد إصدار رأس المال الإضافي. تمت الموافقة على هذه المعاملة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢٤.

وفي المقابل ساهمت حكومة رأس الخيمة، نظير هذه الأسهم التي تم إصدارها حديثاً والبالغ عددها ٩٢٠ مليون سهم، بعدة قطع أراضي منحتها للشركة كمساهمة عينية بقيمة عادلة تبلغ ١٢٠,٠٣٤ ألف درهم إماراتي، على النحو الذي حدده خبراء التقييم الخارجيين المستقلين في ١٢ يونيو ٢٠٢٤. أما الفائض من المساهمة العينية البالغ قيمته ١١٤,١٢٠ درهم إماراتي فيُحتسب على أنه علاوة إصدار أسهم. وبما أن هذه المعاملة تعتبر معاملة غير نقدية، تم استبعادها عند إعداد بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد.

أسهم الخزينة

أبرمت الشركة اتفاقية، في ١٠ يناير ٢٠٢٤، مع أحد مزوّدي السيولة المُصرّح لهم في سوق أبوظبي للأوراق المالية، لتنفيذ أوامر بيع وشراء أسهم الشركة بهدف تقليل الفرق بين سعر العرض والطلب في التداول وكذلك بغرض توفير سيولة لأسهم الشركة. هذا وسيتم الاحتفاظ بأسهم الشركة تحت الاسم القانوني لمزوّد السيولة المذكور بالنيابة عن الشركة، ويعمل بدوره وفق المعايير المحددة مسبقاً والمُعتمدة من جانب الشركة، وستواصل الشركة مراقبة تعاملاته بصورة يومية. هذا وتمتلك الشركة عدد ٤١,٠٧٨ ألف سهم من أسهم الخزينة والتي تبلغ قيمتها السوقية ٤٨,٨٨٤ ألف درهم إماراتي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: لا توجد لديها أسهم خزينة).

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

١٣ الاحتياطات الأخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	احتياطي عام
٦٥٦,٧٠٨	٦٥٦,٧٠٨	احتياطي التطوير
٣٠٣,٦٧٥	٣٠٣,٦٧٥	احتياطي القيمة العادلة
(٢٤١,٤٤٩)	(٢٤٧,٤٣٢)	احتياطي آخر
٤,١٠٧	١,٦٢٦	
٧٢٣,٠٤١	٧١٤,٥٧٧	

١٤ القروض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	قروض لأجل
٩٢٦,٦٢٦	٨٨٣,١٥٠	سحوبات مصرفية على المكشوف
٤٠١,٧٥٩	٣٤٩,٩٥٩	إجمالي القروض
١,٣٢٨,٣٨٥	١,٢٣٣,١٠٩	ناقصاً: الجزء المتداول
(٥٥٨,١٣٩)	(٤٥٢,٠٦٧)	الجزء غير المتداول
٧٧٠,٢٤٦	٧٨١,٠٤٢	

حصلت المجموعة على تسهيل سحب على المكشوف بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي) من بنوك تجارية. تبلغ الفائدة على هذه السحوبات المصرفية على المكشوف، والمضمونة بودائع لأجل، نسبة ٠,٢٥٪ سنوياً بالإضافة إلى معدلات الفائدة على الودائع لأجل. علاوة على ذلك، بالنسبة للسحوبات المصرفية على المكشوف غير المضمونة، يتم احتساب الفائدة وفقاً لهامش ثابت زانداً ٣ أشهر بسعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات (إيبور) سنوياً.

أبرمت المجموعة خلال الفترة اتفاقية تسهيل مُتجدد بحد إجمالي قيمته ٣٥٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي حصلت عليه من بنك تجاري بغرض استيفاء متطلبات رأس المال العامل. إن التسهيل مضمون بهامش ثابت زانداً ٣ أشهر بسعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات (إيبور) سنوياً.

