

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مُدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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
٧ – ٢٢	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

جرائت ثورنتون للمحاسبة
والمراجعة المحدودة - فرع الشارقة

الطابق الخامس
برج سيتي جيت
شارع الاتحاد، الممزر، الشارقة

هـ: +٩٧١ ٦ ٥٢٥ ٩٦٩١

ف: +٩٧١ ٦ ٥٢٥ 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 ٢٠٢٥، 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 إدارة الشركة 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 مدقق 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 تمكننا المراجعة من الحصول على تأكيدات عن جميع الأمور الهامة التي يمكن التوصل إليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدى رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها، لم يسترع 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.

جرائت ثورنتون
P.O. Box: 1968
Sharjah - U.A.E.
فانوق محمد
سجل مدققي الحسابات رقم: ٨٦
الشارقة، الإمارات العربية المتحدة

٢٢ أكتوبر ٢٠٢٥

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاحات	الأصول
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)		الأصول غير المتداولة
١,٨١٨,٧١٦	١,٨٢٢,٨٦١	٣	ممتلكات ومعدات
١,٥١٥,٢٩٤	١,٥٧٧,٢١٦	٤	استثمارات عقارية
٢,٣٩٧,٥٣٠	٢,٤٠٣,٥٨٠	٥	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
١٨,١٧٦	١٨,١٧٦	٦	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٨٢,٩١٤	٧٧,٠٤٥	٧	استثمارات في مشروع مشترك
٤٨٩,٢٢٠	٥٥٩,٨٦٦	٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٦,٣٢١,٨٥٠	٦,٤٥٨,٧٤٤		إجمالي الأصول غير المتداولة
٢٠٩,٤٣٢	٥٤,٤٠٩	٥	الأصول المتداولة
٣٦,٠٥٤	٤١,١١٥	٩	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
١,٤١١,٦١٩	٩٩٥,١٣١	٨	عقارات للمتاجرة
٥١٦,٣٠٥	٤٦٢,٥٩٠	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢,١٧٣,٤١٠	١,٥٥٣,٢٤٥		أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية
٨,٤٩٥,٢٦٠	٨,٠١١,٩٨٩		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١١	حقوق الملكية والالتزامات
١١٤,١٢٠	١١٤,١٢٠		حقوق الملكية
١,٠٢٨,٠٩٢	١,٠٢٨,٠٩٢		رأس المال
(٣٤٠)	(٢٢٢,٦١٥)	١١	علاوة إصدار أسهم
٨٩٠,٨١٧	٦٨٤,٨٢٩		احتياطي قانوني
٧٢٥,٤٠٢	٧٢٢,٥٧١	١٢	أسهم خزينة
٥,٧٥٨,٠٩١	٥,٥٢٦,٩٩٧		أرباح محتجزة
			احتياطيات أخرى
			إجمالي حقوق الملكية
٩,٦٨٥	٨,٠٠٣		الالتزامات غير المتداولة
٦٥٥,٤٢٢	٧٤٢,١٧٥	١٣	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٣٣٧,٩٦٨	٣٤٧,٥٣٨		قروض
٦٦٥,٧٢٣	٣٥٩,٩١٢	١٤	منح حكومية مؤجلة
١,٦٦٨,٧٩٨	١,٤٥٧,٦٢٨		ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٥٤٧,٣٢٦	٥١٩,٨٨٤	١٣	الالتزامات المتداولة
٥٢١,٠٤٥	٥٠٧,٤٨٠	١٤	قروض
١,٠٦٨,٣٧١	١,٠٢٧,٣٦٤		ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى
٢,٧٣٧,١٦٩	٢,٤٨٤,٩٩٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
٨,٤٩٥,٢٦٠	٨,٠١١,٩٨٩		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

سامح المهدي
الرئيس التنفيذي

عبد العزيز عبدالله الزعابي
رئيس مجلس الإدارة

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاحات	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)		
٨٩١,٣٢٧	١,١٦٥,٥٠٠	٢٨٠,٩٥١	٣٩٠,٧٠٦	١٥	الإيرادات
(٥٤٨,٧٧٢)	(٧١٥,١٦٠)	(١٧٩,٤٩٧)	(٢٥٤,٦٩٥)	١٥	تكلفة الإيرادات
٣٤٢,٥٥٥	٤٥٠,٣٤٠	١٠١,٤٥٤	١٣٦,٠١١		إجمالي الأرباح
٣٢٥	٥,٨٦٩	١١٢	٣,١٩٦	٧	حصة الأرباح من مشروع مشترك
(١٥٦,٧٣٦)	(٢٠٤,٢٢٠)	(٥١,٢٠٥)	(٦٨,٣٤٠)	١٦	مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية
٥,٤٩٤	٢٦,٤٦٨	٢,٧٦٥	٣,٤٣٧	١٧	دخل آخر
١٩١,٦٣٨	٢٧٨,٤٥٧	٥٣,١٢٦	٧٤,٣٠٤		أرباح تشغيلية
(٦٨,٨٣٣)	(٥٤,٤٥١)	(٢٢,٣٩٠)	(١٧,٤٤٤)		تكاليف التمويل
١٣,٨٠٧	١٣,٦٩٠	٤,٧٨٠	٤,٥٧١		دخل التمويل
(٣,٢٤٩)	-	-	-		صافي التغير في القيمة العادلة للائحة، تنثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٣٣,٣٦٣	٢٣٧,٦٩٦	٣٥,٥١٦	٦١,٤٣١		صافي أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
(١١,٩٤٩)	(٢٠,٨٧٧)	(٣,١٥٩)	(٥,٢١١)	١٨	مصروف ضريبة الدخل
١٢١,٤١٤	٢١٦,٨١٩	٣٢,٣٥٧	٥٦,٢٢٠		صافي أرباح الفترة بعد خصم الضريبة
٠,٠٥١	٠,٠٧٣	٠,٠١١	٠,٠١٩	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
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
١٢١,٤١٤	٢١٦,٨١٩	٣٢,٣٥٧	٥٦,٢٢٠	صافي أرباح الفترة بعد خصم الضريبة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٢١,٤١٤	٢١٦,٨١٩	٣٢,٣٥٧	٥٦,٢٢٠	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 ٢٠٢٥ (غير مدققة)

