

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

وشركتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٢٠٢٢ ديسمبر ٣١

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

**البيانات المالية الموحدة
٢٠٢٢ ديسمبر ٣١**

رقم الصفحة	المحتويات
٢ - ١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٩ - ٣	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
١٠	بيان المركز المالي الموحد
١١	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٢	بيان الدخل الشامل الموحد
١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٤	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥٥ - ١٥	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السادة المساهمين،

يس مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع تقديم البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 .

الأنشطة الرئيسية:

تواصل شركة رأس الخيمة العقارية الاستثمار في تطوير وإدارة الأصول العقارية والأنشطة المرتبطة بها بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر المبيعات والتأجير وإدارة المرافق وأعمال الضيافة .

النتائج المالية:

في عام 2022 ، حققت شركة رأس الخيمة العقارية إيرادات بلغت 408 مليون درهم إماراتي (516 مليون درهم إماراتي خلال عام 2021) ، وحققت الشركة صافي ربح قدره 31 مليون درهم إماراتي (201 مليون درهم إماراتي عام 2020) مع ربحية السهم 0.015 درهم إماراتي 0.10 درهم إماراتي لعام 2021) . وبلغ إجمالي الدخل الشامل للعام 21 مليون درهم إماراتي مقابل 200 مليون درهم إماراتي في عام 2021 .

بلغ إجمالي أصول الشركة كما في 31 ديسمبر 2022 مبلغ 6.32 مليار درهم (6.21 مليار درهم 2021) ، بزيادة قدرها 2 % على أساس سنوي .

بالنظر إلى نتائجنا لعام 2022 ، لن يكون من الحكمة دفع توزيعات أرباح الأسهم. نحن نركز بشكل كبير على عام 2023 وعلى وجه التحديد على بناء خطة التطوير الخاصة بالشركة وزيادة إيرادات المبيعات في عام 2023. سيكون هدفنا دائمًا هو دفع توزيعات الأرباح إذا حققنا أهداف النمو لدينا ، ومع ذلك ، لدينا الكثير من العمل الذي يتعين علينا القيام به لتحقيق ذلك ولذلك لا يمكننا القيام بدفع توزيعات أرباح الأسهم في هذا الوقت.

الإنجازات التشغيلية: خلال العام واصلت شركة رأس الخيمة العقارية الاستثمار في تطوير العقارات السكنية والضيافة .

مشروع فلل ماربيلا يتكون من 207 فيلا وهي عبارة عن مجتمع سكني فاخر مطل على شاطئ البحر في جزيرة الحياة ، ميناء العرب وقد تم تسليمها للعملاء خلال العام .

جلفار ريزيدنس ، جزيرة الريم ، أبو ظبي ، وهو مبني سكني مكون من 266 شقة تم الانتهاء من أعمال البناء خلال العام . وبدأ بيع هذا البرج السكني في الربع الأول من عام 2023 .

مشروع باي ريزيدنس المرحلة الأولى ، تم ترسية العقد الرئيسي وبدأت أعمال البناء في هذين البرجين السكنيين في جزيرة الحياة ، ميناء العرب .

جييت واي ريزيدنس 2 تم منح العقد الرئيسي وبدأ تشييد هذا المبني السكني في جزيرة حياة ، ميناء العرب . المبيعات مستمرة بعد إطلاق المشروع في النصف الأول من عام 2022 .

منتجع وسبا إنتركونتيننتال رأس الخيمة ميناء العرب ، فندق الضيافة الفاخر من فئة الخمس نجوم ، يعمل بنجاح منذ فبراير 2022 ويحقق إيرادات ممتازة .

منتجع أنانتارا مينا العرب ، رأس الخيمة ، ثاني أصول الضيافة الفاخرة من فئة الخمس نجوم ، يستمر البناء وفقاً لخطة التطوير ، ويسير على المسار الصحيح لبدء التشغيل قبل نهاية عام 2023 .

ص.ب. 31113 ، رأس الخيمة ، إم.م.هـ، هاتف: +971 7 228 4777 ، فاكس: +971 7 227 2444 .

PO. BOX 31113, Ras Al Khaimah, U.A.E. | Tel: +971 7 228 4777 | Fax: +971 7 227 2444 | www.rakproperties.ae



رأس الخيمة العقارية RAK PROPERTIES.

يتم تمويل استثمارات رأس الخيمة العقارية (في فنادقين من فئة خمسة نجوم وتطوير الأصول السكنية) جزئياً من خلال تسهيلات تمويل المشاريع من البنوك التجارية ، مع التركيز على المدى المتوسط والطويل على توليد الإيرادات المتكررة وزيادة رأس المال وقوية الميزانية العمومية. كما تواصل شركة رأس الخيمة العقارية الاستثمار في تطوير البنية التحتية في مجمع ميناء العرب كجزء من استراتيجية الشركة بهدف تعظيم قيمة التطوير الشامل لمجمع ميناء العرب ، الذي يهدف في نهاية المطاف إلى إضافة قيمة للمستثمرون والعملاء.

نظرة عامة حول عام 2023:

تواصل شركة رأس الخيمة العقارية الاستثمار في تطوير فنادق الأصول المناسبة ورأس المال البشري لإدارة تحديات العمل المستمرة واغتنام الفرص . وبدعم من جميع أصحاب العلاقة ، صممت شركة رأس الخيمة العقارية موازنة قوية لعام 2023 لدفع تحول الشركة وأدائها مقابل عام 2022. وقد خصصت شركة رأس الخيمة العقارية أموالاً كبيرة للتطوير ، خصوصاً في ميناء العرب ، بهدف تعظيم قيمة أصول الشركة وزيادة توليد الإيرادات ، وكذلك بناء علامتي رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وميناء العرب وجاذبيتهم لعملائنا ومستثمرينا المستهدفين.

مجلس الإدارة:

رئيس مجلس الإدارة	عبد العزيز عبدالله الزعابي
نائب رئيس مجلس الإدارة	محمد أحمد رقيط آل علي
عضو مجلس الإدارة	الشيخ احمد عمر القاسمي
عضو مجلس الإدارة	عبد الله راشد العبدولي
عضو مجلس الإدارة	محمد غباش المري
عضو مجلس الإدارة	ياسر عبد الله الاحمد
عضو مجلس الإدارة	محمد مصبح النعيمي

مدقق حسابات الشركة:

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل السادة / السادة، "إيرنست و يونغ" ، الذين تم تعيينهم كمدققين لحسابات الشركة في الاجتماع العام السنوي الذي عقد في 26 مارس 2022.

بالنيابة عن مجلس الإدارة،



عبد العزيز عبدالله الزعابي

رئيس مجلس الإدارة
١١ فبراير ٢٠٢٣

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتغيرات النافية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولي. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة "مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي وعند تكوين رأينا حولها، ولا ننوي رأينا منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الأمر موضح في هذا السياق.

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تدقيقنا، بما في ذلك ما يتعلق بتلك الأمور. وبينما عليه، فقد تضمن تدقيقنا تنفيذ الإجراءات المصممة للاستجابة إلى تقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، وتتوفر لنا نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المنفذة للتعامل مع الأمور الموضحة أدناه، أساساً لإبداء رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

**تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. (تممة)**

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تممة)

أمور التدقيق الهامة (تممة)

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

أمر التدقيق الهام

تقييم الاستثمارات غير المدرجة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

تم تحديد محفظة الاستثمارات غير المدرجة للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى بمبلغ

حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمين الخارجيين؛
قمنا بتقدير مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم ودرایتهم بالاستثمارات الخاضعة للتقييم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
قمنا بتقدير ما إذا كانت أساليب التقييم المستخدمة متوافقة مع معايير تقييم الاستثمارات وتحديد القيمة العادلة المعترف بها؛
قمنا بفحص عينة من المدخلات، إن وجدت، المقدمة من الإدارات إلى المقيمين الخارجيين؛
قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم الداخلي لدينا لتقييم منهجيات التقييم والافتراضات الرئيسية والأحكام الجوهرية التي تم استخدامها من خلال مقارنتها مع البيانات المتوفرة في السوق أو المعلومات الأخرى المتاحة علناً لبعض الاستثمارات المختارة؛ وقمنا بتقدير ما إذا كانت الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد القوائم المالية.

قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:
تم تحديد محفظة الاستثمارات غير المدرجة في بيان الدخل الشامل الأخرى بمبلغ ٤٠,١٠٨ ألف درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ - ٤٠,٢٤٣ ألف درهم) وبلغ صافي خسائر القيمة العادلة المدرجة في بيان الدخل الموحد بمبلغ ٩,٨٢٢ ألف درهم (٢٠٢١ - خسائر بمبلغ ١,٨٦٦ ألف درهم). تقييم المجموعة استثماراتها غير المدرجة بالقيمة العادلة (إيضاح ١٠).

- يتضمن تحديد القيمة العادلة لهذه الاستثمارات غير المدرجة إجراء أحكام جوهرية ويتم تحديدها بناءً على التقييمات التي يجريها المقيمين الخارجيين.

- وقد حددنا تقييم القيمة العادلة للاستثمارات غير المدرجة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى على أنها أحد أمور التدقيق الهامة نظراً لدرجة التعقيد التي تتضمنها والأحكام الجوهرية التي يتم ممارستها عند تحديد المدخلات المستخدمة في نماذج التقييم.

تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

تم تنفيذ الإجراءات التالية:

حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمين الخارجيين؛
قمنا بتقدير مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
قمنا بتقدير ما إذا كانت أساليب التقييم المستخدمة متوافقة مع معايير تقييم العقارات وتحديد القيمة العادلة المعترف بها.

- تمتلك المجموعة محفظة للعقارات الاستثمارية بمبلغ ١,٥٥٩,٠١٦ ألف درهم (٢٠٢١ - ١,٥٦٨,١٩٢ ألف درهم) والعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ ٤٤,٢٩٩ ألف درهم (٢٠٢١ - ٦٥,١٩٧ ألف درهم) والتي تتتألف من عقارات تجارية وعقارات سكنية والعديد من قطع الأراضي. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بمبلغ ٢٩,٤٢٥ ألف درهم (٢٠٢١ - ٢,٥٥٢ ألف درهم) (إيضاح ٧ وإيضاح ٨).

**تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. (تممة)**

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تممة)

أمور التدقيق الهامة (تممة)

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير (تممة)

قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم الداخلي لدينا لتقدير منهجيات التقييم والافتراضات الرئيسية والأحكام الجوهرية التي تم استخدامها من خلال مقارنتها مع البيانات المتوفرة في السوق أو المعلومات الأخرى المتاحة علناً للعقارات المحددة؛
قمنا بفحص عينة من المدخلات، إن وُجدت، المقدمة من الإداره إلى المقيمين الخارجيين؛ و
قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

- يتم بيان هذه العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير بالقيمة العادلة التي تم تحديدها من قبل مقيمين عقاريين مستقلين ("المقيمين") تم الاستعانة بهم من قبل المجموعة.
- تتطوّر عملية التقييم على أحكام جوهرية مستخدمة لتحديد وتقدير الافتراضات التابعة لها التي يجب تطبيقها. تكون هذه التقييمات على درجة عالية من الحساسية تجاه الافتراضات الرئيسية المطبقة للتوصيل إلى المدخلات الجوهرية غير الملحوظة وقد يكون لتغير بسيط في هذه الافتراضات تأثير جوهري على التقييم.

تقييم صافي القيمة الممكّن تحقيقها من عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة

قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:
- حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون الخارجيين؛
- قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا، بالاستعانة بخبير داخلي لدينا متخصص في التقييم، بتقييم والتحقق من مدى مقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات المحددة، مثل أسعار البيع المقدرة؛
- قمنا بتقييم مدى مقولية أسعار البيع المقدرة من المجموعة من خلال مقارنتها بأسعار معاملات البيع التي أجريت مؤخرًا وأسعار العقارات الخاضعة للمقارنة التي تقع في محيط المشاريع؛
- قمنا بفحص عينة من المدخلات، إن وُجدت، المقدمة من الإداره إلى المقيمين الخارجيين؛
- قمنا بفحص صافي القيمة الممكّن تحقيقها لعينة من العقارات من خلال مقارنة تكلفة العقار بأسعار البيع المقدرة وقمنا بتقييم مدى ملاءمة القيمة الدفترية لتلك العقارات وأي تخفيض ناتج، إن وُجد؛ و
- قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

- تمتلك المجموعة عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة بمبلغ ٤٢,١٤٠ ألف درهم (٢٠٢١) - ٢٦,١١٤ ألف درهم) وعقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة بمبلغ ١,٦٩٦,٦٦٢ ألف درهم (٢٠٢١) - ١,٨١١,٣٢٧ ألف درهم (٢٠٢٢) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (إيضاح ٩ وإيضاح ١٢). بلغت خسائر انخفاض القيمة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المودع بمبلغ ٢٥,٨٥٨ ألف درهم (٢٠٢١ - ١,٦٤٧ ألف درهم) (إيضاح ٩ وإيضاح ١٢).
- يتم بيان العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة بالتكلفة وصافي القيمة الممكّن تحقيقها، أيهما أقل.

- تتطوّر عملية تقييم القيمة العادلة لتلك العقارات على أحكام جوهرية تستخدم في تحديد المنهجية المناسبة وتقدير الافتراضات المرتبطة بها. يتوقف التقييم أيضًا على تقدير الإدارة لأسعار بيع تلك العقارات في المستقبل.

**تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. (تمة)**

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

أمور التدقيق الهامة (تمة)

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

تحقق الإيرادات من بيع الوحدات
يتطلب تحقق الإيرادات من بيع الوحدات تطبيق أحكام قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

أمر التدقيق الهام

جوهريه وعمل تقديرات.

حصلنا على فهم للعملية التي نفذتها المجموعة لثبت وقياس الإيرادات فيما يتعلق ببيع الوحدات، فلمنا يفحص عينة من العقود المبرمة مع العملاء لبيع الوحدات، وفمنا بتقييم تحديد الإدارة لالتزامات الأداء وقرارها بخصوص ما إذا كان ينبغي تثبيت الإيرادات خلال فترة زمنية أو في وقت معين وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من عقود العملاء من خلال الرجوع إلى الشروط والأحكام المحددة في العقود؛

بالنسبة لتلك المشاريع التي قررت فيها إدارة المجموعة تثبيت الإيرادات على مدى فترة زمنية، فلمنا بتقييم الترتيبات التعاقدية مع العملاء ومدى معقولية التكاليف المقدرة لاستكمال تطوير المشاريع المعنية؛

فلمنا يفحص عينة للتأكد من أن الإيرادات وفقاً للعقد المبرم مع العميل وأن التكاليف المتکبدة بحسب التقدم المحرز في تطوير المشروع بناءً على شهادات / فواتير الدفع المعتمدة. وتحققنا من نسبة إنجاز المشروع من خلال مقارنة التكاليف المتکبدة مع تكاليف تطوير المشروع المقدرة؛ و

فلمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة متواقة مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

- تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء بخصوص ما إذا كانت ستقوم بثبت الإيرادات خلال فترة زمنية أو في وقت معين بناءً على اعتبار ما إذا كانت المجموعة قامت بإنشاء بند موجودات بدون استخدام بديل وما إذا كانت المجموعة لديها حق ملزم في الدفع مقابل استيفاء التزامات الأداء خلال فترة العقد.

- عندما يتم تثبيت الإيرادات بمرور الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية المطلوبة لاستيفاء التزامات الأداء بموجب العقد وتقوم بثبت الإيرادات بشكل نسبي إلى حد استيفاء التزامات الأداء كما في نهاية كل فترة محاسبة.

- تم تقييم تحقق الإيرادات من بيع الوحدات على أنه أحد أمور التدقيق الهامة بسبب أهمية تقييم استيفاء التزامات الأداء والأحكام الصادرة في تقييم توقيت تثبيت الإيرادات.

-

المعلومات الأخرى

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة ولا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات الخاص بنا.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا ولن نبدي أي استنتاج تدقيق حولها.

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى والتحقق مما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو التي يبدو أنها تتضمن أخطاء جوهريه.

وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناءً على الإجراءات التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير التدقيق هذا، أن هناك أخطاء جوهريه في تلك المعلومات الأخرى. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

في حال خلصنا إلى وجود خطأ جوهري في التقرير السنوي أثناء قراءته، يتعين علينا إحاطة مسؤولي الحكومة بهذا الأمر واتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق.