إن تسهيلات السحوبات المصرفية على المكشوف للمجموعة مضمونة بموجب الضمانات التالية:

- رهن على وديعة لأجل بقيمة ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (إيضاح رقم ١١)؛
- وتحويل ما قيمته مرة ونصف من صافي الحد المسموح باستخدامه بموجب السحب على المكشوف.

إن القروض المصرفية طويلة الأجل، بما ذلك شروط السداد ومعدل الفائدة موضحة بالتفصيل في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

تتطوي اتفاقيات القروض المصرفية ("الاتفاقيات") على بعض التعهدات المشروطة بما في ذلك الحفاظ على نسبة الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضريبة والاستهلاك والإطفاء والتي تخضع للفحص سنوياً. التزمت المجموعة بالتعهدات المصرفية السنوية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

إن القروض لأجل مضمونة بموجب الضمانات التالية:

- رهن قانوني على أرض ومباني عقارات محددة مشمولة ضمن الممتلكات والمعدات، والعقارات الاستثمارية، والعقارات الاستثمارية قيد التطوير، والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة، والعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة.
- تنازل عن التأمين على العقارات المرهونة لصالح البنك.
- تنازل عن الضمانات من عقود المقاوله / الإنشاء الرئيسية الخاصة بالمشاريع المتنازل عنها حسب الأصول لصالح البنك.
- تنازل عن الإيرادات من مشاريع الفنادق الممولة من قبل البنوك.
- تنازل عن الإيرادات من بيع الشقق وإيرادات الإيجار من الشقق الممولة من قبل البنك.
- رهن حساب المشروع المفتوح لدى البنك لاستلام العائد على المشروع المقبوض من المشتريين.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

		١٥	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي (مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)		
٨١,٨٨٢	١٢٥,٠٧٨		ذمم دائنة تجارية
١١٤,٤٤٢	١٤٨,٢٢٤		مستحقات المشروع
٤٨,٥٥٠	١٣٥,٩٦٨		التزامات العقود
٥,٧٢٩	٥,٧٢٩		توزيعات الأرباح غير المطالب بها
١١٠,٦٩٧	١٢٢,٨١٥		رسوم توصيل المرافق المدفوعة مُقدماً
١٨٤,٨٤٩	١٧٥,٤٤١		ذمم دائنة أخرى ومُستحقات
٥٤٦,١٤٩	٧١٣,٢٥٥		
(٣٩١,٣٠٣)	(٤١٢,٦٣٣)		ناقصاً: الجزء المتداول
١٥٤,٨٤٦	٣٠٠,٦٢٢		الجزء غير المتداول

تشتمل الذمم الدائنة التجارية على المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة بقيمة ٤,٢١٢ ألف درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤,٩٥٣ ألف درهم إماراتي) (إيضاح رقم ١٩).

١٦ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
٥٦٢,٦٤٣	٧١٦,٩٧٤	١٣٧,٤٦١	٢٣١,٦٠٢	نوع الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء
٨٠,٤٢٣	١٢٩,٧٠١	٢١,٨٥٧	٣٣,٣٧٠	بيع العقارات
٤٢,٤٩٦	٤٤,٦٥٢	١٤,٦٠٧	١٥,٩٧٩	عمليات الفنادق
٦٨٥,٥٦٢	٨٩١,٣٢٧	١٧٣,٩٢٥	٢٨٠,٩٥١	تأجير العقارات وغيرها
				إجمالي الإيرادات
٤٠١,٩٦٤	٤٧٢,٦٥٩	٩٣,٦١٠	١٥٢,٣٠١	تكلفة الإيرادات
٣٣,٤٦٣	٦٠,١٢٦	١٠,٥٧٨	١٨,٤٩٧	تكلفة بيع العقارات
٢٩,٨٠٧	٣٣,٧٨١	١٢,٤٥٦	١٣,٦٤٠	عمليات الفنادق
(١٣,٦٥٨)	(١٧,٧٩٤)	(٢,٢٤٧)	(٤,٩٤١)	تأجير العقارات وغيرها
٤٥١,٥٧٦	٥٤٨,٧٧٢	١١٤,٣٩٧	١٧٩,٤٩٧	إطفاء منح حكومية