إجمالي حقوق الملكية	احتياطات أخرى	أرباح محتجزة	أسهم الخزينة	احتياطي قانوني	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدقق)
٥,٥٢٦,٩٩٧	٧٢٢,٥٧١	٦٨٤,٨٢٩	(٢٢,٦١٥)	١,٠٢٨,٠٩٢	١١٤,١٢٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	
٢١٦,٨١٩	-	٢١٦,٨١٩	-	-	-	-	صافي أرباح الفترة
-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٢١٦,٨١٩	-	٢١٦,٨١٩	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٨,٠٠٠)	-	(٨,٠٠٠)	-	-	-	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٢٢,٢٧٥	-	-	٢٢,٢٧٥	-	-	-	أسهم خزينة
-	٢,٨٣١	(٢,٨٣١)	-	-	-	-	المحوّل إلى احتياطات أخرى
٥,٧٥٨,٠٩١	٧٢٥,٤٠٢	٨٩٠,٨١٧	(٣٤٠)	١,٠٢٨,٠٩٢	١١٤,١٢٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدقق)
إجمالي حقوق الملكية	احتياطات أخرى	أرباح محتجزة	أسهم الخزينة	احتياطي قانوني	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ (مدقق)
٤,٣٠٤,٣٥٥	٧١٤,٥٧٧	٥٨٩,٧٧٨	-	١,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	
١٢١,٤١٤	-	١٢١,٤١٤	-	-	-	-	صافي أرباح الفترة
-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
١٢١,٤١٤	-	١٢١,٤١٤	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
-	-	(٨٠,٠٠٠)	-	-	-	٨٠,٠٠٠	إصدار توزيعات أرباح في صورة أسهم
(٦٠,٠٠٠)	-	(٦٠,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح
١,٠٣٤,١٢٠	-	-	-	-	١١٤,١٢٠	٩٢٠,٠٠٠	رأس مال إضافي مُصدر
(٨,٠٠٠)	-	(٨,٠٠٠)	-	-	-	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(٤٩,١٤١)	-	-	(٤٩,١٤١)	-	-	-	أسهم خزينة
-	-	-	-	-	-	-	المحوّل إلى أرباح محتجزة عند استبعاد
-	٥,٩٨٣	(٥,٩٨٣)	-	-	-	-	استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال
-	٢,٤٨١	(٢,٤٨١)	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
-	-	-	-	-	-	-	المحوّل إلى احتياطات أخرى
٥,٣٤٢,٧٤٨	٧٢٣,٠٤١	٥٥٤,٧٢٨	(٤٩,١٤١)	١,٠٠٠,٠٠٠	١١٤,١٢٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق)

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 ٢٠٢٥ (غير مدققة)

فترة التسعة أشهر المنتهية في			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
(غير مدققة)	(غير مدققة)		
١٣٣,٣٦٣	٢٣٧,٦٩٦		
		الأنشطة التشغيلية	
		صافي أرباح الفترة قبل خصم الضريبة	
		تعديلات لـ:	
		استهلاك	
٥٠,٦٢٢	٥٢,٦٥٨	٣	
٢,٢٥٥	٢,٥٧٦		
(٢٩٦)	-		
(١٧,٧٩٤)	(٩,٥٧٠)	١٥	
(٩٠)	-		
٣,٢٤٩	-		
٦٨,٨٣٣	٥٤,٤٥١		
(٣٢٥)	(٥,٨٦٩)		
(١٣,٨٠٧)	(١٣,٦٩٠)		
٢٢٦,٠١٠	٣١٨,٢٥٢		
		التغيرات في رأس المال العامل	
		عقارات للمتاجرة	
		عقارات للمتاجرة قيد التطوير	
		ذمم مدينة تجارية وأخرى	
		ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى	
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات	
		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	
		ضريبة الدخل المدفوعة	
		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	
		الأنشطة الاستثمارية	
		إضافات إلى الممتلكات والمعدات	
		إضافات إلى استثمارات عقارية	
		فوائد مقبوضة	
		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات	
		متحصلات من استبعاد استثمارات	
		توزيعات أرباح مقبوضة	
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	
		الأنشطة التمويلية	
		توزيعات أرباح مدفوعة	
		مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة	
		استبعاد/ (شراء) أسهم خزينة، بالصافي	
		قروض تم الحصول عليها	
		قروض مُسَددة	
		فوائد مدفوعة	
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية	
		صافي التغير في النقد وما يعادله	
		النقد وما يعادله في بداية الفترة	
		النقد وما يعادله في نهاية الفترة	
١٠٢,٠١٧	١١٥,٨٨٩		
٣٥,٠٨٥	١٢٨,٨٠٣		

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 ٢٠٢٥ (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 مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية، بدولة الإمارات العربية المتحدة.