إحدى الشركات الأعضاء في ارنست و يونغ العالمية المحدودة

**تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. (تمة)**

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتياط أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية والإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمواصلة أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة إلا إذا كانت الإدارة تتويج تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو ليس لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتتحمل مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتياط أو خطأ، وأصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عال من التأكيدات، لكنها ليست ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً للمعايير التدقير الدولية سوف يكتشف دائمًا الأخطاء الجوهرية عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجةً لاحتياط أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

في إطار عملية التدقيق التي تتم وفقاً للمعايير التدقير الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتياط أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهرى الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية المعنى بتدقيق البيانات المالية لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهرى فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم يقين جوهرى، فإنه يتبعنا علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحفوظ البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نتحمل المسؤولية عن توجيهه وتنفيذ عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها. ونتحمل وحدينا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

نواصل مع مجلس الإدارة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخليةٌ نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم إقراراً لمجلس الإدارة يفيد بأننا قد امتثلنا لقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبلغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول بأنها تؤثر على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، في حال وجدت.

ومن بين الأمور التي يتم الإبلاغ عنها لمجلس الإدارة، يتم تحديد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبذلك تعتبر أمور تدقيق هامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلا إذا كان القانون أو اللوائح تمنع الإفصاح عن هذا الأمر لل العامة أو، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا حيث أنه من المتوقع أن تتجاوز التداعيات السلبية ل القيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

- (١) لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من عقد التأسيس للشركة والقانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة؛
- (٣) تحفظ الشركة سجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتلقى المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية للشركة؛
- (٥) تم الإفصاح عن الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (إن وجدت) ضمن الإيضاح رقم ١٠ حول البيانات المالية الموحدة؛
- (٦) يبيّن إيضاح ٢٦ المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. (تمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تمة)

(٧) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يستمر انتباها ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢؛ و

(٨) يبين إيضاح ٢٣ المساهمات الاجتماعية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

عن ارنست ووونغ



موقعة من:

وردة إبراهيم
شريك

رقم التسجيل: ١٢٥٨

١١ فبراير ٢٠٢٣
رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاح	الموجودات
١,٤٢٨,٦٣٠	١,٦٤٨,٧٣٧	٦	الموجودات غير المتداولة
١,٥٦٨,١٩٢	١,٥٥٩,٠١٦	٧	ممتلكات ومعدات
٦٥,١٩٧	٤٤,٢٩٩	٨	عقارات استثمارية
١,٥٢١,٠٣٨	١,٥٠١,٤٧٢	٩	عقارات استثمارية قيد التطوير
٩١,٢٢٢	٤٠,١٠٨	١٠	عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة
٥١١,١٦٢	٤٩١,٥٣٤	١١	استثمارات
<u>٥,١٨٥,٤٤١</u>	<u>٥,٢٨٥,١٦٦</u>		ذمم مدينة تجارية ومبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
			الموجودات المتداولة
٢٩٠,٢٨٩	١٩٥,١٩٠	٩	عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة
٩١١	١,٣٨٠		المخزون
٩,٠٨٧	٥,٤٤٧	١٠	استثمارات
٢٦,١١٤	٤٢,١٤٠	١٢	عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
٢٣٣,٤٩٨	٢٩٢,٩٦٧	١١	ذمم مدينة تجارية ومبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
٤٦٨,٩٧٨	٤٩٢,٧٧٩	١٣	أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق
<u>١,٠٢٨,٨٧٧</u>	<u>١,٠٢٩,٩٠٣</u>		
<u>٦,٢١٤,٣١٨</u>	<u>٦,٣١٥,٠٦٩</u>		
			إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١٤	حقوق الملكية
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١٥	رأس المال
٧٠٤,٨٣٢	٧١٣,١١٢	١٦	احتياطي قانوني
٤٠٢,٥٧٨	٤٠٩,٠٥٧		احتياطيات أخرى
<u>٤,١٠٧,٤١٠</u>	<u>٤,١٢٢,١٦٩</u>		أرباح غير موزعة
			إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٣,٠٣٨	٤,٠٥١	١٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٧٧١,١٦١	٨٠٦,٠٣٠	١٨	القروض البنكية
٤٠٢,٨٥٩	٣٨٨,٤٨٤	٧	منح حكومية مؤجلة
٣٣٠,٤٠	١٩,٦٨٦	١٩	ذمم دائنة تجارية ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
<u>١,٢١٠,٠٩٨</u>	<u>١,٢١٨,٢٥١</u>		
			المطلوبات المتداولة
٥٦٦,٨٨١	٥٤٧,٢٥١	١٨	القروض البنكية
٣٢٩,٩٢٩	٤٢٧,٣٩٨	١٩	ذمم دائنة تجارية ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
<u>٨٩٦,٨١٠</u>	<u>٩٧٤,٦٤٩</u>		
<u>٢,١٠٦,٩٠٨</u>	<u>٢,١٩٢,٩٠٠</u>		
<u>٦,٢١٤,٣١٨</u>	<u>٦,٣١٥,٠٦٩</u>		
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة والتصريح بإصدارها بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٣ ووُقعت بالنيابة عن المجلس من قبل:

سامح المهتمي
الرئيس التنفيذي

عبد العزيز عبد الله الزعابي
رئيس مجلس الإدارة

شكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المودع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاح	
٥١٥,٦٢٤	٤٠٨,٢١٩	٢٠	الإيرادات
<u>(٣٢٠,٦٩٢)</u>	<u>(٢٦٧,٧١٤)</u>	٢١	تكلفة الإيرادات
١٩٤,٩٣٢	١٤٠,٥٠٥		إجمالي الأرباح
٦٧,٢٠١ (٤٦,٠٩٠) ٢,٥٥٢ (٢٥٤) (١,٣٩٣)	٢٦,٨٠٨ (٩٩,٨٥٤) ٢٩,٤٢٥ (٢٥,٨٥٨) -	٢٢ ٢٣ ٧ ٩ ١٢	دخل آخر مصاريف بيعية وتسويقية وإدارية صافي التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تخفيض قيمة العقارات قيد التطوير المحظوظ بها بغرض المتاجرة تخفيض قيمة العقارات المحظوظ بها بغرض المتاجرة
٢١٦,٩٤٨	٧١,٠٢٦		الأرباح التشغيلية
٥٩٦ (٣,٧٤٥) (٦,٦٢٦) ٧,٠١٣ (١٢,٧١٣)	٤٦٩ (٦٦٥) (٥,٢٣١) ٦,٨١٢ (٤١,٦٢٢)	١٠ ١١ ١٢	دخل توزيعات أرباح صافي التغير في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مخصص خسائر الائتمان المتوقعة دخل التمويل تكاليف التمويل
<u>٢٠١,٤٧٣</u>	<u>٣٠,٧٨٩</u>		الأرباح للسنة
<u>٠١٠</u>	<u>٠٠١٥</u>	٢٥	ربح السهم العائد إلى مساهمي الشركة الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	الأرباح للسنة
٢٠١,٤٧٣	٣٠,٧٨٩	
(١,٨٦٦)	(٩,٨٢٢)	بنود الدخل الشامل الأخرى:
(١,٨٦٦)	(٩,٨٢٢)	البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة:
١٩٩,٦٠٧	٢٠,٩٦٧	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
		بنود الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

أجمالي حقوق الملكية ألف درهم	احتياطيات أخرى ألف درهم	أرباح غير موزعة ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٣,٩١٠,٨٠٣	٣٨٢,٨٧٦	٥٢٧,٩٢٧	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢١ في ١ يناير
٢٠١,٤٧٣	-	٢٠١,٤٧٣	-	-	الأرباح للسنة
(١,٨٦٦)	(١,٨٦٦)	-	-	-	بنود الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
١٩٩,٦٠٧	(١,٨٦٦)	٢٠١,٤٧٣	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٣,٠٠٠)	-	(٣,٠٠٠)	-	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (ايضاح ٢٦)
-	٣٢٣,٨٢٢	(٣٢٣,٨٢٢)	-	-	المحول إلى الاحتياطيات الأخرى (ايضاح ١٦)
٤,١٠٧,٤١٠	٧٠٤,٨٣٢	٤٠٢,٥٧٨	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢١ في ٣١ ديسمبر
٣٠,٧٨٩	-	٣٠,٧٨٩	-	-	الأرباح للسنة
(٩,٨٢٢)	(٩,٨٢٢)	-	-	-	بنود الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
٢٠,٩٦٧	(٩,٨٢٢)	٣٠,٧٨٩	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	١٤,٥١٨	(١٤,٥١٨)	-	-	المحول من بيع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
(٦,٠٠٠)	-	(٦,٠٠٠)	-	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (ايضاح ٢٦)
-	٣,٧٩٢	(٣,٧٩٢)	-	-	المحول إلى الاحتياطيات الأخرى (ايضاح ١٦)
(٢٠٨)	(٢٠٨)	-	-	-	استخدام الاحتياطيات
<u>٤,١٢٢,١٦٩</u>	<u>٧١٣,١١٢</u>	<u>٤٠٩,٠٥٧</u>	<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٠٢٢ في ٣١ ديسمبر</u>

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاح	الأنشطة التشغيلية الأرباح للسنة
٢٠١,٤٧٣	٣٠,٧٨٩		تعديلات البنود غير النقدية:
١٠,٠٣٢	٣٢,٩٠٦	٦	الاستهلاك
(٧,٠١٣)	(٦,٨١٢)		دخل التمويل
١٢,٧١٣	٤١,٦٢٢	٢٤	تكليف التمويل
(٥٩٦)	(٤٦٩)		دخل توزيعات الأرباح
٣,٧٤٥	٦٦٥		صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة
(٥,٠٠٠)	(٩٢٧)	٢٢	من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢,٥٥٢)	(٢٩,٤٢٥)	٧	مبالغ محصلة من استبعاد الاستثمارات
٢٥٤	٢٥,٨٥٨	٩	صافي التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
١,٣٩٣	-	١٢	تحفيض قيمة العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة
(٩٠)	-		خسارة ناتجة عن استبعاد ممتلكات ومعدات
٦,٦٢٦	٥,٢٣١	١١	خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد
٩٥٠	١,٢٧٥	١٧	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٥٨,١٦٩)	(١٤,٣٧٤)	٢٢	دخل من المنح الحكومية
<u>١٦٣,٧٦٦</u>	<u>٨٦,٣٣٩</u>		النحوات في رأس المال العامل:
٣٥,٧٦٧	٦,١٧٣		عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
٧٥,٠١٨	١٤٤,٤٠٣		عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة
(٢٥٨,٣٢٧)	(٤٧,١٢٦)		ذمم مدينة تجارية ومبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
(٢١٢)	(٤٦٩)		المخزون
٢٧,٧٤٨	٦٦,٨٥٥		ذمم دائنة تجارية ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٤٣,٧٦٠	٢٥٦,١٧٥		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(١,٨٨٢)	(٢٦٢)	١٧	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
<u>٤١,٨٧٨</u>	<u>٢٥٥,٩١٣</u>		الأنشطة الاستثمارية
(٢٦٦,٠٦٣)	(٢٣٨,٤٩٠)		إضافات إلى الممتلكات والمعدات
٧,٤٢٥	٥,٦٩١		فوائد مقبوضة
٥٩٦	٤٦٩		توزيعات أرباح مقبوضة
٩١	-		مبالغ محصلة من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٤٧٨)	-		إضافات إلى العقارات الاستثمارية
٥,٢٩٦	٤٥,١٩٣		مبالغ محصلة من استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من
(٩,٤١١)	(٧,٤٧٨)	٨	خلال الأرباح أو الخسائر
<u>(٢٦٢,٥٦٤)</u>	<u>(١٩٤,٦١٥)</u>		إضافات إلى العقارات الاستثمارية قيد التطوير
(١٢٩)	(٤,١٤٥)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
٢٥٧,٥٨١	٤٢٣,٧٦٩	٣٠	الأنشطة التمويلية
(٧٥,٩٣٤)	(٣٦٠,٦٥٦)	٣٠	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٤,٩٦٥)	(٣٨,٤٤٦)		قرופض تم الحصول عليها
(٣,٠٠٠)	(٦,٠٠٠)		قرופض تم سدادها
<u>١٦٣,٥٥٣</u>	<u>١٤,٥٢٢</u>		فوائد مدفوعة
(٥٧,١٣٣)	٧٥,٨٢٠		أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(١٩,٨١٤)	(٧٦,٩٤٧)	١٣	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
<u>(٧٦,٩٤٧)</u>	<u>(١,١٢٧)</u>	١٣	صافي الزيادة / (النقص) في النقدية وشبه النقدية
			النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
			النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

شكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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 أعمالها بتاريخ ٢ يونيو ٢٠٠٥. إن أسهم الشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية، الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان المكتب الرئيسي المسجل للشركة هو ص. ب: ٣١١١٣، رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة.

إن البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ تتضمن الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في الاستثمار في العقارات وتطويرها وإدارة العقارات وعمليات الفنادق وإدارة المرسى والخدمات ذات الصلة.

٢ - أسس إعداد البيانات المالية

(أ) بيان التوافق

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة.

(ب) أساس القياس

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة. تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل البضاعة والخدمات.

(ج) العملة المستخدمة وعملة العرض

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة، وهو العملة المستخدمة لدى الشركة. تم ترقيم جميع المبالغ إلى أقرب ألف، ما لم يذكر خلاف ذلك.

(د) أسس توحيد البيانات المالية

تألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشآت التي تخضع لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة. فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

اسم الشركة التابعة	الشركة الأم	بلد التأسيس	حصة الملكية
راك العقارية إنترناشونال المحدودة	رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.	الإمارات العربية المتحدة	٢٠٢١ %١٠٠
لاجون مارينا لإدارة وتشغيل السفن ش.ذ.م.م.	رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.	الإمارات العربية المتحدة	٢٠٢١ %١٠٠
منتاج وسبا إنتركونتينتال رأس الخيمة ميناء العرب ذ.م.م.*	رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.	الإمارات العربية المتحدة	٢٠٢١ %١٠٠
راك العقارية تتنانيا المحدودة	راك العقارية إنترناشونال المحدودة	تنزانيا	٢٠٢١ %١٠٠
دولفين مارينا المحدودة	راك العقارية تتنانيا المحدودة	تنزانيا	٢٠٢١ %١٠٠
راك بروبريتيز جايريمنكول بازارلاما أنونيم سيركيتي**	راك الخيمة العقارية ش.م.ع.	تركيا	- %١٠٠

* تأسست في ١١ مايو ٢٠٢٢ .

** تأسست في ١٩ مايو ٢٠٢١ .

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة المذكورة أعلاه في الاستثمار في العقارات وتطويرها وإدارة العقارات وعمليات الفنادق وإدارة الموانئ والخدمات ذات الصلة.

الشركات التابعة

يتم تحقيق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من اشتراكتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة في التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ - أسس إعداد البيانات المالية (تممة)

(د) أسس توحيد البيانات المالية (تممة)

الشركات التابعة (تممة)

وعلى وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا وفقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تعطي المجموعة القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركة المستثمر فيها)
- التعرض، أو حقوق، للعوائد المتغيرة من ارتباطها مع الشركة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام السلطة على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت ينبع عنها سيطرة. لدعم هذا الافتراض، عندما يكون للمجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تضع المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة في تقييم ما إذا كان لها السلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات لواحد أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. بينما توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وينتوقف التوحيد عندما تخسر المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال السنة تدرج في البيانات المالية الموحدة بدءاً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقيف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

إن الأرباح أو الخسائر وكل عنصر من عناصر بنود الدخل الشامل الأخرى تعود لمساهمي الشركة الأم للمجموعة والمحصل غير المسطرة، حتى ولو كانت نتائج الحصص غير المسطرة تظهر عجزاً في الرصيد. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لجعل سياساتهم المحاسبية تتواءم مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم تسوية جميع موجودات ومطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية داخل المجموعة التي تتعلق بالمعاملات بين أعضاء المجموعة واستبعادها بالكامل عند توحيد البيانات المالية.

يتم احتساب التغير في حصة الملكية في الشركة التابعة، دون خسارة السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا خسرت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تتوقف عن تثبيت الموجودات ذات العلاقة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والمحصل غير المسطرة وعناصر حقوق الملكية الأخرى، في حين يتم تثبيت أي ناتج ربح أو خسارة في بيان الدخل الشامل الموحد. يتم تثبيت أي استثمار محظوظ به بالقيمة العادلة.