حققت المجموعة جميع إيراداتها من تنفيذ عقود داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

١٦ الإيرادات وتكلفة الإيرادات (تابع)

فيما يلي تقسيم الإيرادات المعترف بها إما على مدى فترة زمنية أو في وقت زمني محدد:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	معترف بها على مدى فترة زمنية
٣٩٦,٣٧٠	٨٥٣,١٤٨	١٤٢,٨٠٤	٢٦٦,٧٩٥	معترف بها في وقت زمني محدد
٢٦٧,٠٧٠	١٣,٩٧٧	٢٣,٣٤٥	٥,١٣٩	إجمالي الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء
٦٦٣,٤٤٠	٨٦٧,١٢٥	١٦٦,١٤٩	٢٧١,٩٣٤	إيرادات الإيجار - المعترف بها على مدى فترة الإيجار
٢٢,١٢٢	٢٤,٢٠٢	٧,٧٧٦	٩,٠١٧	إجمالي الإيرادات
٦٨٥,٥٦٢	٨٩١,٣٢٧	١٧٣,٩٢٥	٢٨٠,٩٥١	

١٧ مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	تكاليف الموظفين
٢٧,٧٩٣	٤٢,٥٤٣	١١,٣٠٤	١٣,٤٧٨	مصروفات المبيعات والتسويق
٢٥,٧٩٨	٢٧,٨٧٦	٨,٩٩٥	٨,٢٠٤	الاستهلاك
٢٢,٢٤٧	٤٥,٧٨٦	٧,٤٧٠	١٥,٤٠١	مصروفات أخرى
٢٢,٨١٠	٤٠,٥٣١	٦,٨٥٢	١٤,١٢٢	
٩٨,٦٤٨	١٥٦,٧٣٦	٣٤,٦٢١	٥١,٢٠٥	

١٨ مصروف ضريبة الدخل

احتسبت المجموعة التزام ضريبة الدخل عليها وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضريبة الدخل للشركات والأعمال "قانون ضريبة الشركات" اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤.

(أ) يشتمل مصروف ضريبة الدخل المُعترف به في بيان الدخل المرحلي الموجز المُوحّد على ما يلي:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ضريبة الدخل
-	١٢,٢٤١	-	٣,٤٥١	مصروف ضريبة الدخل الحالية
-	(٢٩٢)	-	(٢٩٢)	الضريبة المؤجلة
-	١١,٩٤٩	-	٣,١٥٩	إجمالي مصروف ضريبة الدخل

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

١٨ مصروف ضريبة الدخل (تابع)

(ب) تسوية مصروف ضريبة الدخل:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
٨٨,١٨٩	١٣٣,٣٦٣	١٦,٩٨٠	٣٥,٥١٦	الأرباح قبل خصم الضريبة
-	١٢,٠٠٣	-	٣,١٩٧	ضريبة الدخل المطبقة بمعدل ٩٪ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤
-	-	-	-	الآثار الضريبية
-	(٣٠)	-	(٣٠)	ناقصاً: حصة الأرباح من شركة زميلة زاندا: مصروفات غير مستقطعة لأغراض ضريبية
-	١	-	-	ناقصاً: الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز الحد الضريبي المقرر
-	(٢٥)	-	(٨)	إجمالي مصروف ضريبة الدخل
-	١١,٩٤٩	-	٣,١٥٩	

١٩ إفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة، في سياق أعمالها الاعتيادية، بإجراء معاملات وفقاً للشروط والأحكام المنفق عليها مع شركات أخرى أو أفراد ينطبق عليهم تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، "إفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة".