إن عنوان المقر الرئيسي المسجل للشركة هو ص. ب: ٣١١١٣، رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة.

إن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ تتضمن 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 وإدارة المرافق والخدمات ذات الصلة.

تمت المصادقة على إصدار البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٥.

٢ أساس الإعداد

١-٢ بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤: التقارير المالية المرحلية.

إن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة للبيانات المالية الموحدة الكاملة التي يتم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. 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 ب درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدولار الإماراتي") وهو العملة الوظيفية للشركة، وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف درهم إماراتي، ما لم يُذكر خلاف ذلك. تحدد كل شركة من شركات المجموعة عملتها الوظيفية 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 الاستثمارات العقارية 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 والدخل والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة التاريخية ومختلف العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف والنتائج التي شكّلت أساس إصدار الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للأصول والالتزامات والتي تبدو غير متاحة بشكل واضح من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

إن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ لا تُعتبر بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (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 لسيطرتها (شركاتها التابعة) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥. تتحقق السيطرة عند استيفاء جميع المعايير التالية:

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

عندما يكون لدى المجموعة حقوق تصويت أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لها سلطة 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 لعنصر 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 ودخل 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 المُدققة وتوزيعات الأرباح الناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة يتم حذفها بالكامل.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(١) رأس الخيمة العقارية إنترناشيونال ليميتد	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
(٢) منتج وسبا انتركونتيننتال ميناء العرب رأس الخيمة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
ذ.م.م				
(٣) منتج أناتارا ميناء العرب برأس الخيمة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
(٤) لاجون مارينا لإدارة وتشغيل السفن ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
(٥) رأس الخيمة العقارية تترانيا المحدودة	تنزانيا	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
(٦) دولفين مارينا المحدودة	تنزانيا	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
(٧) رأس الخيمة العقارية جاريمينكول بازار لاما أونونيم سيركيتي	تركيا	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
(٨) إف إم فورس لإدارة المرافق ذ.م.م. (شركة الشخص الواحد)	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	-
(٩) مينا لخدمات إدارة الإشراف على جمعيات الملاك	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	١٠٠٪	-
ذ.م.م. (شركة الشخص الواحد) *				

* تأسست خلال السنة الحالية ولم تزال أنشطتها التشغيلية بعد.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتفديرات والاقتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات واقتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة وكذلك الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ التقرير. إن عدم التأكد بشأن هذه الاقتراضات 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 الأثر 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 مُكتملة 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 المُستحقة مقابل العمل المُنجَز حتى تاريخه. وقد قامت المجموعة بمراعاة 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 الاستثمارات العقارية، 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 استنتجت المجموعة بأنها 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 المستأجرون 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. يتمثل الهدف من مبالغ التأمين الأولية في حماية المجموعة من عجز الطرف الآخر عن الوفاء ببعض أو كل التزاماته بموجب العقد في حالة عدم توفر سجل ائتماني موثوق للعملاء.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

(١) الإيرادات من العقود المبرمة 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

أُبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية وسكنية توجد 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

قامت الإدارة في إطار عملية تصنيف العقارات بوضع 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 بمراجعة 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 تنطوي 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.

(١) تقييم الاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية 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 بالمطور العقاري والأرباح المستهدفة. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقرير. ووفقاً لطريقة رسملة الدخل، يتم رسملة 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 المنبئية المتوقعة وتوقعات الدخل على الأصول التشغيلية الحالية يتطلب من الإدارة وضع التقديرات والأحكام الجوهرية المتعلقة بالعوائد الإيجارية المستقبلية ومعدلات الرسملة.

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

(٢) **تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق من عقارات للمتاجرة وعقارات للمتاجرة قيد التطوير**
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.

(٣) **حساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة**
تقوم المجموعة بتقييم الانخفاض في قيمة أصولها المالية استناداً إلى نموذج خسائر الائتمان المتوقعة. وفقاً لنموذج خسائر الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب 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 إثباتها بأدلة، تستند إلى افتراضات الحركة 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.

(٤) **الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز**
تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز لديها لتقييم الانخفاض في القيمة، وما إذا كان هناك مؤشر على الانخفاض 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.

(٥) **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 مصروفات الاستهلاك المستقبلي متى رأت الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

(٦) **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 حقوق الملكية غير المدرجة يتطلب تقديرات هامة. تقوم المجموعة بمراجعة أساليب التقييم بشكل دوري، كما تقوم باختبارها للتأكد من صحتها إما باستخدام الأسعار من معاملات السوق الحالية التي يمكن ملاحظتها لنفس الأداة أو من بيانات السوق الأخرى المتاحة التي يمكن ملاحظتها.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٣-٢ المعايير والتفسيرات الجديدة أو المعدلة

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة
تتوافق السياسات المحاسبية المُتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مع تلك المُتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة التالية التي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥.