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية

إن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة يتطلب من الإدارة إصدار أحكام وتقديرات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات، والإفصاحات المرفقة. إن عدم التأكيد حول هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام

ضمن سياق عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، أصدرت الإدارة الأحكام التالية، والتي لها أكبر تأثير جوهري على المبالغ المثبتة في البيانات المالية الموحدة:

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية (تممة)

الأحكام (تممة)

(١) الإيرادات من عقود العملاء

قامت المجموعة بتطبيق الأحكام التالية والتي تؤثر بشكل كبير على تحديد مبلغ وتوقيت الإيرادات من العقود مع العملاء:

تحديد توقيت تثبيت الإيرادات على بيع العقارات

قامت المجموعة بتقييم توقيت تثبيت الإيرادات على بيع العقارات استناداً إلى تحليل دقيق للحقوق والالتزامات وفقاً لشروط العقد. وقد استنتجت المجموعة بأن العقود التي تتعلق ببيع العقارات المكتملة تم تثبيتها في نقطة زمنية محددة عند تحويل السيطرة على تلك العقارات. بالنسبة للعقود التي تتعلق ببيع العقارات قيد التطوير، تقوم المجموعة بثبيت الإيرادات خلال فترة زمنية لا ينشئ فيها أداء المجموعة بند موجودات ذو استخدام بديل. وعلاوة على ذلك، فإن المجموعة لديها حق نافذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. وقد قامت المجموعة بمراجعة العوامل التي تشير إلى أنها مقيدة (تعاقدياً أو عملياً) من أن تقوم بتوجيه العقار قيد التطوير لاستخدام آخر أثناء تطويره. وعلاوة على ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على المبلغ الذي على الأقل يعرضها عن الأداء المكتمل حتى تاريخه. وعند إجراء هذا التحديد، قامت المجموعة بمراجعة الشروط التعاقدية وكذلك التشريعات المحلية.

قررت المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات عند قياس معدل التقدم لهذه العقود هي أفضل طريقة حيث أن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتطلبها المجموعة وتحويل البضاعة والخدمات إلى العميل.

اعتبارات الطرف الرئيسي مقابل الوكيل - الخدمات المقدمة للمستأجرين

تقوم المجموعة بترتيب بعض الخدمات المقدمة لمستأجرى العقار الاستثماري، والمشغولة في العقد الذي تبرمه المجموعة مع المؤجر. حددت المجموعة بأنها تسيطر على الخدمات قبل تحويلها إلى المستأجرين، نظراً لأنها لديها القدرة على توجيه استخدام تلك الخدمات والحصول على المزايا منها. عند إجراء هذا التحديد، وضعت المجموعة في اعتبارها أنها المسؤول الرئيسي عن الوفاء بالوعود ب تقديم هذه الخدمات. كما أن المجموعة لديها مطلق الحرية في تحديد السعر الذي تحصله من المستأجرين مقابل الخدمات المحددة.

وبناءً عليه، استنتجت المجموعة بأنها تعمل كطرف رئيسي في تلك العقود. كما استنتجت المجموعة بأنها تقوم بتحويل 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 و، في نفس الوقت، يحصلون على المزايا من تلك الخدمات.

مراجعة عنصر التمويل الجوهرى في العقد

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع العقار، يحق للمجموعة الحصول على تأمين مبدئي. استنتجت المجموعة بأن ذلك لا يعتبر عنصر تمويل جوهري نظراً لأنه لأسباب أخرى بخلاف تقديم التمويل للمجموعة. تستخدم التأمينات المبدئية لحماية المجموعة من إخفاق الطرف الآخر في الوفاء ببعض أو كل التزاماته بموجب العقد عندما لا يكون العملاء لديهم تاريخ ائتماني موثوق.

تكلفة إنجاز المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشاريع لتحديد التكالفة العائدية إلى الإيرادات التي يتم تثبيتها. تتضمن تلك التقديرات تكلفة التصميم والخدمات الاستشارية والإنشاء والمطالبات المحتمل تقديمها من جانب المقاولين بناءً على تقييم استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

(٢) مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الشركة بتقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية، وهي معتبرة أن المجموعة لديها الموارد الكافية للاستمرار في الأعمال في المستقبل المنظور. بالإضافة لذلك، ليس لدى الإدارة علم بأي تقديرات غير مؤكدة جوهريّة والتي قد تؤدي بشكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. لذلك، تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

(٣) عقود الإيجار - تصنيف عقود إيجار العقارات - المجموعة كمفجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية وسكنية ضمن محفظتها المخصصة للعقارات الاستثمارية. وحددت المجموعة، استناداً إلى تقييم شروط وأحكام الاتفاقيات مثل أن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري ولا تبلغ القيمة الحالية لدفعات الحد الأدنى للإيجار فعلياً كامل مبلغ القيمة العادلة للعقار التجاري، أنها تحتفظ بشكلٍ كبير بجميع مخاطر ومزايا ملكية هذه العقارات وبالتالي تحسب عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية.

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية (تممة)

الأحكام (تممة)

(٤) تصنيف العقارات

خلال عملية تصنيف العقارات، قامت الإدارة بإجراء عدة أحكام. تلزم هذه الأحكام تحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري وأو ممتلكات ومعدات وأو عقار محتفظ به لغرض المتاجرة. تطور المجموعة معايير بحيث يمكن ممارسة هذه الأحكام باستمرار وفقاً لتعريفات العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات والعقار المحتفظ به لغرض المتاجرة. عند إجراء الأحكام، تضع الإدارة في اعتبارها المعايير الفضصيلية والتوجيهات ذات العلاقة بتصنيف العقارات الواردة في المعايير المحاسبية الدولية رقم ٢ و١٦ و٤٠، وعلى وجه التحديد الاستخدام المقصود من العقار حسبما تحدده الإدارة. يتم تجميع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة تحت بند الموجودات المتداولة، حيث تتوافق الإدارات بيعها خلال سنة واحدة من نهاية فترة المحاسبة.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ إعداد البيانات المالية، التي تشكل مخاطر جوهرية في التسبب بتعديلات جوهرية على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية، تمت مناقشتها أدناه. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتوفرة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. إن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية، مع ذلك، يمكن أن تتغير بسبب التغيرات في السوق أو الظروف التي تنتج خارج سيطرة المجموعة. تتعكس تلك التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين باستخدام طرق التقييم المعترف بها. تتألف هذه الطرق من طريقة المقارنة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتطلب طريقة التدفقات النقدية المخصومة استخدام التقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (التي تتألف من أسعار الإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف الإنشاء والأتعاب المهنية المرتبطة بها وتكلفة التمويل، إلخ) ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور والربح المستهدف. تعتمد هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية الموجودة في نهاية فترة التقارير المالية. ووفقاً لطريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المقبوض بموجب اتفاقيات التأجير الحالية والتدفقات الإيجارية المستقبلية المتوقعة بأسعار مناسبة تعكس ظروف السوق الاستثمارية في تاريخ التقييم. وإن تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقدير فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية الحالية يتطلب من الإدارة إجراء التقديرات والأحكام الجوهرية المتعلقة بالعوائد الإيجارية المستقبلية ومعدلات الرسملة. راجع إيضاح ٧ وإيضاح ٨ للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير، على الترتيب.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها 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. تحديد مدى ضرورة تثبيت خسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، تقوم الإدارة بتقدير أسعار البيع الحالية للوحدات العقارية والتكاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات فيما يتعلق بالعقارات غير المباعة كما في تاريخ التقرير المالي. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من إجمالي التكاليف المتوقعة عند الإنزال، يتم تثبيت مخصص انخفاض القيمة في حال وجود خسارة محددة لتخفيض تكاليف تطوير العقارات إلى صافي قيمتها الممكن تحقيقها.

حساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة:

تقوم المجموعة بتقييم الانخفاض في قيمة موجوداتها المالية استناداً إلى نموذج خسائر الائتمان المتوقعة. وفقاً لنموذج خسائر الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة بالمعالجة المحاسبية لخسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في تلك الخسائر في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التثبيت الأولي للموجودات المالية. وتقييم المجموعة مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقى لتلك الأدوات المالية. عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات تطلعية معقولة ويمكن اثباتها بأدلة، تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف ستؤثر هذه المحركات على بعضها البعض. إن الخسارة بافتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التعثر. يعتمد ذلك على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض استلامها، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من التحسينات الائتمانية المضمونة والمتكاملة. تشكل احتمالية التعثر مدخلات رئيسية في قياس خسائر الائتمان المتوقعة. إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال حدوث التعثر على مدى فترة زمنية معينة، يتضمن حسابه البيانات السابقة والافتراضات وتوقعات الظروف المستقبلية.

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية (تممة)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تممة)

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لديها لتقييم الانخفاض في القيمة، وما إذا كان يوجد مؤشر بخصوص الانخفاض في القيمة. لتحديد فيما إذا كان الانخفاض في القيمة يجب تثبيته في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، تقوم المجموعة بإجراء الأحكام بخصوص ما إذا كانت هناك أية بيانات ملحوظة تشير إلى وجود انخفاض في القيم المدرجة للممتلكات والمعدات أو الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. وفقاً لذلك، يتم تكوين مخصص لانخفاض في القيمة عند وجود خسائر قابلة للتحديد أو حدث أو الحالة التي تعتبر، استناداً إلى الخبرة السابقة، دليلاً على حدوث انخفاض في القيمة المدرجة للممتلكات والمعدات أو الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

الأعمار المقدرة للممتلكات والمعدات تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار المقدرة للممتلكات والمعدات لاحتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع لبند الموجودات أو الاستهلاك الفعلي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار المقدرة بشكل سنوي ويتم تعديل تكاليف الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار المقدرة تختلف عن التقديرات السابقة.

تقييم الاستثمارات غير المتداولة

إن تقييم الاستثمارات غير المدرجة يستند عادةً إلى واحدٍ مما يلي:

- المعاملات حسب الأسعار السائدة في السوق؛
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بالأسعار الحالية التي تطبق على بنود ذات أحكام وخواص مخاطر مشابهة؛ أو
- نماذج تقييم أخرى

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم لاستثمارات الأسهم غير المتداولة يتطلب إجراء تقديرات جوهرية. تقوم المجموعة بتحديد أساليب التقييم دوريًا واختبار صلاحيتها باستخدام إما الأسعار لمعاملات السوق الحالية الملحوظة في نفس الأداة أو من البيانات الأخرى الملحوظة المتوفرة في السوق. راجع إيضاح ٢٩ للتقديرات المنطبقة والمبلغ المرتبط.

تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بناءً على المبلغ المقابل المحدد في عقد العميل. تقوم المجموعة بثبت تثبيت الإيرادات عندما تحول السيطرة على بضاعة أو خدمة إلى أحد العملاء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتثبت الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تحقق أحد الشروط التالية:

١. يحصل العميل على ويسهله في وقت متزامن المزايا المقدمة من أداء المجموعة بمجرد أداء المجموعة لها؛
٢. ينشئ أداء المجموعة أو يحسن بند موجودات يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين بند الموجودات؛ أو
٣. لا ينشئ أداء المجموعة بند موجودات ذو استخدام بديل للمجموعة وللمجموعة حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.

بخصوص التزامات الأداء التي لم تتحقق أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تثبيت الإيرادات في وقت ما يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

(١) الإيرادات من بيع العقارات

تبرم المجموعة عقود مع العملاء لبيع العقارات التي تكون إما مكتملة أو قيد التطوير.

- العقارات المكتملة

يمثل بيع العقارات المكتملة التزام أداء فردي، وقد حددت المجموعة أنه قد تم استيفاء هذا الالتزام في نقطة زمنية عند تحويل السيطرة.

- العقارات قيد التطوير

بالنسبة للعقود التي تتعلق ببيع العقارات قيد التطوير، تتحمل المجموعة المسئولية عن الإدارة الكاملة للمشروع، وتقوم بمعالجة هذه العقود محاسبياً كالتزام أداء فردي. حددت المجموعة أنه، بالنسبة لبيع العقارات قيد التطوير، فإن أداءها لا ينشأ عنه بند موجودات ذو استخدام بديل للمجموعة، وقد استنجدت بأنها، في جميع الأوقات، لديها حق ملزم في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. وبناءً عليه، يتم تحويل السيطرة على هذه العقود بمرور الوقت.

بالنسبة للعقود التي تستوفي معايير تثبيت الإيرادات بمرور الوقت، يُقاس التزام أداء المجموعة باستخدام طريقة مدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتبدلة حتى استيفاء التزام الأداء بشكلٍ يتاسب مع إجمالي المدخلات المتوقعة حتى اكتمال إنشاء العقار.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

(ا) الإيرادات من بيع العقارات (تتمة)

- العقارات قيد التطوير (تتمة)

يتم تثبيت الإيرادات من العقارات قيد التطوير عندما يمكن تقدير عوائد المعاملة بصورة معقولة وذلك بالرجوع إلى مرحلة إتمام التزام التطوير بتاريخ إعداد التقارير المالية. عندما لا يمكن قياس النتائج بصورة معقولة، يتم تثبيت الإيرادات فقط إلى الحد الذي تكون فيه المصارييف التي أنفقت قابلة للتحصيل.

- المبلغ الآخر المتعلق ببيع العقارات

وعند تحديد سعر المعاملة، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تأثير وجود عناصر تمويل جوهرية والمبلغ غير النقدي والمبلغ المستحق الدفع للعميل (إن وجد).

عند تحديد عنصر تمويل جوهرى، يتعين على المجموعة تعديل المبلغ المقابل الموعود به بحسب تأثير القيمة الزمنية للأموال. ذلك لأن المجموعة مطالبة بتثبيت الإيرادات بمبلغ يعكس السعر الذي دفعه العميل مقابل البضاعة أو الخدمات الموعود بها إذا كان العميل قد دفع نقداً مقابل تلك البضاعة أو الخدمات عند تحويلها إلى العميل.

بالنسبة لبيع العقارات، تُطالب المجموعة بتضمين عنصر التمويل الجوهرى في الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة عن العقود المدرجة من قبل المجموعة حيث تمنح المعاملة ضمنياً تسهيل تمويل للعميل لدفع المبلغ في المستقبل.

تقوم المجموعة عادةً بإعادة امتلاك العقارات من العملاء عند تخلفهم عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. تُقسّى تلك العقارات بقيمتها العادلة ناقصاً تكفة البيع في تاريخ إعادة التملك. يتم تثبيت الفرق بين القيمة العادلة ناقصاً تكفة البيع للعقارات المعاد تملكها والقيمة الدفترية للذمم المدينة التجارية وموجودات العقود في بيان الدخل الشامل الموحد، على النحو التالي: (أ) إذا كانت أعلى، يتم تثبيتها كإيرادات، و(ب) إذا كانت أقل، يتم تثبيتها كخسائر انخفاض في القيمة مقابل الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود.

(ب) تحقق الإيرادات من عمليات الفنادق

يتم تثبيت الإيرادات من عقود العملاء عند تحول السيطرة على البضائع أو الخدمات المقدمة إلى العملاء بمبلغ يعكس المبلغ الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل هذه البضائع والخدمات. استنجدت المجموعة بشكل عام أنها تعمل كطرف رئيسي في ترتيبات إيراداتها، لأنها عادة تسيطر على البضائع أو الخدمات قبل تحويلها إلى العملاء ولها حرية التسعير وتكون معرضةً أيضاً لمخاطر المخزون ومخاطر الائتمان.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقبض أو مستحق القبض، بعد تنزيل الخصومات ورسوم الخدمات وضرائب البلدية، مع الأخذ بعين الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للفعارات باستثناء الضرائب والرسوم.

١. إيرادات الغرف

تمثل إيرادات الغرف الإيرادات المحققة من الإقامة المقدمة لعملائها فيما يتعلق بالإقامة في الغرف. يتم استيفاء التزام الأداء ويتم تثبيت الإيرادات بمرور الوقت بناءً على فترة إقامة العملاء. بناءً على التقىيم الذي أجرته إدارة المجموعة، لا ينبع العمالء بحق الإرجاع، كما لا توجد مبالغ متغيرة أو التزامات ضمان أو نقاط ولاي جوهرية. بشكل عام، يتم استلام الدفعات المقدمة من العملاء ويتم الإنفاق عنها ضمن مطلوبات العقود. تطبق الشركة بعض الاستثناءات التي يسمح بها المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ بشأنها، لذلك، لا تقوم الشركة بتعديل المبلغ المتعهد به كمقابل للأثار المترتبة على عنصر التمويل الجوهرى إذا كانت تتوقع، في بداية العقد، أن الفترة الممتدة بين تحويل البضاعة أو الخدمة المتعهد بها إلى عميل وقيام العميل بسداد مقابل هذه البضاعة أو الخدمة لن تزيد عن سنة واحدة.

٢. الإيرادات من الأطعمة والمشروبات والإدارات الأخرى ورسوم الخدمة

يتم استيفاء التزام الأداء للأطعمة والمشروبات والإدارات الأخرى ورسوم الخدمة، ويتم تثبيت الإيرادات في وقت معين، والذي يكون عادةً عند استيفاء طلب العميل وتقديم الخدمات إلى العمالء.