(أ) فيما يلي المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة والواردة في بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
٧,٩٣٢	١٢,٨٣٧	٣,٢٣٩	٣,٣٦٣	تعويضات موظفي الإدارة العليا:
٢٨٣	٣٤٤	٢٣	١٢٩	رواتب وامتيازات
-	٨,٠٠٠	-	-	استحقاقات مكافآت نهاية الخدمة
٨,٢١٥	٢١,١٨١	٣,٢٦٢	٣,٤٩٢	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
-	٤,٦٠٩	-	٤,٦٠٩	معاملات أخرى مع موظفي الإدارة العليا:
-	-	-	-	بيع العقارات

(ب) الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة والواردة في بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
٤,٩٥٣	٤,٢١٢	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - ذمم دائنة تجارية (إيضاح رقم ١٥)

إن الأرصدة المستحقة في نهاية الفترة تنتج في سياق الأعمال الاعتيادية وغير مضمونة بضمانات ولا يترتب عليها فوائد وعادة ما تتم تسويتها نقداً.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

٢٠ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم حساب ربحية السهم عن طريق قسمة أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة على النحو التالي:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	
١٥٥,١٦٩	١٢١,٤١٤	١٦,٩٨٠	٣٢,٣٥٧	ربحية السهم الأساسية صافي أرباح الفترة (ألف درهم إماراتي)
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٨٠,٠٠٠	٢,٩٥٧,٥٧١	الأسهم العادية الصادرة القائمة في ١ يوليو/١ يناير (بالألف)
٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	-	-	تأثير أسهم المنحة الصادرة (بالألف)
-	(٢٦,١٠٢)	-	٦٦٨	تأثير أسهم الخزينة (بالألف)
-	٣٤٣,٧٣٦	-	-	تأثير الأسهم الصادرة في مقابل عقارات (بالألف)
٢,٠٨٠,٠٠٠	٢,٣٩٧,٦٣٤	٢,٠٨٠,٠٠٠	٢,٩٥٨,٢٣٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في ٣٠ سبتمبر (بالألف)
٠,٠٥١	٠,٠٥١	٠,٠٠٨	٠,٠١١	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

لم تكن هناك أي أسهم مُحتملة ذات ربحية مخفضة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣.

طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٣ "ربحية السهم" وحيث أن إصدار الأسهم المنحة بدون مقابل مادي، تم تعديل احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بأثر رجعي كما لو كان قد تم إصدار الأسهم المنحة في بداية أول فترة تقرير معروضة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

٢١ الالتزامات المُحتَملة والارتباطات

فيما يلي الارتباطات المتعلقة بتطوير العقارات:

٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر
٢٠٢٤	٢٠٢٣
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
(غير مدققة)	(مدققة)
٨٦٩,٢٦٣	١,١٤٤,٥٢٣

الالتزامات المشاريع المعتمدة والمتعاقد عليها

تمثل الارتباطات المذكورة أعلاه قيمة العقود التي أبرمتها المجموعة، بما في ذلك العقود المبرمة لإنشاء العقارات، بعد خصم قيمة الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ.

٢٢ القيم العادلة للأدوات المالية

تتمثل القيمة العادلة في السعر المقرر استلامه نظير بيع أحد الأصول أو سيتم دفعه نظير تحويل أحد الالتزامات في إطار معاملة اعتيادية بين أطراف مشاركة في السوق في تاريخ القياس. وعليه، قد تنشأ اختلافات بين القيم الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. يستند تعريف القيمة العادلة إلى افتراض استمرارية أعمال المجموعة دون أي نية أو حاجة لتقليص حجم عملياتها بشكل مادي أو الدخول في معاملات بشروط ليست في صالح المجموعة.

القيمة العادلة للأدوات المالية المُسجَّلة بالتكلفة المطفأة

ترى الإدارة أن القيم الدفترية للأصول والالتزامات المالية المُعترف بها بالتكلفة المطفأة في المعلومات المالية الموجزة الموحدة تقارب قيمها العادلة.

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأصول المالية وغير المالية والالتزامات المالية باستخدام أساليب تقييم وافتراضات مماثلة كذلك المستخدمة في البيانات المالية السنوية الموحدة المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

إن قياسات القيمة العادلة مُعترف بها في بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد.