- عدم إمكانية صرف العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)

هذا ولم 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 تُطبقها المجموعة قبل موعد سريانها
المعايير والتفسيرات والتعديلات الأخرى التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبقها الشركة قبل موعد سريانها تشمل ما يلي:

- تعديلات على طرق تصنيف الأدوات المالية وقياسها (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩)
- التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية - المجلد ١١
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - "الشركات التابعة دون مساهلة عامة: الإفصاحات والتعديلات"
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - "العرض والإفصاح في البيانات المالية"
- المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ١ - المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة والمعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ٢ - "الإفصاحات المتعلقة بالمانح" (يسري عند اعتماده من قبل السلطة التنظيمية المختصة)

يُقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ متطلبات جديدة للعرض والإفصاح فيما يتعلق بالمجاميع الإضافية في بيان الأرباح أو الخسائر وهو بمثابة إيضاح جديد من شأنه أن يبين مقاييس الأداء الرئيسية المحددة من قبل الإدارة والتحسينات على متطلبات عمليتي التجميع والفصل. لا تزال الإدارة في طور تقييم تأثير المعيار الجديد، لا سيما فيما يتعلق بهيكل البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة. ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير والتعديلات والتفسيرات المتبقية والموضحة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة في فترة التطبيق المبدئي، وبالتالي لم يتم تقديم أي إفصاحات بشأنها.

٣ الممتلكات والمعدات

الإضافات والاستبعادات والاستهلاك

قامت المجموعة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ بإضافة بنود للممتلكات والمعدات بقيمة ٢٥,٢٠٦ ألف درهم إماراتي تتعلق بشكل رئيسي بتشييد عقار فندق (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: ٥٦,٩٦١ ألف درهم إماراتي تتعلق بشكل رئيسي بإنشاء عقار فندق). بالإضافة إلى ذلك، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، تم تحويل مبلغ ٢٣,٣٠٧ ألف درهم إماراتي من العقارات قيد التطوير بغرض المتاجرة إلى الممتلكات والمعدات (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: لا شيء).

بلغ استهلاك الممتلكات والمعدات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ما قيمته ٥٢,٦٥٨ ألف درهم إماراتي (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: ٥٠,٦٢٢ ألف درهم إماراتي).

٤ الاستثمارات العقارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)
١,٤٦٩,٦٦١	١,٥٣٦,٠٤٦
٤٥,٦٣٣	٤١,١٧٠
١,٥١٥,٢٩٤	١,٥٧٧,٢١٦

مباني وقطع أراضي
استثمارات عقارية قيد التطوير

تتألف الاستثمارات العقارية من قطع أراضي وعدد من العقارات السكنية والتجارية الموجزة لأطراف أخرى. تقع جميع الاستثمارات العقارية في 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 ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٤ الاستثمارات العقارية (تابع)

القيمة العادلة

لا ترى الإدارة أن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ تختلف بصورة كبيرة عن قيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. تم تقييم الاستثمارات العقارية بواسطة خبير تقييم خارجي مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. تعتزم الإدارة تعيين خبير تقييم خارجي مستقل لتحديد القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، 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 للمتاجرة قيد التطوير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	
٢,٥٩٣,١٤٧	٢,٤٤٤,١٧٤	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
١٣,٨١٥	١٣,٨١٥	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٢,٦٠٦,٩٦٢	٢,٤٥٧,٩٨٩	ناقصاً: المصنفة كأصول متداولة
(٢٠٩,٤٣٢)	(٥٤,٤٠٩)	المصنفة كأصول غير متداولة
٢,٣٩٧,٥٣٠	٢,٤٠٣,٥٨٠	

٦ الاستثمارات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	
١,٢٥٩	١,٢٥٩	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		استثمارات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
		استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة
١٣,٥٩٧	١٣,٥٩٧	استثمارات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٣,٣٢٠	٣,٣٢٠	استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة
١٨,١٧٦	١٨,١٧٦	صناديق عقارية غير مدرجة
		إجمالي الاستثمارات

لم يتم الإعلان عن دخل توزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات خلال فترة التسعة أشهر (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: تم الإعلان عن توزيعات أرباح بقيمة ٢٩٦ ألف درهم إماراتي وجرى استلامها).

يُطوَى الإيضاح رقم ٢٢ حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على تفاصيل عن أساليب التقييم والافتراضات المُطبقة لقياس القيمة العادلة للأدوات المالية.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٧ استثمارات في مشروع مشترك

فيما يلي الحركة في الاستثمار في مشروع مشترك خلال الفترة/السنة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)
٧٧,٠٤٥	٦٨,٠٦٩
٥,٨٦٩	٨,٩٧٦
٨٢,٩١٤	٧٧,٠٤٥

في ١ يناير
الحصة من الأرباح خلال الفترة/السنة

شركة إلينغتون للتطوير العقاري منطقة حرة - ن.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 إلينغتون للتطوير العقاري ن.م.م. ("إلينغتون"). بموجب هذه الاتفاقيات، يكون لكل من المجموعة وإلينغتون نسبة متساوية فيما يتعلق بكل من السيطرة والأرباح.