(ج) الدخل من إدارة المنشآت

يتم تثبيت الإيرادات من الخدمات مثل إدارة العقارات وإدارة المنشآت في فترة المحاسبة التي يتم فيها تقديم الخدمات خلال فترة زمنية.

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

(د) دخل الإيجار

يتم تثبيت دخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم تثبيت حواجز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي دخل الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار.

(د) الدخل من المصادر

يتم تثبيت الدخل من المصادر في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند عدم وفاء العميل بشروط الدفع التعاقدية، في حالة العقارات المباعة والتي لم يتم تثبيتها كإيرادات بعد.

أرصدة العقود

موجودات العقود

إن بند موجودات العقود هو الحق في المبلغ المدفوع في مقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا كانت المجموعة تقوم بالتنفيذ عن طريق تحويل البضائع أو الخدمات إلى عميل قبل أن يدفع العميل المبلغ مقابل أو بعد تاريخ استحقاق الدفع، يتم تثبيت بند موجودات العقود للنوع المحقق المنشروط.

الذمم المدينة التجارية

يمثل بند الذمم المدينة حق المجموعة في الحصول على مبلغ غير مشروط (أي، يلزم مرور الوقت فقط قبل تاريخ استحقاق دفع المبلغ). انظر السياسات المحاسبية للموجودات المالية في فقرة الأدوات المالية - التثبيت الأولي والقياس اللاحق.

مطلوبات العقود

إن بند مطلوبات العقود هو التزام بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى عميل ما، والذي حصلت المجموعة مقابله على المبلغ (أو الجزء المستحق من المبلغ) من العميل. إذا قام العميل بدفع المبلغ قبل قيام المجموعة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل، يتم تثبيت بند مطلوبات عقود عند الدفع أو استحقاق الدفع (أيهما أقرب). يتم تثبيت مطلوبات العقد كإيرادات عندما تقوم المجموعة بالتنفيذ بموجب العقد.

تكافنة الحصول على عقد

تفع المجموعة عمولات المبيعات إلى موظفيها نظير العقود التي يحصلون عليها لبيع بعض وحدات العقار، وتقوم برسمة التكاليف الإضافية للحصول على عقد يستوفي المعايير المذكورة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥. يتم تثبيت تلك التكاليف في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بما يتاسب مع تثبيت الإيرادات لهذا العقار.

ضريبة القيمة المضافة

يتم تثبيت المصروفات والموجودات بعد تنزيل مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتکبدة على شراء موجودات أو خدمات لا يمكن استردادها من مصلحة الضرائب، في هذه الحالة، يتم تثبيت ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكاليف شراء بند الموجودات أو جزء من بنود المصروفات - متى كان ذلك مناسباً
- عند ادراج الذمم المدينة والدائنة مع تضمين مبلغ ضريبة القيمة المضافة

ويتم تضمين صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من، أو المستحق الدفع إلى، هيئة الضرائب كجزء من الذمم المدينة أو الذمم الدائنة في البيانات المالية الموحدة.

دخل التمويل

يتالف دخل التمويل في الأساس من دخل الفائدة على الودائع الثابتة. يتم تثبيت دخل الفوائد في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند استحقاقها، باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. إن سعر الفائدة الفعلي هو السعر الذي يقوم فعلياً بخصم الدفعات أو المقوضات النقدية المقدرة مستقبلاً على مدى العمر المتوقع لبند الموجودات المالية أو بند المطلوبات المالية إلى إجمالي المبلغ المدرج لبند الموجودات المالية أو إلى التكلفة المطفأة لبند المطلوبات المالية.

دخل توزيعات الأرباح

يتم تثبيت دخل توزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في التاريخ الذي يتحقق فيه حق المجموعة في استلام الدفعة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الممتلكات والمعدات، بما في ذلك الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

الثبتت والقياس

تقاس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة، والتي تتضمن تكاليف القروض المرسمة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأى خسائر متراكمة لانخفاض في القيمة. إن تلك التكلفة تشتمل على تكلفة إحلال جزء من المعدات وتكلف القروض لمشاريع الإنشاء طويلة الأجل في حال تم تلبية معيار التثبيت.

عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة من الممتلكات والمعدات.

إن أي ربح أو خسارة من استبعاد بند ممتلكات ومعدات يتم تثبيته ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

المصاريف اللاحقة

تتم رسملة المصاريف اللاحقة فقط عندما يكون من المرجح أن المزايا الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالمصاريف سوف تتدفق إلى المجموعة. عندما يكون استبدال أجزاء جوهرية من المعدات ضرورياً خلال فترات زمنية معينة، تقوم المجموعة باستهلاك تلك الأجزاء بشكل منفصل بناءً على أعمار الاستخدام المحددة لها. وبالمثل، عند إجراء فحص رئيسي، يتم تثبيت التكلفة ضمن المبلغ المدرج للموجودات كإحلال في حال تلبية معيار التثبيت. يتم تثبيت جميع تكاليف الصيانة والتصليب الأخرى ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند حدوثها. إن القيمة الحالية للتکاليف المتوقعة لشطب بند الموجودات بعد استخدامه، يتم إدراجها في تكاليف بند الموجودات المعنى إذا تم استيفاء معيار تثبيت المخصص.

التوقف عن التثبيت

يتم التوقف عن تثبيت بند الممتلكات والمعدات وأى جزء جوهرى مثبت في البداية عند الاستبعاد (أى التاريخ الذى يحصل فيه المستلم على السيطرة) أو عندما يكون من غير المتوقع تحقيق مزايا اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. إن أية أرباح أو خسائر ناتجة من التوقف عن تثبيت بند الموجودات كبند موجودات (تحسب باعتبارها الفرق بين صافي المبالغ المحصلة من الاستبعاد والقيمة المدرجة لبند الموجودات) تدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند التوقف عن تثبيت بند الموجودات كبند موجودات.

الاستهلاك

يتم تثبيت الاستهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار المقدرة لكل بند من الممتلكات والمعدات. لا تستهلك الأرضي. إن أعمار الاستخدام المقدرة هي كما يلي:

السنوات

٤٠ - ٢٠

١٥

٤

٤

٤

مباني

معدات الفنادق

أثاث وتركيبات

أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية

سيارات

تم مراجعة طريقة الاستهلاك وأعمار استخدام والقيم المتبقية بتاريخ كل تقرير مالي وتعديلها، إذا لزم الأمر.

الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

تظهر الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة (راجع السياسة المحاسبية بخصوص انخفاض القيمة)، إن وجدت، حتى إتمام أعمال البناء. عند الانتهاء من البناء، يتم تحويل تكلفة هذه الموجودات مع التكلفة العائدة مباشرةً إلى الإنشاء إلى فئة الموجودات المعنية. لا يتم احتساب استهلاك على الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

الثبتت

يتم تصنيف الأراضي والمباني المملوكة من قبل المجموعة لأغراض الحصول على دخل إيجار أو زيادة في رأس المال أو كلاهما كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية، يتم تصنيفها على أنها عقارات استثمارية قيد التطوير.

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير (تممة)

القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية في البداية بالتكلفة وتشمل تكاليف المعاملات ذات العلاقة. لاحقاً للثبيت الأولى، يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة. يتم ثبيت أي أرباح أو خسائر ناتجة عن تغير في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

عندما تكون القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير غير قابلة للتحديد بشكل موثوق، يتم قياس هذا العقار بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من الإنشاء والتاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة لـ القياس بشكل موثوق، أيهما أقرب.

التحويل من العقارات المحفظة بها بعرض المتاجرة إلى العقارات الاستثمارية بعض العقارات المحفظة بها بعرض المتاجرة يتم تحويلها إلى العقارات الاستثمارية عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقارات. يتم تحويل العقارات المحفظة بها بعرض المتاجرة إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة الدفترية. بعد القياس الأولى، يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لـ سياسة القياس للعقارات الاستثمارية.

التحول من العقارات الاستثمارية إلى العقارات المحفظة بها بعرض المتاجرة يتم تحويل العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات محفظة بها بعرض المتاجرة عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقار. تتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقارات المحولة لأغراض المحاسبة اللاحقة. لاحقاً للتحويل، يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل، وفقاً لـ سياسة القياس للعقارات المحفظة بها بعرض المتاجرة.

التحول من العقارات الاستثمارية إلى العقارات التي يشغلها مالكوها في حالة تحويل العقار من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، يتم إعادة تصنيفه كممتلكات ومعدات. وتصبح القيمة العادلة للعقار في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقار المعنى لأغراض المحاسبة اللاحقة.

التحول من العقارات التي يشغلها مالكوها إلى العقارات الاستثمارية عند تغيير استخدام العقار من عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري، يتم تحويل العقار إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة الدفترية. بعد القياس الأولى، يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لـ سياسة القياس للعقارات الاستثمارية.

العقارات المحفظة بها بعرض المتاجرة والعقارات قيد التطوير المحفظة بها بعرض المتاجرة يتم تصنيف الأراضي والمباني المحددة على أنها محفظة بها بعرض المتاجرة، بناءً على الخطوة الرئيسية المعنية، بما في ذلك المبني قيد الإنشاء، كعقارات محفظة بها بعرض المتاجرة ويتم بيانها بالتكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتألف تكلفة الأعمال قيد التنفيذ من تكاليف الإنشاء والتكاليف المباشرة / التشغيلية الأخرى ذات العلاقة. يتضمن صافي القيمة الممكن تحقيقها في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية، ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصاريف البيع.

يتم ثبيت أي تخفيض في قيمة العقارات المحفظة بها بعرض المتاجرة كـ مصاريف في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو يتم فيها تكبد الخسائر. ويتم ثبيت أي قيد عكسي لأي تخفيض في القيمة ناتج عن زيادة في صافي القيمة الممكن تحقيقها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في الفترة الذي تحدث فيها هذه الزيادة ولكن فقط إلى المدى الذي لا تزيد عنده القيمة الدفترية عن التكلفة الفعلية.

يتم تحديد تكلفة العقارات المحفظة بها بعرض المتاجرة على أساس تحديد تكلفة كل عقار على حدة. يتوقف تصنيف العقارات قيد التطوير المحفظة بها بعرض المتاجرة كـ موجودات متداولة أو غير متداولة على التاريخ المتوقع لإنجازها.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية

(١) التصنيف والقياس

الموجودات المالية

عند التثبيت الأولي، يتم تصنيف بند الموجودات المالية كما يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطफأة والقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن تصنيف الموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ يستند عموماً إلى نموذج أعمال المجموعة الذي يتم من خلاله إدارة بند الموجودات المالية وخصائص التدفق النقدي التعاوني. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بعض الاستثناءات التي يسمح بها المعيار بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

يتم قياس بند الموجودات المالية بالتكلفة المططفأة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- إذا تم الاحتفاظ به ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاوية، و
- إذا نتج عن البنود التعاوية في تواريخ معينة تدفقات نقدية عبارة فقط عن دفعات المبلغ الأساسي والفوائد على المبلغ الأساسي القائم.

عند التثبيت الأولي لاستثمارات حقوق ملكية غير محتفظ بها للمتاجرة، يمكن أن تختر المجموعة بصورة غير قابلة للإلغاء عرض التغييرات اللاحقة بالقيمة العادلة للاستثمارات في بنود الدخل الشامل الأخرى. ويتم تنفيذ هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

إن جميع الموجودات المالية التي لا يتم تصنيفها على أنها مقاسة بالتكلفة المططفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى كما هو موضح أعلاه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجوز للمجموعة، عند التثبيت الأولي، تعين بصورة غير قابلة للإلغاء بند موجودات يستوفي المتطلبات الأخرى التي يجب قياسها بالتكلفة المططفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى كقيمة عادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك سيزيل أو يقل بشكّل كبير أي عدم تطابق محاسبى قد يتنشأ.

يتم قياس بند الموجودات المالية (ما لم تكن الدين المدينة التجارية بدون عنصر تمويل جوهري والذي يُقاس مبدئياً بسعر المعاملة) أو بند المطلوبات المالية في البداية بالقيمة العادلة زائداً، بالنسبة للبند غير المقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة العادلة مباشرةً إلى عملية الاستحواذ.

المطلوبات المالية

يتم تثبيت أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاوية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلفيات أو أدوات مشقة حسبما يكون مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند التثبيت الأولي.

ننم دائنة تجارية وبمبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى يتم تثبيت المطلوبات للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل لقاء تزويد المنشأة ببضاعة أو خدمات سواء استلمت المنشأة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

القرض والسلفيات

يتم تثبيت القروض لأجل في البداية بالقيمة العادلة لقاء المبلغ المقبوض ناقصاً تكاليف المعاملة العادلة لها مباشرةً.

(٢) القياس اللاحق

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية والمطلوبات المالية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تشتمل على الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو الموجودات المالية المصنفة عند التثبيت الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الموجودات المالية التي يلزم قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم الاستحواذ عليها لغرض البيع أو إعادة الشراء على المدى القريب. إن الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي ليست فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة يتم تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

وبصرف النظر عن معايير تصنيف أدوات الدين بالتكلفة المططفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، كما هو مذكور أعلاه، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند التثبيت الأولي إذا كان ذلك سيزيل، أو يقل بشكّل كبير من، عدم التوافق المحاسبى.

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم إدراجها في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة مع تثبيت صافي التغييرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(٢) القياس اللاحق (تتمة)

أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى عند التثبيت الأولي، يمكن للمجموعة أن تختار تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية بشكل غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها للمتجارة. ويتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

إن الأرباح والخسائر من هذه الموجودات المالية لا يتم إعادة تصنيفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر. يتم تثبيت توزيعات الأرباح كدخل آخر في بيان الأرباح أو الخسائر عند استحقاق الدفعية الخاصة بها باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المبالغ المحصلة كاسترداد جزء من تكاليف بند الموجودات المالية، وفي هذه الحالة يتم تثبيت هذه الأرباح في بنود الدخل الشامل الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى لا تخضع لتقدير الانخفاض في القيمة.

الموجودات المالية بالتكلفة المطफأة
 يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المططفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المططفأة بخسائر انخفاض القيمة يتم تثبيت دخل الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وخسائر الانخفاض في القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. ويتم تثبيت أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن التثبيت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

المطلوبات المالية
 بعد التثبيت الأولي، يتم قياس القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد لاحقاً بالتكلفة المططفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يتم تثبيت الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند التوقف عن تثبيت المطلوبات كمطلوبات ومن خلال عملية الإطفاء.

(٣) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
 تقوم المجموعة بثبيت مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحافظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها والتي يتم خصمها بسعر تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأسلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحافظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات انخفاض القيمة باستخدام المنهجية البسيطة. ووفقاً لهذه المنهجية، تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية وفقاً لمنهجية من ثلاثة خطوات لقياس مخصص خسائر الائتمان باستخدام منهجية خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، بالنسبة للموجودات المالية التي ليست مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى. تنتقل الموجودات المالية عبر المراحل الثلاث بناءً على التغير في مخاطر الائتمان منذ التثبيت الأولي.

يعتمد نموذج خسائر الائتمان المتوقعة ذو المراحل الثلاث على التغير في جودة الائتمان للموجودات المالية منذ التثبيت الأولي.
١. خلال المرحلة ١، عندما لا تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ التثبيت الأولي، يتم تسجيل مبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

٢. خلال المرحلة ٢، عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التثبيت الأولي ولكن لم يتم اعتبار الأدوات المالية على أنها منخفضة القيمة الائتمانية، يتم تسجيل مبلغ يساوي المعدل المرجح لخسائر الائتمان المتوقعة.

٣. بموجب المرحلة ٣، حيثما يوجد دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ التقرير، سيتم تصنيف هذه الأدوات المالية على أنها منخفضة القيمة الائتمانية ويتم تسجيل مبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية.
ينطوي نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على نظرية مستقبلية ويتطلب استخدام توقعات معقولة ومحتملة للظروف الاقتصادية المستقبلية عند تحديد الزيادات الكبيرة في مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. وهذا يشمل المعلومات والتحليلات الكمية والتوعية، بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة وتقدير الائتمان المعلن عنه، بما في ذلك المعلومات التلطعية.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة
تستخدم المجموعة النماذج الإحصائية لحسابات خسائر الائتمان المتوقعة.

إن خسائر الائتمان المتوقعة تعتبر التقدير الأكثر احتمالاً لخسائر الائتمان. تقاس الخسائر الائتمانية على أنها القيمة الحالية للعجز في السيولة النقدية (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي لبند الموجودات المالية.

الانخفاض في القيمة الائتمانية للموجودات المالية:
في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المططفأة منخفضة القيمة الائتمانية. ويكون بند الموجودات المالي "منخفض القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لبند الموجودات المالي.