يتضمن الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية وغير المالية المقاسة بالقيمة العادلة لاحقاً للاعتراف المبني، والتي تم تجميعها ضمن المستويات من ١ إلى ٣ استناداً إلى الدرجة التي تكون فيها القيمة العادلة ملحوظة:

- المستوى ١: قياسات القيمة العادلة المشتقة من الأسعار المدرجة (غير المُعدَّلة) في الأسواق النشطة التي يتم فيها تداول أصول أو التزامات مماثلة؛
- المستوى ٢: قياسات القيمة العادلة المشتقة من مدخلات خلاف الأسعار المدرجة الواردة في المستوى ١ والتي تتم ملاحظتها للأصول أو الالتزامات، سواء بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: قياسات القيمة العادلة المشتقة من أساليب التقييم والتي تشمل المدخلات للأصول أو الالتزامات والتي لا تستند على بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

المستوى ١ ألف درهم إماراتي	المستوى ٢ ألف درهم إماراتي	المستوى ٣ ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
-	-	١٩,٩٥٥	١٩,٩٥٥
-	-	-	-
-	-	١,٥٣٢,٧٠٨	١,٥٣٢,٧٠٨
-	-	٣٥,٧١٦	٣٥,٧١٦
-	-	١,٥٨٨,٣٧٩	١,٥٨٨,٣٧٩

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

حقوق الملكية والصناديق غير المُدرجة
الأصول المالية المُسجَّلة بالقيمة العادلة من خلال
الأرباح أو الخسائر
استثمارات عقارية
عقارات استثمارية قيد التطوير

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

٢٢ القيمة العادلة للأدوات المالية (تابع)			
القيمة العادلة للأدوات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة (تابع)			
المستوى ١ ألف درهم إماراتي	المستوى ٢ ألف درهم إماراتي	المستوى ٣ ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
-	-	-	٢٠,٢٧٠
-	-	-	٣,٢٤٩
-	-	-	١,٥٣٢,٧٠٨
-	-	-	٢٨,٠٩٨
-	-	-	١,٥٨٤,٣٢٥

لم تكن هناك، خلال السنة الحالية والسنة السابقة، أي تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياسات القيمة العادلة ولم يكن هناك تحويلات من أو إلى المستوى ٣ لقياسات القيمة العادلة.

٢٣ التقارير عن القطاعات

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات المحددة لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تُنظَّم المجموعة في ثلاث قطاعات تشغيلية رئيسية وهي: بيع العقارات وعمليات الفنادق وتأجير العقارات وإيرادات أخرى. فيما يلي المعلومات المتعلقة بعمليات كل قطاع على حدة:

بيع العقارات ألف درهم إماراتي	عمليات الفنادق ألف درهم إماراتي	تأجير العقارات وغيرها ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)			
٧١٦,٩٧٤	١٢٩,٧٠١	٤٤,٦٥٢	٨٩١,٣٢٧
٢٦٢,١١٠	٦٩,٥٧٥	١٠,٨٧٠	٣٤٢,٥٥٥
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)			
٣,٧١٩,٧٢٨	١,٤٤٥,٩٣٤	٢,٥٧٨,٣٢٠	٧,٧٤٣,٩٨٢
٥٧٠,١٠١	٦٠٧,٥٧١	١,٢٢٣,٥٦٢	٢,٤٠١,٢٣٤
-	٥١,٣٣٤	١٨,٧٦٦	٧٠,١٠٠
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)			
٥٦٣,٠٠٢	٨٠,٤٢٣	٤٢,١٣٧	٦٨٥,٥٦٢
١٧٤,٦٩٥	٤٦,٩٦٠	١٢,٣٣١	٢٣٣,٩٨٦
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدققة)			
٢,٣٧٧,٦٩١	١,٥٥٣,١٧٩	٢,٥٢٨,٠٤٠	٦,٤٥٨,٩١٠
٥١٥,٦٢٧	٦٢٤,٥٧٧	١,٠١٤,٣٥١	٢,١٥٤,٥٥٥
-	٢١١,٨٦٤	٥٧,٣٧٦	٢٦٩,٢٤٠