شركة هايف آند مينا للتطوير العقاري ن.م.م.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، أبرمت المجموعة "اتفاقية مشروع مشترك" مع شركة ADC1 SPV LTD، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة إيه آر إم هولدينغز ن.م.م، لتطوير مشروع يقع في جزيرة حياة برأس الخيمة. وفقاً للاتفاقية، تم تأسيس شركة مشروع مشترك جديدة باسم هايف آند مينا للتطوير العقاري ن.م.م. ("هايف آند مينا")، حيث تمتلك المجموعة ٥١٪ من الأسهم وتمتلك ADC1 النسبة المتبقية البالغة ٤٩٪، على أن يتم تقاسم السيطرة بالتساوي. وبموجب شروط الاتفاقية، ستساهم المجموعة بالأرض في حين ستساهم ADC1 بتمويل يعادل القيمة العادلة للأرض. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، لم تبدأ هايف آند مينا عملياتها، وبالتالي، لم يتم الاعتراف بأي تكلفة استثمار في المشروع المشترك في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للفترة.

٨ الذمم المدينة التجارية والأخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)
٣٩٢,٢٢٦	٤٧٩,٨٨٨
١,١٣٦,٩٧٦	٧٩٥,٦٧٩
١,٥٢٩,٢٠٢	١,٢٧٥,٥٦٧
(٢٨,٥١٥)	(٢٨,٣٢٧)
١,٥٠٠,٦٨٧	١,٢٤٧,٢٤٠
٤١,٦٩٤	٦٤,٨٣٢
١,٥٤٢,٣٨١	١,٣١٢,٠٧٢
٢٣٤,٢٩٩	١٣٨,٦٤٤
١١٠,٧٩٥	٩٢,٧١٢
٧,٩٧٩	٧,٦١٠
٥,٣٨٥	٣,٩٥٩
٣٥٨,٤٥٨	٢٤٢,٩٢٥
١,٩٠٠,٨٣٩	١,٥٥٤,٩٩٧
(٤٨٩,٢٢٠)	(٥٥٩,٨٦٦)
١,٤١١,٦١٩	٩٩٥,١٣١

تكاليف مُرسلة للحصول على العقد (يرجى الرجوع إلى ملحوظة (١))

مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين والمقاولين

ضريبة القيمة المضافة المدينة

مبالغ مدفوعة مقدماً

ناقصاً: الجزء غير المتداول من الذمم المدينة التجارية والأخرى

(١) يتم إطفاء التكلفة المتكبدة للحصول على العقود مع العملاء على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء، حيثما ينطبق ذلك.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٩ عقارات للمتاجرة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	
١٩,٨٤٠	٢٤,٩٤٢	عقارات للمتاجرة - داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
١٣,٧٦٣	١٣,٧٦٣	عقارات للمتاجرة - خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٣٣,٦٠٣	٣٨,٧٠٥	
٢,٤٥١	٢,٤١٠	المخزون
٣٦,٠٥٤	٤١,١١٥	

١٠ أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	
٢٦٦	٢٧٠	النقد في الصندوق
		أرصدة مصرفية:
١٠١,٤٢٤	٥٢,٥٩٤	- حسابات جارية
٨,٨٩٢	٣,٩٩٧	- حسابات تحت الطلب
٥,٧٢٣	٥,٧٢٩	- حسابات جارية - مخصصة لتوزيعات أرباح غير مطالب بها
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	- ودائع لأجل
٥١٦,٣٠٥	٤٦٢,٥٩٠	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

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

إن متوسط سعر الفائدة الفعلي على الودائع يتراوح من ٤,٣٪ إلى ٥,١٪ سنوياً (٢٠٢٤: ٤٪ إلى ٥,٣٠٪ سنوياً). إن الودائع لأجل البالغ قيمتها ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي مرهونة مقابل سحب مصرفي على المكشوف (إيضاح رقم ١٣). هذا ويتم الاحتفاظ بالأرصدة المصرفية والمبالغ النقدية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
٥١٦,٣٠٥	٤٤٢,٥٧٣	أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية
(٥,٧٢٣)	(٥,٧٢٩)	ناقصاً: حسابات جارية - مخصصة لتوزيعات الأرباح غير المطالب بها
(٣٨١,٧٧٩)	(٤٠١,٧٥٩)	ناقصاً: سحب مصرفي على المكشوف
١٢٨,٨٠٣	٣٥,٠٨٥	النقد وما يعادله

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١١ رأس المال وأسهم الخزينة

رأس المال

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
(غير مدققة)	(مدققة)

المُصرَّح به والمُصدر والمدفوع بالكامل: ٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً

(٢٠٢٤: ٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً) بقيمة إسمية تبلغ ١ درهم إماراتي للسهم الواحد

لم تتم الموافقة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٥ على توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣)، وافق المساهمون على توزيع أرباح نقدية بواقع ٠,٠٣ درهم إماراتي للسهم الواحد بقيمة ٦٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي بالإضافة إلى أسهم منحة بواقع ٤٪ بقيمة ٨٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي).

بينما وافق مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠٢٤ على زيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار ٩٢٠ مليون سهماً 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 ١,٠٣٤,١٢٠ ألف درهم إماراتي، على النحو الذي حدده خبراء التقييم الخارجيين المُستقلين في ١٢ يونيو ٢٠٢٤. أما الفائض من المساهمة العينية البالغ قيمته ١١٤,١٢٠ ألف درهم إماراتي فيُحتسب على أنه علاوة إصدار أسهم.