عرض الانخفاض في القيمة
يتم خصم مخصصات الخسائر للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المططفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(٤) التوقف عن التثبيت

الموجودات المالية

يتم في البداية التوقف عن تثبيت الموجودات المالية (أو حيالها ينطبق جزء من الموجودات المالية أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) كموجودات مالية (بمعنى شطبها من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عندما:

- تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات؛ أو
- تحول المجموعة حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من بند الموجودات أو عندما تأخذ على عائقها الالتزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف ثالث بموجب ترتيب "تمرير"؛ وأما (أ) أن تحول المجموعة بشكل فعلي جميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات، أو (ب) لا تكون المجموعة قد حولت ولا احتفظت فعلياً بجميع مخاطر ومزايا بند الموجودات، إلا أنها حولت السيطرة على بند الموجودات.

وعندما تحول المجموعة حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من بند موجودات أو تبرم اتفاقية تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية أم لا، وإلى أي مدى كان هذا الاحتفاظ.

وإذ لم تقم بشكل فعلي إما بتحويل أو الاحتفاظ بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات ولم تقم بتحويل السيطرة على بند الموجودات، تواصل المجموعة تثبيت بند الموجودات المحول إلى حد استمرار مشاركتها فيه. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بثبيت بند مطلوبات مرتبطة به. ويُقاس بند الموجودات المحول وبين المطلوبات المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بالتوقف عن تثبيت بند المطلوبات المالية عندما، وفقط عندما، يتم إغاء المجموعة من التزاماتها أو إلغائها أو انتهاء فترة صلاحيتها. تقوم المجموعة بالتوقف عن تثبيت بند المطلوبات المالي عندما يتم تعديل شروطه وفي حال كان هناك اختلاف جوهري في التدفقات النقدية لبند المطلوبات المعدل، وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن تثبيت بند المطلوبات المالي الجديد بناءً على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. عند التوقف عن تثبيت بند المطلوبات المالية، يتم تثبيت الفرق بين القيمة المدرجة المطفأة والملبغ المدفوع (بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المحملة) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

(٥) التسوية

يتم تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وتوجد نية للسداد على أساس الصافي أو لتحقيق بند الموجودات وسداد بند المطلوبات بالتزامن.

إعداد التقارير القطاعية

يمثل القطاع التشغيلي أحد مكونات المجموعة التي تمارس أنشطة الأعمال التي قد تكسب منها إيرادات وتحمل مصاريف، بما في ذلك الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالمعاملات مع أي من مكونات المجموعة الأخرى. تتم مراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بشكل منتظم من قبل مجلس إدارة المجموعة من أجل اتخاذ القرارات بشأن الموارد المخصصة لكل قطاع وتقييم أدائه، والتتأكد من توفر معلومات مالية محددة حول كل قطاع.

تضمن النتائج القطاعية والموجودات والمطلوبات بنوداً تنسب مباشرةً إلى قطاع بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.

النفقات الرأسمالية للقطاع هي التكالفة الإجمالية المتکبدة خلال السنة للاستحواذ على الممتلكات والمعدات والتکاليف المتکبدة لشراء عقارات استثمارية أو إعادة تطوير العقارات الاستثمارية الحالية والتکاليف المتکبدة لتطوير العقارات التي هي إما من المخطط بيعها أو تحويلها إلى عقارات استثمارية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية (باستثناء العقارات الاستثمارية والمخزون وموجودات العقود والعقارات المحافظ عليها بغرض المتاجرة والعقارات قيد التطوير المحافظ عليها بغرض المتاجرة) للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على تعرضها لانخفاض في القيمة. في حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقييم قيمة بند الموجودات القابلة للاسترداد.

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

ولذا كان من غير الممكن تقيير القيمة القابلة للاسترداد لبند موجودات فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي ينتهي إليها بند الموجودات. في حالة إمكانية تحديد أساس معقول ومتسق للتخصيص، يتم كذلك تخصيص الموجودات المؤسسية للوحدات الفردية المنتجة للنقد، أو يتم بخلاف ذلك تخصيصها لأصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد يمكن تحديد أساس تخصيص معقول ومتسق لها.

وعند تقييم قيمة الاستخدام، فإن التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة العائدة لبند الموجودات يتم تخفيفها إلى القيمة الحالية باستخدام معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة لبند الموجودات. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يؤخذ في الاعتبار أحدث المعاملات في السوق. إذا لم يتم تحديد هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب لذلك. يتم تأكيد هذا الاحتساب بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المتداولة للشركات المساهمة العامة المدرجة أو أية مؤشرات أخرى متوفرة للقيمة العادلة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد لبند موجودات ما أو الوحدة المنتجة للنقد بقيمة من الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. ترتكز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس التقييمات السوقية الحالية لقيمة المال في ذلك الوقت والمخاطر المتعلقة بذلك بند الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم تثبيت خسائر انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لبند الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد قيمته القابلة للاسترداد.

يتم تثبيت خسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. ويتم عكس خسائر انخفاض القيمة فقط إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية لبند الموجودات عن قيمته الدفترية التي كان سيتم تحديدها، صافية من الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يكن قد تم تثبيت خسائر انخفاض القيمة.

المنح الحكومية

يتم تثبيت المنح الحكومية المتعلقة بال الموجودات مبدئياً كدخل مؤجل بالقيمة العادلة إذا كان هناك تأكيد معقول بأن المجموعة سوف تحصل على المنحة وأن المجموعة ستلتزم بالشروط المرتبطة بالمنحة. يتم تثبيت المنح في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كدخل آخر على أساس منتظم عند الوفاء بالشروط المنصوص عليها من قبل الحكومة.

ويتم استلام هذه المنح عموماً بشرط ضمني ينص على استخدامها في التطوير، وبالتالي، يتم تقييم الوفاء بالشروط بناءً على التقدم في أنشطة التطوير.

تكاليف القروض

إن تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى استحواذ أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تحتاج إلى فترة كبيرة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام، يتم إضافتها إلى تكاليف تلك الموجودات إلى حين أن تصبح الموجودات جاهزة فعلياً للاستخدام. تتالف تكاليف القروض من الفوائد والتکاليف الأخرى التي تتکبدھا منشأة ما بخصوص اقتراض الأموال.

يتم تثبيت جميع تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي حدثت خلالها.

المخصصات والمبالغ المستحقة الدفع

يتم تثبيت المخصصات عند وجود التزام حالي (قانوني أو ضمني) على المجموعة نتيجة حدث سابق، ومن المرجح أن تكون المجموعة مطالبة بتسديد التزام ويمكن عمل تقيير معقول لمبلغ الالتزام.

إن المبلغ المثبت كمخصص هو أفضل تقيير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في نهاية الفترة المحاسبية، مع مراعاة المخاطر والتغيرات غير المؤكدة المحينة بالالتزام. وفي حالة قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي، تكون قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية، (إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال جوهرياً).

وعندما يكون من المتوقع استرداد كل أو بعض المزايا الاقتصادية المطلوبة لتسوية المخصص من طرف خارجي، يتم تثبيت المبلغ المستحق كبند موجودات إذا كان الاسترداد أكيداً من الناحية العملية وكان يمكن قياس المبلغ المستحق بشكلٍ موثوق.

مكافآت الموظفين

خطة المساهمات المحددة

تتمثل خطة المساهمة المحددة بخطة مكافآت نهاية الخدمة للموظفين التي تقوم المنشأة بموجبها بدفع مساهمات ثابتة في منشأة منفصلة ولن يترتب عليها التزامات قانونية أو ضمنية لدفع مبالغ إضافية.

إن موظفي المجموعة من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة أعضاء مشتركون في برنامج معاشات التقاعد والتأمينات الاجتماعية الذي تديره الحكومة وفقاً لقانون العمل لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٧) لسنة ١٩٩٩. يتعين على المجموعة المساهمة بنسبة ١٢.٥٪ من "الراتب الخاضع لاحتساب المساهمة" في برنامج مكافآت التقاعد لتمويل المكافآت. كما يساهم الموظفون والحكومة بنسبة ٥٪ و ٢.٥٪ على التوالي في "راتب حساب المساهمة" ضمن الخطة. إن الالتزام الوحيد للمجموعة فيما يتعلق بخطة التقاعد والضمان الاجتماعي هو تقديم المساهمات المحددة.

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافآت الموظفين (تتمة)

خطة المساهمات المحددة (تتمة)

تُدرج الالتزامات الخاصة بالمساهمات في برامج المساهمات المحددة كمصروف عندما يتم تقديم الخدمات ذات العلاقة. يتم تثبيت المساهمات المدفوعة مقدماً كبند موجودات إلى المدى الذي يكون فيه استرداد المبالغ النقدية أو تخفيض الدفعات المستقبلية متاحاً.

مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

يتم تكوين مخصص لإجمالي قيمة مكافأة نهاية الخدمة المستحقة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لقانون العمل بدولة الإمارات العربية المتحدة، ويتوقف استحقاق الموظف لهذه المكافأة على الراتب الأآخر للموظف ومدة خدمته في نهاية فترة التقرير.

يتم الإفصاح عن الاستحقاقات المتعلقة بالإجازات السنوية كبند مطلوبات متداولة بينما يتم الإفصاح عن مخصص مكافأة نهاية الخدمة كبند مطلوبات غير متداولة.

مزايا الموظفين قصيرة الأجل

يتم بيان مزايا الموظفين قصيرة الأجل كمصروفات عندما يتم تقديم الخدمات ذات الصلة. يتم تثبيت بند مطلوبات للمبلغ المتوقع دفعه إذا كانت المجموعة لديها التزام حالي قانوني أو ضمني لدفع هذا المبلغ نتيجةً للخدمة السابقة المقدمة من الموظف، ويمكن قياس الالتزام بطريقة موثوقة.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

طبقاً للمادة ١٦٩ من القانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت بما لا يزيد عن ١٠٪ من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطيات.

العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملات الرسمية لشركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية إلى العملة الرسمية وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير المالية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة إلى العملة الرسمية وفقاً لأسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم تحويل البند غير المالي بالعملة الأجنبية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. يتم تثبيت فروق صرف العملات الأجنبية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المودع.

العمليات الأجنبية

إن النتائج والمركز المالي لجميع العمليات الأجنبية التي لديها عملة مستخدمة مختلفة عن عملة العرض يتم تحويلها إلى عملة العرض كما يلي:

- (١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات، لكل بيان مركز مالي معروض، بسعر الإقبال بتاريخ بيان المركز المالي؛
- (٢) بالنسبة لكل بيان أرباح أو خسائر، يتم تحويل الدخل والمصاريف وفقاً لمتوسط أسعار الصرف؛ و
- (٣) يتم تثبيت جميع الفروقات الناتجة عن صرف العملات الأجنبية كعنصر منفصل في حقوق الملكية.

أصبحت تركياً في عام ٢٠٢٢ اقتصاداً شديداً التضخم. وقد أجرت الإدارة تقديرات تفصيلياً لأنثر تطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٩ إعداد التقارير المالية في الاقتصادات شديدة التضخم. وبناءً على التقييم، قررت الإدارة بأن لأنثر تطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٩ غير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

توزيع الأرباح

يتم تثبيت توزيع الأرباح على المساهمين كبند مطلوبات في البيانات المالية الموحدة في الفترة التي يتم فيها الموافقة على توزيعات الأرباح من قبل المساهمين.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس بعض الأدوات المالية مثل الموجودات المالية (الاستثمارات) بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وبعض الموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مالي. إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم قبضه لبيع بند موجودات ما أو المدفوع لتحويل بند مطلوبات ما في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

يستد قياس القيمة العادلة على افتراض بأن المعاملة لبيع بند الموجودات أو لتحويل المطلوبات تحدث إما:

- في السوق الرئيسي لبند الموجودات أو المطلوبات، أو

- في غياب السوق الرئيسي، في الأسواق الأكثر تفصيلاً لبند الموجودات أو بند المطلوبات

إن السوق الرئيسي أو الأكثر تفصيلاً يجب أن يكون في متداول المجموعة.

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم قياس القيمة العادلة لبند الموجودات أو المطلوبات باستخدام الافتراضات التي سوف يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير بند الموجودات أو المطلوبات، على افتراض أن المشاركون في السوق يتصرفون على أساس مصلحتهم الاقتصادية. إن قياس القيمة العادلة لبند الموجودات غير المالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق مزايا اقتصادية باستخدام بند الموجودات بأعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق الذي سوف يستخدم بند الموجودات بأعلى وأفضل استخدام له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تناسب الظروف والتي توفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، لزيادة استخدام المدخلات الملوحظة ذات العلاقة إلى أقصى حد وتقليل استخدام المدخلات غير الملوحظة إلى أقصى حد.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة يتم تصنيفها ضمن تسلسل القيمة العادلة، والمبنية كما يلي، استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: أسعار السوق المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم تستخدم الحد الأدنى من المدخلات اللازم لقياس القيمة العادلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة (مدخلات ملوحظة).
- المستوى الثالث: أساليب تقييم تستخدم الحد الأدنى من المدخلات اللازم لقياس القيمة العادلة (مدخلات غير ملوحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لبند الموجودات أو بند المطلوبات يمكن تصنيفها في مستويات مختلفة من تسلسل القيمة العادلة، حينها يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من تسلسل القيمة العادلة باعتباره مدخلاً بأدنى مستوى والذي يعتبر جوهرياً لقياس الكلي. بخصوص الموجودات والمطلوبات المثبتة في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا كانت التحويلات قد تمت بين مستويات في التسلسل بإعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى مدخلات أدنى مستوى والتي تعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة المحاسبة.

قامت المجموعة بوضع إطار عمل للرقابة بخصوص قياس القيم العادلة.

يتضمن ذلك فريق الإدارة الذي يتحمل المسؤولية الكاملة عن الإشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الجوهرية، بما في ذلك القيم العادلة من المستوى ٣. يقوم فريق الإدارة بشكل منتظم بمراجعة المدخلات الهامة غير الملوحظة وتعديلات التقييم.

يشترك مثمنون خارجون في عملية تقييم الموجودات الجوهرية، مثل العقارات. إذا تم استخدام طرف ثالث لقياس القيم العادلة، يقوم فريق الإدارة بإجراء مناقشة مع المقيم حول أساليب التقييم والمدخلات لاستخدام الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث وتقييمها لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تقي بمطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في تسلسل القيمة العادلة والذي يجب تضمين هذه التقييمات ضمنه.

النقدية وشبه النقدية

لغرض بيان التدفقات النقدية، تتألف النقدية من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع القصيرة الأجل التي تستحق في الأصل خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تكون جاهزة ل يتم تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدi محدد والتي تخضع لمخاطر تغيرات غير جوهرية في القيمة.

لأغراض بيان التدفقات النقدية الموحد، تتألف النقدية وشبه النقدية من النقد والودائع قصيرة الأجل كما ورد أعلاه، بعد تنزيل رصيد السحبوات على المكشوف من البنوك، حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الإدارة النقدية للمجموعة.

المخزون

يدرج المخزون بالتكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل، مع المخصص المستحق من أية بنود متقدمة أو بطيئة الحركة. إن التكاليف هي تلك المصارييف التي تتفق لتوصيل المنتج إلى مكانه ووضعه الحالي على أساس المتوسط المرجح للتلفقة. إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هي سعر البيع التقيري أثناء سير الأعمال العادية، ناقصاً التكاليف المتوقعة للإتمام والتكاليف المتوقعة الضرورية لإجراء البيع.

ربحية السهم

تقوم المجموعة بعرض ربحية السهم الأساسية والمخففة بالنسبة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية عن طريق تقسيم الأرباح أو الخسائر العائدية إلى حاملي الأسهم العادية للمجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. بينما يتم تحديد ربحية الأسهم المخففة بتغيير الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى المساهمين العاديين وتعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لبيان تأثير التخفيض على الأسهم العادية المحتملة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود الإيجار

تقوم المجموعة، في بداية العقد، بتقييم ما إذا كان العقد عبارة عن، أو يحتوي على، عقد إيجار. وهذا إذا كان العقد يمنحك الحق في السيطرة على استخدام بند موجودات محدد لفترة معينة نظير مقابل مادي.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة تقوم المجموعة بتطبيق إفأءة تثبيت عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار هذه التي لها مدة إيجار من ١٢ شهراً أو أقل ابتداءً من تاريخ بدء العقد ولا تتضمن خيار الشراء). كما يطبق أيضاً إفأءة تثبيت الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار الموجودات التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم تثبيت دفعات عقود الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصرفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمؤلف

إن عقود الإيجار عندما لا تقوم المجموعة بتحويل بصورة كبيرة جميع المخاطر والمزايا لملكية بند الموجودات يتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلية. يتم معالجة دخل الإيجار الناتج محاسباً على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار، ويتم تضمينه في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. إن التكاليف المباشرة الأولية التي حدثت أثناء التفاوض على وترتيب عقود الإيجار التشغيلية يتم إضافتها إلى المبلغ المدرج لبند الموجودات المؤجر وتثبت على مدى فترة العقد على نفس الأساس كدخل الإيجار. يتم تثبيت الإيجارات الطارئة كإيرادات في الفترة التي تحصل بها.