أسهم الخزينة

أبرمت الشركة اتفاقية مع أحد مزودي السيولة المُصرَّح 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 لمزود السيولة المذكور بالنيابة عن الشركة، ويعمل بدوره وفق المعايير المحددة مسبقاً والمُعتمدة من جانب الشركة، وستواصل الشركة مراقبة تعاملاته بصورة يومية. تم الاحتفاظ بعدد ٦٠٦ ألف سهم من أسهم الخزينة بقيمة سوقية تبلغ ٨٩٦ ألف درهم إماراتي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ١٧,٩١٧ ألف سهم من أسهم الخزينة بقيمة سوقية تبلغ ٢٢,٦١٥ ألف درهم إماراتي).

١٢ الاحتياطات الأخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
(غير مدققة)	(مدققة)
٦٥٦,٧٠٨	٦٥٦,٧٠٨
٣٠٣,٦٧٥	٣٠٣,٦٧٥
(٢٤٣,٢٢٧)	(٢٤٣,٢٢٧)
٨,٢٤٦	٥,٤١٥
٧٢٥,٤٠٢	٧٢٢,٥٧١

احتياطي عام
احتياطي التطوير
احتياطي القيمة العادلة
احتياطي آخر

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١٣ القروض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	
٧٩٤,٧٩٠	٨٩٤,٩٠٨	قروض لأجل
٢٦,١٧٩	٢٦,١٧٩	قروض قصيرة الأجل
٣٨١,٧٧٩	٣٤٠,٩٧٢	سحوبات مصرفية على المكشوف
١,٢٠٢,٧٤٨	١,٢٦٢,٠٥٩	إجمالي القروض
(٥٤٧,٣٢٦)	(٥١٩,٨٨٤)	ناقصاً: الجزء المتداول
٦٥٥,٤٢٢	٧٤٢,١٧٥	الجزء غير المتداول

حصلت المجموعة على تسهيلات سحب على المكشوف بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٠٠,٠٠٠ 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 بهامش ثابت زائداً ٣ أشهر بسعر إيبور سنوياً.

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

- رهن على وديعة ثابتة بقيمة ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (إيضاح رقم ١٠)؛
- تحويل ما قيمته مرة ونصف من صافي الحد المسموح باستخدامه بموجب السحب على المكشوف.

إن تفاصيل القروض المصرفية طويلة الأجل، بما في ذلك شروط السداد ومعدل الفائدة موضحة بالتفصيل في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

تتطوي اتفاقيات القروض المصرفية ("الاتفاقيات") على بعض التعهدات المشروطة بما في ذلك الحفاظ على نسبة الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضريبة والاستهلاك والإطفاء. التزمت المجموعة بالتعهدات المصرفية السنوية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

إن القروض لأجل مضمونة بموجب الضمانات التالية:

- رهن قانوني على أرض ومباني عقارات محددة مشمولة ضمن الممتلكات والمعدات، والاستثمارات العقارية والعقارات للمتاجرة قيد التطوير، والعقارات للمتاجرة.
- تنازل عن التأمين على العقارات المرهونة لصالح البنك.
- تنازل عن الضمانات من عقود المقاول/الإنشاء الرئيسية للمشاريع المتنازل عنها حسب الأصول لصالح البنك.
- تنازل عن الإيرادات من مشاريع الفنادق الممولة من قبل البنك.
- تنازل عن الإيرادات من بيع الشقق وإيرادات الإيجار من الشقق الممولة من قبل البنك.
- رهن حساب المشروع المفتوح لدى البنك لاستلام متحصلات المشروع من المشتريين.

١٤ ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	
١٧١,٤٢٧	١٦٣,١٠٢	ذمم دائنة تجارية
٣٧٥,٠٦٣	١٤٩,٠٠٨	التزامات العقود
٢٦٠,٠٦٥	٢٠٤,٨٤٩	مستحقات وذمم دائنة أخرى
١٧٦,٩٣٠	١٢١,٩٧٨	رسوم توصيل المرافق المدفوعة مقدماً
١٧١,٢٠٥	١٩٥,٤٨٦	مستحقات عقد المشروع
٢٠,٨٧٧	٢١,٧٦٢	مخصص ضريبة الدخل
٥,٧٢٣	٥,٧٢٩	توزيعات الأرباح غير المطالب بها
٥,٤٧٨	٥,٤٧٨	التزام الضريبة المؤجلة
١,١٨٦,٧٦٨	٨٦٧,٣٩٢	ناقصاً: الجزء المتداول
(٥٢١,٠٤٥)	(٥٠٧,٤٨٠)	الجزء غير المتداول
٦٦٥,٧٢٣	٣٥٩,٩١٢	

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١٥ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
٧١٦,٩٧٤	٩٦٢,٨٣٧	٢٣١,٦٠٢	٣٣٤,٢١٥	نوع الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
١٢٩,٧٠١	١٤٦,٧٠٥	٣٣,٣٧٠	٣٧,٦٣٤	بيع عقارات
٤٤,٦٥٢	٥٥,٩٥٨	١٥,٩٧٩	١٨,٨٥٧	عمليات الفنادق
٨٩١,٣٢٧	١,١٦٥,٥٠٠	٢٨٠,٩٥١	٣٩٠,٧٠٦	تأجير العقارات وغيرها
				إجمالي الإيرادات
٤٧٢,٦٥٩	٦٣٠,٥٤٩	١٥٢,٣٠١	٢٢٥,١٤٩	تكلفة الإيرادات
٦٠,١٢٦	٦٠,٧٤٨	١٨,٤٩٧	١٨,٠١١	تكلفة بيع العقارات
٣٣,٧٨١	٣٣,٤٣٣	١٣,٦٤٠	١٤,٦٣٨	عمليات الفنادق
(١٧,٧٩٤)	(٩,٥٧٠)	(٤,٩٤١)	(٣,١٠٣)	تأجير العقارات وغيرها
٥٤٨,٧٧٢	٧١٥,١٦٠	١٧٩,٤٩٧	٢٥٤,٦٩٥	إطفاء منح حكومية