التصنيفات المتداولة مقابل التصنيفات غير المتداولة

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي الموحد استناداً إلى التصنيف المتداول/غير المتداول. يعتبر بند الموجودات متداولًا عندما يكون:

- متوقع تحقيقه أو هناكynthia لبيعه أو استهلاكه في الدورة التشغيلية العادية
- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
- متوقع تحقيقه خلال ١٢ شهراً بعد فترة المحاسبة، أو
- نقدية أو شبه نقدية إلا إذا كان مقيداً من أن يحول أو يستخدم لسداد بند مطلوبات على الأقل لفترة ١٢ شهراً بعد فترة إعداد التقارير المالية.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يعتبر بند المطلوبات متداولًا إذا كان:

- متوقع تسويته خلال الدورة التشغيلية العادية
- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
- مستحق السداد خلال ١٢ شهراً بعد فترة المحاسبة، أو
- لا توجد هناك حقوق غير مشروطة لتأجيل تسوية بند المطلوبات على الأقل لمدة ١٢ شهراً بعد فترة المحاسبة.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

٤ - التغيرات في السياسات المحاسبية

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة باتباع بعض المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات للمرة الأولى، والتي يسري مفعولها لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢.

العقود المحملة بالالتزامات - تكاليف الوفاء بعقد - التعديلات على المعيار المحاسبى الدولى رقم ٣٧.

إن العقد المحمل بالالتزامات هو عقد تجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تقاديمها المتعلقة بالوفاء بالالتزامات بموجب العقد (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تقاديمها بسبب العقد) المزايا الاقتصادية المتوقع الحصول عليها من العقد.

تحدد التعديلات أنه عند تقييم ما إذا كان العقد محمل بالالتزامات أو يحقق خسائر، تحتاج المنشأة إلى تضمين التكاليف التي تتعلق مباشرة بعقد لتوفير البضاعة أو الخدمات التي تتضمن كلًا من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال، تكاليف العمالة والمواد المباشرة) وتخفيض التكاليف المرتبطة بأنشطة العقد (على سبيل المثال، استهلاك المعدات المستخدمة للوفاء بالعقد وكذلك تكاليف إدارة العقد والإشراف عليه). إن التكاليف العمومية والإدارية لا ترتبط مباشرةً بالعقد، ويتم استثنائها إلا إذا كانت يتم تحديدها صراحةً على الطرف المقابل بموجب العقد.

طبقت المجموعة التعديلات على العقود التي لم تقم المجموعة باستيفاء كافة التزاماتها بخصوصها في بداية فترة المحاسبة. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، نظرًا لأنه لم تكن هناك أي عقود محملة بخسائر.

٤ - التغيرات في السياسات المحاسبية المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تممة)

الإشارة إلى الإطار التصوري - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ تستبدل التعديلات الإشارة إلى النسخة السابقة من الإطار التصوري الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية بإشارة إلى النسخة الحالية الصادرة في مارس ٢٠١٨ دون تغييرات جوهرية في متطلباتها. تضيف التعديلات استثناءً لمبدأ التثبيت الوارد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دمج الأعمال لتقاري إصدار أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" المحتملة الناتجة للمطلوبات والمطلوبات الطارئة التي قد تكون ضمن نطاق المعيار المحاسبى الدولي رقم ٣٧ الأحكام والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة أو التفسير رقم (٢١) الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الرسوم، إذا تم تكبدها بشكل منفصل. يطالب الاستثناء المنشآت بتطبيق المعايير الواردة في المعيار المحاسبى الدولي رقم (٣٧) أو التفسير رقم (٢١) الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، على التوالي، بدلاً من الإطار التصوري، لتحديد ما إذا كان يوجد التزام حالي في تاريخ الاستحواذ.

كما تضيف التعديلات فقرة جديدة إلى المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣) لتوضيح أن الموجودات الطارئة غير مؤهلة التثبيت في تاريخ الاستحواذ.

وفقاً للأحكام الانتقالية، تطبق المجموعة التعديلات في المستقبل، أي على عمليات دمج الأعمال التي تحدث بعد بداية فترة التقارير السنوية التي تقوم فيها المجموعة بتطبيق التعديلات لأول مرة (تاريخ التطبيق الأولي).

ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة نظراً لأنه ليس هناك أي موجودات طارئة أو مطلوبات طارئة ضمن نطاق هذه التعديلات والتي نشأت خلال الفترة.

الممتلكات والمكائن والمعدات - المبالغ المحصلة قبل الاستخدام المقصود - التعديلات على المعيار المحاسبى الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار يحظر التعديل على المنشآت الخصم من تكاليف أي بند من بنود الممتلكات والمكائن والمعدات، أي مبالغ محصلة من بيع البنود والتي تنتج أثناء إيصال بند الموجودات إلى موقعه وحالته الازمة حتى يتضمن تشغيله بالشكل المقصود من قبل الإدارة. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة بثبيت المبالغ المحصلة من بيع هذه البنود، وتتكاليف إنتاج هذه البنود، ضمن الأرباح أو الخسائر.

وفقاً للأحكام الانتقالية، تطبق المجموعة التعديلات بأثر رجعي فقط على بنود الممتلكات والمكائن والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة عندما تطبق المنشأة التعديل لأول مرة (تاريخ التطبيق الأولي).

ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة نظراً لأنه لم تكن هناك أي مبيعات لتلك البنود التي نتجت من توفر الممتلكات والمكائن والمعدات للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ الاتباع لأول مرة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الشركة التابعة التي تقوم باتباع المعيار لأول مرة يجيز التعديل للشركة التابعة التي تختر تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ قياس فروق التحويل التراكيمية باستخدام المبالغ المعلنة في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم، استناداً إلى تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، في حالة عدم إجراء أي تعديلات بخصوص إجراءات التوحيد وتأثيرات دمج الأعمال التي قامت الشركة الأم بالاستحواذ على الشركة التابعة خلالها. كما ينطبق هذا التعديل على الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك الذي يختار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١.

ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة نظراً لأنها ليست منشأة تطبق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية - الرسوم في اختبار نسبة ١٠ بالمائة للتوقف عن تثبيت المطلوبات المالية يوضح التعديل الرسوم التي تتضمنها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط بند المطلوبات المالية الجديد أو المعدل مختلفاً اختلافاً جوهرياً عن شروط بند المطلوبات المالية الأصلي. تتضمن هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المقروض والمفترض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المقروض أو المفترض بالنيابة عن بعضهما البعض. لا يوجد أي تعديل مماثل مقترن للمعيار المحاسبى الدولي رقم ٣٩. الأدوات المالية: التثبيت والقياس.

وفقاً للأحكام الانتقالية، تطبق المجموعة التعديل على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو استبدالها في أو بعد بداية فترة التقارير السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة (تاريخ التطبيق الأولي). ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة نظراً لعدم وجود أي تعديلات على الأدوات المالية للمجموعة خلال الفترة.

٤ - التغيرات في السياسات المحاسبية (تممة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تممة)

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤ الزراعة - الضرائب على قياسات القيمة العادلة يحذف هذا التعديل المتطلب المذكور في الفقرة ٢٢ من المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ بأن تستثنى المنشآت التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة للموجودات ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة نظراً لأنها لم يكن لديها أي موجودات تقع ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم (٤١) كما في تاريخ التغير.

المعايير والتفسيرات الصادرة لكن لم يسر مفعولها بعد إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة ذات العلاقة الصادرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لكن لم يسر مفعولها بعد، تم الإفصاح عنها أدناه، إذا كان من المتوقع أن يكون لها تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. تتوافق المجموعة اتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، عند الاقتضاء، عندما تصبح منطبقاً.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
- تعريف التقديرات المحاسبية - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ الإفصاح عن السياسات المحاسبية - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ الخاص بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
- الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢

٥ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان،
- مخاطر السيولة؛ و
- مخاطر السوق

يعرض هذا الإيضاح المعلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، وأهداف وسياسات وعمليات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال.

لدى مجلس الإدارة مسؤولية شاملة لإنشاء ومراقبة إطار عمل لإدارة مخاطر المجموعة. تتحمل إدارة المجموعة مسؤولية عن تطوير ومراقبة سياسات إدارة مخاطر المجموعة وتقييم تقارير دورية بأنشطتها إلى مجلس الإدارة. إن إطار عمل إدارة المخاطر الحالي للمجموعة هو مزدوج من سياسات إدارة مخاطر موثقة رسمياً في مجالات معينة وممارسات إدارة مخاطر غير رسمية في مجالات أخرى.

(١) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسائر المالية لدى المجموعة إذا عجز العميل أو الطرف المقابل في أداء مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية التي تمثل بصورة رئيسية في الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك.

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة في البيانات المالية الموحدة، بعد تنزيل مخصص الانخفاض في القيمة، الحد الأقصى لعرض المجموعة لمخاطر الائتمان. يتم تكوين مخصص انخفاض في القيمة عندما يكون هناك حالة خسارة محددة والتي، على أساس الخبرة السابقة، تكون دليلاً على وجود انخفاض في تحصيل التدفقات النقدية.

تقوم المجموعة بمراقبة جميع الموجودات المالية التي تخضع لمتطلبات انخفاض القيمة لتقدير إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ التشريح الأولي. إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، ستقوم المجموعة بقياس مخصص الخسائر على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة بدلاً من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.

تم الإفصاح في الإيضاح ١-٣٠ عن تحليل تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بالنسبة للذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى.

٥ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(٢) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبة عند الوفاء بالتزاماتها المالية تتم تسويتها من خلال الدفع نقداً أو من خلال بند موجودات مالية آخر. تمثل منهجية المجموعة في إدارة السيولة في ضمان امتلاكها دائماً للسيولة الكافية، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في الظروف العادلة والحرجة، دون تكبّد خسائر غير مقبولة أو تعريض سمعة المجموعة للخطر.

تقع المسؤولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة على عاتق مجلس الإدارة، والذي وضع إطاراً مناسباً لإدارة مخاطر السيولة ومتطلبات التمويل قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل للمجموعة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ باحتياطيات كافية، وذلك بمراقبة التدفقات النقدية الفعلية المتوقعة باستمرار ومقارنتها باستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. تم توضيح ذلك بمزيد من التفصيل ضمن الإيضاح رقم ٢-٣.

(٣) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم، والتي سوف تؤثر على دخل المجموعة أو قيمة حصتها في الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق في ظل الظروف العادلة، مع تحقيق أقصى عائد.

أ. مخاطر العملات الأجنبية

تنشأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المثبتة وصافي الاستثمارات في العمليات الخارجية.

لا يوجد لدى المجموعة حالات تعرض جوهرية لمخاطر صرف العملات الأجنبية حيث يتم معظم معاملاتها بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى، إذ أن سعر صرف الدرهم الإماراتي أو العملات الأخرى مثبت مقابل الدولار الأمريكي.

ب. مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة عن التقلبات في قيمة للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة من التغيرات في أسعار الفائدة السائدة لدى بنوك الإمارات (أليبور) (إيضاح ٤-٣٠).

ج. مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم من خلال الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة والمصنفة كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة (إيضاح ٣-٣٠).

(٤) إدارة رأس المال

لأغراض إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، يتضمن رأس المال المصدر والاحتياطي القانوني والاحتياطي العام والاحتياطي القيمة العادلة والاحتياطيات الأخرى والأرباح غير الموزعة.

تتمثل سياسة المجموعة في الاحتفاظ بقاعدة قوية لرأس المال بغرض الحفاظ على ثقة المستثمر والدائن والسوق وكذلك لضمان التطوير المستقبلي للأعمال. تقوم الإدارة بمراقبة العائد من رأس المال بالإضافة إلى مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين. لم يتم إجراء أي تغييرات على الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنة السابقة.

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة هيكل رأس المال بصورة منتظمة. تضع الإدارة باعتبارها خلال هذه المراجعة تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة برأس المال. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال لديها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ونمذج أعمالها ومحفظة المخاطر لديها. تستهدف المجموعة الاحتفاظ بصافي حقوق ملكية أكثر من ٣,٥٠٠,٠٠٠ ألف درهم.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦ - الممتلكات والمعدات

المجموع ألف درهم	الأعمال الرأسمالية قيمة التنفيذ ألف درهم	السيارات ألف درهم	أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية ألف درهم	الآثاث والتركيبات ألف درهم	معدات الفنادق ألف درهم	المباني ألف درهم	قطع الأراضي ألف درهم
التكلفة:							
١,٢٤٧,٢٨٢	٥٤٨,٢٤٠	١,٢٤١	٨,٧٤٧	٤,٧٨٩	-	١٦٦,٨٩٨	٥١٧,٣٦٧
٢٦٦,٠٦٣	٢٦٣,٠٢٤	-	٦٤٢	٦٧	-	٢,٣٣٠	-
-	(٤٤,٢٣١)	-	-	-	-	-	٤٤,٢٣١
(٤١٤)	-	(٤١٢)	(٢)	-	-	-	-
١,٥١٢,٩٣١	٧٦٧,٠٣٣	٨٢٩	٩,٣٨٧	٤,٨٥٦	-	١٦٩,٢٢٨	٥٦١,٥٩٨
٢٣٨,٢٨١	٢٣٤,١٧٨	٥٣٦	٦٠٢	٥٨١	-	٢,٣٨٤	-
-	(٥٦٣,٧٦١)	-	-	٢٧,٢٩٨	٣٧,٨٢٩	٤٩٨,٦٣٤	-
١٤,٧٣٢	-	-	-	-	-	١٤,٧٣٢	-
<u>١,٧٦٥,٩٤٤</u>	<u>٤٣٧,٤٥٠</u>	<u>١,٣٦٥</u>	<u>٩,٩٨٩</u>	<u>٣٢,٧٣٥</u>	<u>٣٧,٨٢٩</u>	<u>٦٨٤,٩٧٨</u>	<u>٥٦١,٥٩٨</u>
المحول من العقارات الاستثمارية قيد التطوير (إيضاح ٨) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢							
٧٤,٦٨٢	-	١,٠٩٥	٧,٢٦٧	٤,٣٨٦	-	٦١,٩٣٤	-
١٠,٠٣٢	-	٦٥	٦٩٧	١٤١	-	٩,١٢٩	-
(٤١٣)	-	(٤١٢)	(١)	-	-	-	-
٨٤,٣٠١	-	٧٤٨	٧,٩٦٣	٤,٥٢٧	-	٧١,٠٦٣	-
٣٢,٩٠٦	-	١٠٣	٧٠٢	٦,٢٠٥	٢,٢٣٣	٢٣,٦٦٣	-
<u>١١٧,٢٠٧</u>	<u>-</u>	<u>٨٥١</u>	<u>٨,٦٦٥</u>	<u>١٠,٧٣٢</u>	<u>٢,٢٣٣</u>	<u>٩٤,٧٢٦</u>	<u>-</u>
<u>١,٦٤٨,٧٣٧</u>	<u>٤٣٧,٤٥٠</u>	<u>٥١٤</u>	<u>١,٣٢٤</u>	<u>٢٢,٠٠٣</u>	<u>٣٥,٥٩٦</u>	<u>٥٩٠,٢٥٢</u>	<u>٥٦١,٥٩٨</u>
<u>١,٤٢٨,٦٣٠</u>	<u>٧٦٧,٠٣٣</u>	<u>٨١</u>	<u>١,٤٢٤</u>	<u>٣٢٩</u>	<u>-</u>	<u>٩٨,١٦٥</u>	<u>٥٦١,٥٩٨</u>
الاستهلاك المتراكم: في ١ يناير ٢٠٢١ لسنة الاستبعادات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ لسنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢							
صافي القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢							
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١							

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦ - الممتلكات والمعدات (تتمة)

وقد تم تخصيص رسوم الاستهلاك كما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	تكلفة المبيعات مصاريف بيعية وتسويقية وإدارية (إيضاح ٢٣)
١,٥٥٠	٦,٤٤٨	
٨,٤٨٢	٢٦,٤٥٨	
<u>١٠,٠٣٢</u>	<u>٣٢,٩٠٦</u>	<u>في ٣١ ديسمبر</u>

تتألف الممتلكات والمعدات بصورة رئيسية من الأرض والمباني الكائنة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

بدأت المجموعة خلال السنة، اعتباراً من ١٠ فبراير ٢٠٢٢، عمليات عقار فندي، والذي بموجبه تمت رسملة أعمال رأسمالية قيد التنفيذ بمبلغ ٥٦٣,٧٦١ ألف درهم خلال السنة. وبلغ الاستهلاك المرتبط بهذا العقار الفندي مبلغ ٢٢,٦٠١ ألف درهم (٢٠٢١ - لا شيء).

تتمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ في المصارييف المتکبدة لبناء فندق، والتي سيتم استخدامها وفقاً لنموذج الأعمال الخاص بالمجموعة. لا تزال أعمال إنشاء هذا الفندق جارية في تاريخ التقرير وتتوقع الإدارة أن يبدأ تشغيل هذا الفندق بحلول السنة المالية ٢٠٢٣. تتضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ تكاليف القروض المرسملة خلال السنة بمبلغ ١٩,١٦٦ ألف درهم (٢٠٢١ - ٢٦,٨٣٩ ألف درهم)، والمحسوبة باستخدام متوسط معدل رسملة بنسبة ٥٠.٢١٪ (٢٠٢١ - ٣.٨٠٪).

تم رهن الممتلكات والمعدات المتعلقة بالعقار الفندي والتي بلغ صافي القيمة الدفترية لها مبلغ ٦٦٤,٥٧٨ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بالإضافة إلى بعض بنود الممتلكات والمعدات الأخرى، مقابل القروض البنكية (إيضاح ١٨).

٧ - العقارات الاستثمارية

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	في ١ يناير التغير في القيمة العادلة المحول من العقارات الاستثمارية قيد التطوير (إيضاح ٨) المحول إلى العقارات قيد التطوير المحفظ بها بغرض المتاجرة (إيضاح ٩) المحول من / (إلى) العقارات المحفظ بها بغرض المتاجرة (إيضاح ١٢)
٢,٤٧٥,٢٣٧	١,٥٦٨,١٩٢	
٢,٥٥٢	٢٩,٤٢٥	
٢٥٥,٨٧٦	-	
(١,١٦٤,٥٥٩)	(٤١,٩٥٣)	
(٩١٤)	٣,٣٥٢	
<u>١,٥٦٨,١٩٢</u>	<u>١,٥٥٩,٠١٦</u>	<u>في ٣١ ديسمبر</u>

تتألف العقارات الاستثمارية من قطع أراضي وعدد من العقارات السكنية والتجارية والتي تم تأجيرها لأطراف أخرى. لا توجد لدى المجموعة أية قيود مفروضة على إمكانية تسليم عقاراتها الاستثمارية. وليس لديها أي التزامات تعاقدية جوهرية لشراء أو بناء أو تطوير العقارات الاستثمارية أو لإجراء إصلاحات أو صيانة أو تحسينات.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧ - العقارات الاستثمارية (نتمة)

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	دخل الإيجار الناتج عن العقارات الاستثمارية (إيضاح ٢٠) المصاريف التشغيلية المباشرة التي ينتج عنها دخل إيجار (إيضاح ٢١)
٢٨,٦٤٩ (١,١٩٣)	٢٨,٨٥٧ (٣,١٤٨)	صافي الدخل الناتج عن العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة
<u>٢٧,٤٥٦</u>	<u>٢٥,٧٠٩</u>	

فيما يلي توصيف لتقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقدير العقارات الاستثمارية يتم التوصل إلى القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقدير يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين غير مرتبطين بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في هيئات المقيمين المعتمدين ولديهم المؤهلات والخبرات المناسبة في تقدير العقارات في المناطق ذات العلاقة.

تم تطبيق نموذج تقدير أوصت به لجنة معايير التقييم الدولية، والذي يتواافق مع المبادئ المنصوص عليها في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣. وعند تحديد القيمة العادلة للعقارات، استنجدت الإدارа بأن أعلى وأفضل استخدام للعقارات هو الاستخدام الحالي.

تم تصنیف قیاس القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثالث من تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقدير. تم تحديد قيمة العقارات الاستثمارية من خلال تحلیل ما يلي:

المدخلات الهاامة غير الملحوظة

أسلوب التقدير الذي يتضمن تقدیر الإدارا للقيمة العادلة

وقد تم تحديد قيمة كل عقار من العقارات بناءً على نوع موقع العقار بافتراض معدلات الخصم بنسبة ١٠٪ إلى ١٢٪ (٢٠٢١ - ١١٪ إلى ١٢٪) ومعدلات الرسمة للخروج بنسبة ٨٪ إلى ٨٪ (٨٪ - ٨٪ إلى ٨٪) (طريقة التدفق النقدي المخصوص).

تعتبر القيمة العادلة للعقارات المقيدة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصوصة حساسة للتغير في العوامل المذكورة أعلاه.

طريقة التدفقات النقدية المخصوصة يتم تقدیر القيمة العادلة باستخدام الافتراضات الخاصة بمزايا والتزامات الملكية على مدى عمر استخدام بند الموجودات، بما في ذلك قيمة الخروج من الاستثمار أو القيمة النهائية. تتضمن هذه الطريقة توقع سلسلة من التدفقات النقدية على حصة الملكية العقارية. ويتم تطبيق معدل خصم مشتق من السوق على سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المرتبط ببند الموجودات. وعادةً ما يتم تحديد عائد الخروج من الاستثمار بشكل منفصل ويختلف عن معدل الخصم.

تتراوح أسعار قطع الأرضي من ٤ دراهم إماراتي للقدم المربع إلى ١,٣١٢ دراهم للقدم المربع (٢٠٢١ - من ٤ دراهم إماراتي للقدم المربع إلى ١,٢٨٩ دراهم للقدم المربع).

وتتراوح الأسعار للعقارات التجارية من ٣٠٠ دراهم للقدم المربع إلى ١,٧٢١ دراهم للقدم المربع (٢٠٢١ - من ٣٠٠ دراهم للقدم المربع إلى ١,٦٦٧ دراهم للقدم المربع).

طريقة المبيعات المقارنة تتضمن هذه الطريقة تحلیل المبيعات وأسعار الطلب على الوحدات المماثلة ومقارنتها بالعقار محل التقدير. يعتمد التحلیل المقارن على أوجه التشابه في حقوق العقار التي يتم تقييمها وظروف السوق ومساحة العقار والموقع والخصائص المادية.

تقع العقارات الاستثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

قامت حکومة رأس الخيمة بمنح بعض قطع الأرضي بمساحة إجمالية ٦٦,٩٧٧ ألف قدم مربع شريطة تطوير هذه الأرضي.

وقد قامت المجموعة بمعالجة قطعة الأرض الممنوحة محاسباً على أنها منحة حکومية مؤجلة. وسيتم الإفراج عن هذه المنحة الحكومية المؤجلة عند استيفاء الشروط المنصوص عليها من قبل الحكومة وتعتمد على مستوى تقدم أنشطة التطوير. قامت الإدارا، خلال السنة الحالية بتثبيت مبلغ ١٤,٣٧٤ ألف درهم (٢٠٢١ - مبلغ ٥٨,١٦٩ ألف درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر المودع. إن المبلغ المتبقى من المنحة الحكومية المؤجلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ هو ٣٨٨,٤٨٤ ألف درهم (٢٠٢١ - ٤٠,٢٨٥٩ ألف درهم).

قامت الإدارا، خلال السنة، بإعادة تقييم استخدام بعض العقارات الاستثمارية. ومن وجهة نظر مجلس الإدارا، سيتم تطوير هذه العقارات التي تبلغ التكلفة المرتبطة بها مبلغ ٤١,٩٥٣ ألف درهم وبيعها مباشرة. وبناءً عليه، تم تحويل قيمة هذه العقارات إلى العقارات قيد التطوير المحتفظ بها بعرض المتاجرة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١ - ١,١٦٤,٥٥٩ ألف درهم).

يتم رهن بعض بنود العقارات الاستثمارية مقابل القروض البنكية (إيضاح ١٨).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- العقارات الاستثمارية قيد التطوير

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	في ١ يناير التكلفة المتكبدة المحول إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح ٧) المحول إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٦) المحول إلى العقارات قيد التطوير المحظوظ بها بعرض المتاجرة (إيضاح ٩)
٣١١,٦٤٢	٦٥,١٩٧	
٩,٤٣١	٧,٤٧٨	
(٢٥٥,٨٧٦)	-	
-	(١٤,٧٣٢)	
-	(١٣,٦٤٤)	
<hr/>	<hr/>	
٦٥,١٩٧	٤٤,٢٩٩	في ٣١ ديسمبر

تتضمن التكفة المتكبدة تكفة القروض المرسلة بمبلغ ٢,٤٧٦ ألف درهم (٢٠٢١ - ١,٣٦٨ ألف درهم)، والمحسبة باستخدام متوسط معدل رسملة بنسبة ٥.١٧٪ (٢٠٢١ - ٣.٨١٪).

تقع العقارات الاستثمارية قيد التطوير في دولة الإمارات العربية المتحدة. ليس لدى المجموعة أية قيود على إمكانية تسليم عقاراتها الاستثمارية أو التزامات تعاقدية جوهرية لشراء أو بناء أو تطوير العقارات الاستثمارية أو لإجراء إصلاحات أو صيانة أو تحسينات.

فيما يلي توصيف لتقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقدير العقارات الاستثمارية قيد التطوير يتم التوصل إلى القيم العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير بناءً على تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين. إن المقيمين هم أعضاء في هيئات المقيمين المعتمدين ولديهم المؤهلات والخبرات المناسبة في تقدير العقارات في المناطق ذات العلاقة.

تم تطبيق نموذج تقييم أوصت به لجنة معايير التقييم الدولية، والذي يتواافق مع المبادئ المنصوص عليها في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣. وعند تحديد القيمة العادلة للعقارات، استنجدت الإداره بأن أعلى وأفضل استخدام للعقارات هو الاستخدام الحالي.

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية قيد التطوير ضمن المستوى الثالث من تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم. تم تحديد قيمة العقارات الاستثمارية قيد التطوير من خلال تحليل ما يلي:

المدخلات الهامة غير الملحوظة

أسلوب التقييم الذي يتضمن تقدير الإداره لقيمة العادلة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام الافتراضات الخاصة بميزايا والتزامات الملكية على مدى عمر استخدام بند الموجبات، بما في ذلك قيمة الخروج من الاستثمار أو القيمة النهاية. تتضمن هذه الطريقة توقع سلسلة من التدفقات النقدية على حصة الملكية العقارية. ويتم تطبيق معدل خصم مشتق من السوق على سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المرتبط ببند الموجبات. وعادةً ما يتم تحديد عائد الخروج من الاستثمار بشكلٍ منفصل ويختلف عن معدل الخصم.

تعتبر القيمة العادلة للعقارات المقيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة حساسة للتغير في العوامل المذكورة أعلاه.

طريقة المبيعات المقارنة

تتضمن هذه الطريقة تحليل المبيعات وأسعار الطلب على الوحدات المماثلة ومقارنتها بالعقار محل التقييم. يعمل التحليل المقارن على تحديد أوجه التشابه في حقوق العقار التي يتم تقييمها وظروف السوق ومساحة العقار والموقع والخصائص المادية.

يتم رهن بعض بنود العقارات الاستثمارية قيد التطوير مقابل القروض البنكية (إيضاح ١٨).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩ - العقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٧٢٢,٠٤١	١,٨١١,٣٢٧	في ١ يناير
١٥٢,٨٦٢	٣٤,٣٠١	التكلفة المتبددة
(٢٢٧,٨٨١)	(٦٢,٧٧١)	تكلفة العقارات المباعة
١,١٦٤,٥٥٩	٤١,٩٥٣	المحول من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٧)
-	١٣,٦٤٤	المحول من العقارات الاستثمارية قيد التطوير (إيضاح ٨)
(٢٥٤)	(٢٥,٨٥٨)	الانخفاض في القيمة
-	(١١٥,٩٣٤)	المحول إلى العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة (إيضاح ١٢)
<hr/> <u>١,٨١١,٣٢٧</u>	<hr/> <u>١,٦٩٦,٦٦٢</u>	في ٣١ ديسمبر

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١,٧٩٥,٢٤	١,٦٨٠,٥٥٩	داخل الإمارات العربية المتحدة
<u>١٦,١٠٣</u>	<u>١٦,١٠٣</u>	خارج الإمارات العربية المتحدة
<hr/> <u>١,٨١١,٣٢٧</u>	<hr/> <u>١,٦٩٦,٦٦٢</u>	ناقصاً: المصنفة كموجودات متداولة
<hr/> <u>(٢٩٠,٢٨٩)</u>	<hr/> <u>(١٩٥,١٩٠)</u>	
<hr/> <u>١,٥٢١,٠٣٨</u>	<hr/> <u>١,٥٠١,٤٧٢</u>	المصنفة كموجودات غير متداولة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، حدّدت المجموعة صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة. تستند تقديرات صافي القيم الممكن تحقيقها على الدليل الأكثر موثوقية المتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تتحققه من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها العادلة. كما تأخذ تلك التقديرات في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بهذه العقارات. يعتمد تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة على التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وأساليب التقييم المختلفة. إن المقيمين هم أعضاء في هيئات المقيمين المعتمدين ولديهم المؤهلات والخبرات المناسبة في تقييم العقارات في المناطق ذات العلاقة.

يتم رهن بعض بنود العقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة مقابل القروض البنكية (إيضاح ١٨).

قرر مجلس الإدارة، خلال السنة، تخفيض صافي القيمة الممكن تحقيقها بمبلغ ٢٥,٨٥٨ ألف درهم (٢٠٢١ - ٢٠٢٢) بناءً على تقييم مستقل لصافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة.

تتضمن العقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة الأرضي المحتفظ بها لأغراض التطوير والاستخدام في المستقبل البالغة ١,٤٦٥,١٢١ ألف درهم (٢٠٢١ - ١,٥٠٩,٩٢٢)، بناءً على خطط الأعمال المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

تم تثبيت تكفة الإيرادات بمبلغ ٦٢,٧٧١ ألف درهم (٢٠٢١ - ٢٢٧,٨٨١) ضمن تكفة الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١ - الاستثمارات

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
------------------	------------------

الاستثمارات غير المتدوولة
بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
الاستثمارات داخل الإمارات العربية المتحدة
الاستثمارات في حقوق الملكية غير المدرجة

٤,٣٧٤	٦,٠٩٨
-------	-------

الاستثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة
الاستثمارات في حقوق الملكية غير المدرجة
الصناديق العقارية غير المدرجة
السندات المدرجة

٩١,٢٢٢	٤٠,١٠٨
--------	--------

الاستثمارات المتدوولة
بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الاستثمارات داخل الإمارات العربية المتحدة
السندات المدرجة

٢,٩٧٥	-
-------	---

الاستثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة
الاستثمارات في حقوق الملكية غير المدرجة

٦,١١٢	٥,٤٤٧
-------	-------

٩,٠٨٧	٥,٤٤٧
-------	-------

بلغ دخل توزيعات الأرباح المقبوض من هذه الاستثمارات خلال السنة مبلغ ٤٦٩ ألف درهم (٢٠٢١ - ٥٩٦ ألف درهم)

فيما يلي تسوية للاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة بناءً على المدخلات غير الملحوظة الجوهرية (القيمة العادلة ضمن المستوى الثالث):

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
------------------	------------------

٨٢,٦٣٧ (٢٩٧) (٢٥,٩٨٥)	٥٦,٣٥٥ (١٢٦) (١٠,٦٧٤)
-----------------------------	-----------------------------

٥٦,٣٥٥	٤٥,٥٥٥
--------	--------

في ٣١ ديسمبر

في ١ يناير
الاستبعادات
التغير في القيمة العادلة، بالصافي

إن التفاصيل الخاصة بأساليب التقييم والافتراضات المطبقة لقياس القيمة العادلة للاستثمارات مذكورة في الإيضاح ٢٩.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١١ - الدعم المدينة التجارية والمبالغ المدفوعة مقدماً والدعم المدينة الأخرى

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٢٤٤,٠٥٥	٥٢٤,٥٥٠	الدعم المدينة التجارية (إيضاح ٢٠)
٦٨,٧٤١	٧٣,٦٥٤	دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين
٤١٧,٦٥٥	١٥٩,٥٢١	موجودات العقود (إيضاح ٢٠)
٥,٥١٢	٤,١٧٩	دعم مدينة عن ضريبة القيمة المضافة
٢٥,١١٤	٤٤,٢٤٥	دعم مدينة أخرى
<u>٧٦١,٠٧٧</u>	<u>٨٠٦,١٤٩</u>	
(١٦,٤١٧)	(٢١,٦٤٨)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٧٤٤,٦٦٠	٧٨٤,٥٠١	
(٥١١,١٦٢)	(٤٩١,٥٣٤)	ناقصاً: الجزء غير المتداول
<u>٢٣٣,٤٩٨</u>	<u>٢٩٢,٩٦٧</u>	

تتضمن الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين مبالغ مدفوعة مقدماً إلى طرف ذي علاقة بمبلغ لا شيء (٢٠٢١ - ٧٧٩ ألف درهم) (إيضاح ٢٦).