حققت المجموعة جميع إيراداتها من عقود داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.
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 ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
٨٥٣,١٤٨	١,٠٧٥,٨٢٠	٢٦٦,٧٩٥	٣٦٨,٨٠٥	مبالغ معترف بها على مدى فترة زمنية
١٣,٩٧٧	٦٣,٤٢٧	٥,١٣٩	١٣,١١٢	مبالغ معترف بها في وقت زمني محدد
٨٦٧,١٢٥	١,١٣٩,٢٤٧	٢٧١,٩٣٤	٣٨١,٩١٧	إجمالي الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
٢٤,٢٠٢	٢٦,٢٥٣	٩,٠١٧	٨,٧٨٩	إيرادات الإيجار - المعترف بها على مدى فترة الإيجار
٨٩١,٣٢٧	١,١٦٥,٥٠٠	٢٨٠,٩٥١	٣٩٠,٧٠٦	إجمالي الإيرادات

١٦ مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
٤٢,٥٤٣	٥٥,٦٣٥	١٣,٤٧٨	١٨,٨٨٦	تكاليف الموظفين
٤٥,٧٨٦	٥٢,٦٥٨	١٥,٤٠١	١٧,٥٦٣	استهلاك
٢٧,٨٧٦	٤٢,١٨٧	٨,٢٠٤	١٢,٩٠٧	مصروفات المبيعات والتسويق
٤٠,٥٣١	٥٣,٧٤٠	١٤,١٢٢	١٨,٩٨٤	مصروفات أخرى
١٥٦,٧٣٦	٢٠٤,٢٢٠	٥١,٢٠٥	٦٨,٣٤٠	

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١٧ الدخل الآخر

يشتمل الدخل الآخر على مبلغ قدره ١٨,١٢٢ ألف درهم إماراتي تم استرداده من طرف آخر فيما يتعلق باسترداد تكاليف البنية التحتية لميناء العرب.

١٨ مصروف ضريبة الدخل

احتسبت المجموعة التزام ضريبة الدخل المستحقة عليها وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال "قانون ضريبة الشركات".

(أ) يشمل مصروف ضريبة الدخل المُعترف به في بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد ما يلي:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ضريبة الدخل
١٢,٢٤١	٢٠,٨٧٧	٣,٤٥١	٥,٢١١	مصروف ضريبة الدخل الحالية
(٢٩٢)	-	(٢٩٢)	-	الضريبة المؤجلة
١١,٩٤٩	٢٠,٨٧٧	٣,١٥٩	٥,٢١١	إجمالي مصروف ضريبة الدخل

(ب) تسوية مصروف ضريبة الدخل:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	صافي أرباح الفترة
١٣٣,٣٦٣	٢٣٧,٦٩٦	٣٥,٥١٦	٦١,٤٣١	قبل خصم الضريبة
١٢,٠٠٣	٢١,٣٩٣	٣,١٩٧	٥,٥٢٩	ضريبة الدخل المطبقة بمعدل ٩٪

الآثار الضريبية المترتبة على البنود التالية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
(٣٠)	(٥٢٨)	(٣٠)	(٢٨٧)	حصة الأرباح من مشروع مشترك
١	٣٧	-	(٢٣)	مصروفات غير قابلة للخصم
(٢٥)	(٢٥)	(٨)	(٨)	لاغراض ضريبية - بالصافي
١١,٩٤٩	٢٠,٨٧٧	٣,١٥٩	٥,٢١١	الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز الحد الضريبي المقرر
				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 ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١٩ إفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة، في سياق أعمالها الاعتيادية، بإجراء معاملات وفقاً للشروط والأحكام المتفق عليها مع شركات أخرى أو أفراد ينطبق عليهم تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، "إفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة". يتم تنفيذ هذه المعاملات على أساس تجاري بحت.

فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
٤,٦٠٩	١,٢٠٣	٤,٦٠٩	-	موظفي الإدارة العليا للمجموعة
-	٤,٤٥٨	-	٤,٤٤٠	بيع عقارات
				عمولة مدفوعة
١٢,٨٣٧	١٥,٦٠٦	٣,٣٦٣	٤,١٤٦	تعويضات موظفي الإدارة العليا:
				رواتب ومكافآت
٣٤٤	٤٢٧	١٢٩	١٦٢	استحقاقات مكافآت نهاية الخدمة
٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	-	-	للموظفين
٢١,١٨١	٢٤,٠٣٣	٣,٤٩٢	٤,٣٠٨	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

تشمل المبالغ المدفوعة مقدماً المستلمة من العملاء مبلغ ٤,٥٤٧ ألف درهم إماراتي مستحق لشركة هايف أند مينا، ومبلغ ٥,٢٠٥ ألف درهم إماراتي مستحق من شركة هايف أند مينا مدرج في بند "العقارات قيد التطوير لغرض المتاجرة" و"الذمم المدينة التجارية".

٢٠ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	
١٢١,٤١٤	٢١٦,٨١٩	٣٢,٣٥٧	٥٦,٢٢٠	ربحية السهم الأساسية
				صافي أرباح الفترة (ألف درهم إماراتي)
٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٩٥٧,٥٧١	٣,٠٠٠,٠٠٠	الأسهم العادية المصدرة الموجودة في ١ يوليو / ١ يناير (العدد بالآلاف)
-	(١٧,٩١٧)	-	(١,٣٦٨)	أسهم الخزينة المحتفظ بها بالنيابة عن الشركة
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٩٨٢,٠٨٣	٢,٩٥٧,٥٧١	٢,٩٩٨,٦٣٢	الأسهم العادية المصدرة الموجودة في ١ يوليو / ١ يناير (العدد بالآلاف)
٨٠,٠٠٠	-	-	-	أسهم الممنحة الصادرة (العدد بالآلاف)
(٢٦,١٠٢)	٨,٤٤٥	٦٦٨	٣٢٧	الحركة في أسهم الخزينة - بالصافي (العدد بالآلاف)
٣٤٣,٧٣٦	-	-	-	الأسهم الصادرة مقابل العقارات (العدد بالآلاف)
٢,٣٩٧,٦٣٤	٢,٩٩٠,٥٢٨	٢,٩٥٨,٢٣٩	٢,٩٩٨,٩٥٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم الموجودة في ٣٠ سبتمبر (العدد بالآلاف)
٠,٠٥١	٠,٠٧٣	٠,٠١١	٠,٠١٩	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

لم تكن هناك أي أسهم محتملة ذات ربحية مخفضة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٢١ الالتزامات المحتملة والارتباطات

فيما يلي الارتباطات المتعلقة بتطوير العقارات:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)
١,١٩٣,٦٥٤	١,٣٢٢,٩٣٨

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 الذي سيتم استلامه نظير بيع أحد الأصول أو سيتم دفعه نظير تحويل أحد الالتزامات في إطار معاملة اعتيادية بين أطراف مشاركة في السوق في تاريخ القياس. وعلى هذا النحو، يمكن أن تنشأ فروق بين القيم الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. يستند تعريف القيمة العادلة إلى افتراض استثمارية 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 المسجلة 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 لكذلك المستخدمة في البيانات المالية السنوية الموحدة المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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

يتضمن الجدول التالي تحليل 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 المُعدّلة) في الأسواق النشطة التي يتم فيها تداول أصول أو التزامات مماثلة؛
- المستوى ٢: قياسات القيمة العادلة المشتقة من مدخلات خلاف الأسعار المدرجة والواردة 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
-	-	١٨,١٧٦	١٨,١٧٦
-	-	١,٥١٥,٢٩٤	١,٥١٥,٢٩٤
-	-	١,٥٣٣,٤٧٠	١,٥٣٣,٤٧٠

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -
حقوق الملكية والصناديق غير المُدرجة
استثمارات عقارية

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٢٢ القيم 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
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)			
-	-	١٨,١٧٦	١٨,١٧٦
القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -			
-	-	١,٥٧٧,٢١٦	١,٥٧٧,٢١٦
حقوق الملكية والصناديق غير المدرجة			
-	-	١,٥٩٥,٣٩٢	١,٥٩٥,٣٩٢
استثمارات عقارية			

لم تكن هناك تحويلات خلال السنتين الحالية والسابقة بين المستوى ١ والمستوى ٢ من قياسات القيمة العادلة، ولم يكن هناك تحويلات من أو إلى المستوى ٣ من قياسات القيمة العادلة.

٢٣ التقارير عن القطاعات

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

بيع العقارات	عمليات الفنادق	تأجير العقارات وغیرها	الإجمالي
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)			
٩٦٢,٨٣٧	١٤٦,٧٠٥	٥٥,٩٥٨	١,١٦٥,٥٠٠
٣٤١,٨٥٨	٨٥,٩٥٧	٢٢,٥٢٥	٤٥٠,٣٤٠
الإيرادات إجمالي أرباح القطاع			
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)			
٤,٥٢٤,٨٦٣	١,٥٢٨,٩٥١	٢,٤٤١,٤٤٦	٨,٤٩٥,٢٦٠
١,١٢٠,٤٣٠	٥٤٤,٥٠٥	١,٠٧٢,٢٣٤	٢,٧٣٧,١٦٩
-	١٦,٥٥٠	٢٦,٨٦١	٤٣,٤١١
إجمالي الأصول إجمالي الالتزامات نفقات رأسمالية			

بيع العقارات	عمليات الفنادق	تأجير العقارات وغیرها	الإجمالي
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	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
الإيرادات إجمالي أرباح القطاع			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)			
٤,٠٠١,٩٢٤	١,٥٨٤,٤٨٥	٢,٤٢٥,٥٨٠	٨,٠١١,٩٨٩
٨٦٠,٤١٠	٥٩٧,١٧٨	١,٠٢٧,٤٠٤	٢,٤٨٤,٩٩٢
-	٥٦,٤٩٦	٩٢,٩٣٣	١٤٩,٤٢٩
إجمالي الأصول إجمالي الالتزامات نفقات رأسمالية			