تشتمل الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين على دفعات مقدمة لوكيل عقاري بقيمة ١٨,٨٤١ ألف درهم لشراء قطع أراضي في أبوظبي. ولا تزال الإجراءات القانونية الخاصة بشراء تلك الأرضي جارية ومن المتوقع أن تكتمل خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٣. إن الدعم المدينة التجارية مدعومة بشيكات مؤجلة الدفع بمبلغ ٤٦٠,٠٠٧ ألف درهم (٢٠٢١ - ٢٠٩,٦٥٧ ألف درهم).

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٩,٧٩١	١٦,٤١٧	الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:
٦,٦٢٦	٥,٢٣١	في ١ يناير
<u>١٦,٤١٧</u>	<u>٢١,٦٤٨</u>	مخصص الانخفاض في القيمة

فيما يلي تحليل أعمار إجمالي الدعم المدينة التجارية وموجودات العقود:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٩٠ أكبر من يوم ألف درهم	٩٠ إلى ٦٠ إلى ٣٠ إلى ٠ ألف درهم	٩٠ إلى ٣٠ إلى ٠ إلى ٤٤,٩٣٤ ألف درهم
<u>٣٣,٧٠٧</u>	<u>١٨٧</u>	<u>٤٤,٩٣٤</u>
<u>٧,٨٠٤</u>	<u>٤٦٦</u>	<u>٦٠٢,٩٢٢</u>
		<u>٦٨٤,٠٧١</u>
		<u>٦٦١,٧١٠</u>
		<u>٢٠٢١</u>

راجع إيضاح ٣٠ لمزيد من التفاصيل حول خسائر الائتمان المرتبطة مقابل الدعم المدينة التجارية والأخرى المذكورة أعلاه.

١٢ - العقارات المحفظ بها بغرض المتاجرة

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٦١,٨٨١	٢٦,١١٤	في ١ يناير
٩١٤	(٣,٣٥٢)	المحول إلى / (من) العقارات الاستثمارية (إيضاح ٧)
١٧,٤٠٣	-	المحول من دفعات مقدمة للموردين
٣٤١	٣١,٦٢٧	الكلفة المتبدلة
(٥٣,٠٣٢)	(١٢٨,١٨٣)	تكلفة العقارات المباعة
(١,٣٩٣)	-	الانخفاض في القيمة
<u>-</u>	<u>١١٥,٩٣٤</u>	المحول من العقارات قيد التطوير المحفظ بها بغرض المتاجرة (إيضاح ٩)
<u>٢٦,١١٤</u>	<u>٤٢,١٤٠</u>	في ٣١ ديسمبر

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٢ - العقارات المحفظ بها بعرض المتاجرة (تنمية)

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	متداولة:
١٠,١٠٤	٢٧,٦٦٧	داخل الإمارات العربية المتحدة
١٦,٠١٠	١٤,٤٧٣	خارج الإمارات العربية المتحدة
<u>٢٦,١١٤</u>	<u>٤٢,١٤٠</u>	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، حددت المجموعة صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحفظ بها بعرض المتاجرة. تستند تقديرات صافي القيمة الممكن تحقيقها على الدليل الأكثر موثوقية المتوفر في تاريخ التقرير للبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تتحققه من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها العادلة. كما تأخذ تلك التقديرات في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بهذه العقارات. يعتمد تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحفظ بها بعرض المتاجرة على التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وأساليب التقييم المختلفة. إن المقيمين هم أعضاء في هيئات المقيمين المعتمدين ولديهم المؤهلات والخبرات المناسبة في تقييم العقارات في المناطق ذات العلاقة.

قرر مجلس الإدارة، خلال سنة ٢٠٢١، تخفيض صافي القيمة الممكن تحقيقها البالغة ١,٣٩٣ ألف درهم بناءً على التقييم المستقل لصافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير المحفظ بها بعرض المتاجرة.

يتم رهن بعض بند العقارات المحفظ بها بعرض المتاجرة مقابل القروض البنكية (إيضاح ١٨).

١٣ - الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	نقد في الصندوق الأرصدة لدى البنوك:
١٧	٢٨٨	- حسابات جارية
٢٥,١٠٨	٥٠,٧٤٧	- حسابات تحت الطلب
٧١٣	٢,٧٤٩	- حسابات جارية - توزيعات أرباح غير مستلمة
٤٣,١٤٠	٣٨,٩٩٥	- ودائع لأجل
<u>٤٠٠,٠٠٠</u>	<u>٤٠٠,٠٠٠</u>	
<u>٤٦٨,٩٧٨</u>	<u>٤٩٢,٧٧٩</u>	

لعرض بيان التدفقات النقدية الموحد، تتألف النقدية وشبه النقدية مما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق ناقصاً: حسابات جارية - توزيعات أرباح غير مستلمة ناقصاً: سحوبات على المكشوف من البنوك (إيضاح ١٨) النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
٤٦٨,٩٧٨	٤٩٢,٧٧٩	
(٤٣,١٤٠)	(٣٨,٩٩٥)	
(٥٠,٢٧٨٥)	(٤٥٤,٩١١)	
(٧٦,٩٤٧)	(١,١٢٧)	

سيتم استخدام الحسابات الجارية - توزيعات الأرباح غير المستلمة فقط في سداد توزيعات الأرباح ولا يمكن استخدامها لأي أغراض أخرى. تتضمن الأرصدة لدى البنوك ودائع لأجل بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢١ - ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم) ذات فترة استحقاق أقل من ثلاثة أشهر. إن متوسط سعر الفائدة الفعلي على الودائع هو ٠٠٠.٢٪ إلى ٠٠٠.٢٪ سنوياً (٢٠٢١ - ١.٧٥٪ سنوياً). إن الودائع لأجل بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم مرهونة مقابل القروض البنكية (إيضاح ١٨).

١٤ - رأس المال

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠٢١ - ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم) بقيمة اسمية ١ درهم لكل منها
<u>٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥ - الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة والنظام الأساسي للشركة، يلزم تجنب ١٠٪ من صافي الأرباح للسنة إلى الاحتياطي القانوني حتى يصبح الاحتياطي مساوياً ٥٠٪ من رأس المال المدفوع الشركة. هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي يسمح بها القانون. لم يتم إجراء تحويل إلى الاحتياطي القانوني خلال السنة الحالية ولا للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ حيث بلغ رصيد هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركة (٢٠٢١ - لا شيء).

١٦ - الاحتياطيات الأخرى

الاحتياطي العام ألف درهم	الاحتياطي التطوير ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	أخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم	في ١ يناير ٢٠٢١
٦١٣,٣٠٠	-	(٢٣٠,٤٢٤)	-	٣٨٢,٨٧٦	٢٠٢١
-	-	(١,٨٦٦)	-	(١,٨٦٦)	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
-	-	(١,٨٦٦)	-	(١,٨٦٦)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٢٠,١٤٧	٣٠٣,٦٧٥	-	-	٣٢٣,٨٢٢	المحول من الأرباح غير الموزعة
٦٣٣,٤٤٧	٣٠٣,٦٧٥	(٢٣٢,٢٩٠)	-	٧٠٤,٨٣٢	٢٠٢١
-	-	(٩,٨٢٢)	-	(٩,٨٢٢)	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
-	-	(٩,٨٢٢)	-	(٩,٨٢٢)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	١٤,٥١٨	المحول من بيع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٣,٠٧٩	-	-	٧١٣	٣,٧٩٢	المحول من الأرباح غير الموزعة
-	-	-	(٢٠٨)	(٢٠٨)	استخدام الاحتياطيات
٦٣٦,٥٢٦	٣٠٣,٦٧٥	(٢٢٧,٥٩٤)	٥٠٥	٧١٣,١١٢	٢٠٢٢

طبيعة الاحتياطيات الأخرى والغرض منها

الاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب تحويل ١٠٪ من صافي أرباح كل سنة إلى الاحتياطي العام. يتوقف التحويل إلى الاحتياطي العام بقرار من الجمعية العمومية العادية كما موصي به من مجلس الإدارة أو عندما يساوي الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركة. يمكن أن يستخدم الاحتياطي العام لأغراض تحدها الجمعية العمومية العادية وبناءً على توصية من مجلس الإدارة.

احتياطي التطوير

وفقاً للنظام الأساسي للشركة وبموجب موافقة مجلس الإدارة، تم تكوين احتياطي تطوير خلال السنة، والذي سيتم استخدامه في أعمال التطوير والصيانة المستقبلية للمنشآت في مختلف العقارات المملوكة للمجموعة. لم تكن هناك أي حركة في احتياطي التطوير خلال السنة (٢٠٢١ - ٣٠٣,٦٧٥ ألف درهم).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٦ - الاحتياطيات الأخرى (تممة)

احتياطي القيمة العادلة

يمثل احتياطي القيمة العادلة صافي الأرباح أو الخسائر غير المحققة التي تم تثبيتها على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

١٧ - مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	في ١ يناير للسنة الدفعات التي تمت خلال السنة
٣,٩٧٠	٣,٠٣٨	
٩٥٠	١,٢٧٥	
(١,٨٨٢)	(٢٦٢)	
<u>٣,٠٣٨</u>	<u>٤,٠٥١</u>	<u>في ٣١ ديسمبر</u>

١٨ - القروض البنكية

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	قرض لأجل سحب على المكشوف من البنوك (إيضاح ١٣)
٨٣٥,٢٥٧	٨٩٨,٣٧٠	
٥٠٢,٧٨٥	٤٥٤,٩١١	
١,٣٣٨,٠٤٢	١,٣٥٣,٢٨١	إجمالي القروض
(٥٦٦,٨٨١)	(٥٤٧,٢٥١)	نافقاً: الجزء المتداول
<u>٧٧١,١٦١</u>	<u>٨٠٦,٠٣٠</u>	<u>الجزء غير المتداول</u>

حصلت المجموعة على تسهيل سحب على المكشوف بمبلغ ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢١ - ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم) من البنوك التجارية. يتم حساب الفائدة على السحب على المكشوف بنسبة ٠٠٠٢٥٪ إلى ٥٪ سنوياً على معدلات الفائدة على الوديعة لأجل، والتي تستخدم كضمان مقابل رصيد السحب على المكشوف. وعلاوة على ذلك، بالنسبة للسحب على المكشوف من البنوك غير المضمون، يتم حساب الفائدة بهامش ثابت + سعر إيبور لفترة ٣ أشهر سنوياً. بلغ الرصيد المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٥٤,٩١١ ألف درهم (٢٠٢١ - ٥٠٢,٧٨٥ ألف درهم).

إن تسهيل السحب على المكشوف الخاص بالمجموعة مضمون بما يلي:

- رهن على وديعة ثابتة بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم (إيضاح ١٣)؛
- تحويل ما قيمته مرة ونصف من صافي الحد النظيف المستقاد منه بموجب السحب على المكشوف. (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ الحد النظيف المستقاد منه مبلغ ٥٦,٥٩٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ - ٩٤,٣٦٩ ألف درهم)).

١٨ - القروض البنكية (تتمة)

حصلت المجموعة على القروض التالية:

- قرض لأجل يبلغ ٣٥٨,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري لتمويل بناء مشروع الفندق. يستحق سداد هذا التسهيل على ٢٨ قسطاً ربع سنوي متزايد بدأية من مايو ٢٠٢٢، ويترب على هذا القرض معدل فائدة وفقاً لسعر إيبور لمدة ٣ أشهر + هامش ثابت سنوياً. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣٣٥,٤١٣ ألف درهم (٢٠٢١ - ٣٢٠,٤١٠ ألف درهم). ليس هناك حد سحب متوفراً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١ - ٣٧,٩٥٠ ألف درهم).

- تسهيل قرض لأجل يبلغ ٢٥٠,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري لتمويل بناء مشروع الفندق. يستحق سداد هذا التسهيل على ٣٠ قسطاً ربع سنوي متساوي مع تأجيل السداد لفترة سنتين وستة أشهر من تاريخ السحب الأول، ويترب على هذا القرض معدل فائدة بهامش ثابت فوق سعر إيبور لمدة ثلاثة أشهر. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٠٢٢ ١٩١,١٣١ ألف درهم (٢٠٢١ - ١١٢,٩٥٧ ألف درهم). بلغ حد السحب المتاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣٦,٣٣٨ ألف درهم (٢٠٢١ - ١٣٧,٠٤٣ ألف درهم).

- تسهيل قرض لأجل يبلغ ١٨٥,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري لتمويل بناء مشروع فلل سكنية. يستحق سداد هذا التسهيل على ١٩ قسطاً ربع سنوي متساوي ويتم سداد أول دفعه بعد سنتين وستة أشهر من تاريخ السحب الأول، ويترب على هذا القرض معدل فائدة بهامش ثابت فوق سعر إيبور لمدة شهر واحد. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٠٢٢ ١٠١,٠٥٧ ألف درهم (٢٠٢١ - ١٦٢,٩٩٩ ألف درهم). ليس هناك حد سحب متوفراً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١ - ٢٢,٠٠١ ألف درهم).

- قامت الشركة خلال الفترة باستبدال أحد قروضها الحالية بقرض خصم قيمة إيجارية جديد بمبلغ ٧٤,٨٧١ ألف دولار أمريكي (٢٧٥,٠٠٠ ألف درهم) تم الحصول عليه من بنك تجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة. يستحق سداد القرض الجديد على مدى فترة ١٠ سنوات على ٣٩ قسطاً متساوياً وقسط نهائياً (القسط الأربعين) بمبلغ ٢٩,٩٤٨ ألف دولار أمريكي، ويترب على هذه فائدة بمعدل التمويل الليلي المضمون بالدولار الأمريكي (SOFR) بالإضافة إلى هامش ثابت. بلغ الرصيد المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٣,٧١٩ ألف دولار أمريكي (٢٧٠,٧٦٩ ألف درهم). ليس هناك حد سحب متوفراً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١ - لا شيء).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تخضع المجموعة للامتثال لبعض التعهادات المالية، مثل الاحتفاظ ببعض التعهادات المشروطة بما في ذلك الاحتفاظ ببنسبة الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء. التزمت المجموعة بالتعهادات الواردة في تلك الاتفاقيات خلال السنة الحالية.

يتم ضمان القروض بموجب ما يلي:

- رهن قانوني على الأراضي والمباني لبعض العقارات المحددة المشمولة ضمن الممتلكات والمعدات، والعقارات الاستثمارية، والعقارات الاستثمارية قيد التطوير، والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة، والعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة (إيضاحات ٦ و ٧ و ٨ و ١٢).
- تنازل عن التأمين على العقارات المرهونة لصالح البنك.
- تنازل عن الضمانات من المقاول الرئيسي / عقود الإنشاء ضمن المشروع لصالح البنك.
- تنازل عن الإيرادات من مشاريع الفنادق المملوكة لصالح البنك.
- تنازل عن الإيرادات من بيع الشقق وعن إيرادات الإيجار من الشقق المملوكة لصالح البنك.
- رهن على حساب المشروع المفتوح لدى البنك لاستلام إصلاحات المشروع من المثنيين.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٩ - الذمم الدائنة التجارية والمبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	ذمم دائنة تجارية مبالغ مستحقة عن المشروع مطلوبات العقود (إيضاح ٢٠) توزيعات الأرباح غير المستلمة رسوم توصيل الخدمات المدفوعة مقدماً ذمم دائنة أخرى ومبالغ مستحقة الدفع في ٣١ ديسمبر نافقاً: الجزء غير المتداول الجزء المتداول
١٠٠,٢٧٩	٩٠,١٤٥	
٤٠,٩٦	٥٠,٥٣٦	
٣٧,٣٨٨	٣٢,٠٦٥	
٤٣,١٤٠	٣٨,٩٩٥	
٦٨,٧٥٨	١٤١,٥٥٩	
٧٢,٤٩٨	٩٣,٧٨٤	
<hr/>	<hr/>	
٣٦٢,٩٦٩	٤٤٧,٠٨٤	
(٣٣,٠٤٠)	(١٩,٦٨٦)	
<hr/>	<hr/>	
٣٢٩,٩٢٩	٤٢٧,٣٩٨	

تشمل الذمم الدائنة التجارية المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة بمبلغ ٣١,٣١٥ ألف درهم (٢٦ - ٥٢,١٢٢) ألف درهم (إيضاح ٢٦).

٢٠ - الإيرادات

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	نوع الإيرادات من عقود العملاء مبيعات العقارات إيرادات الغرف الأطعمة والمشروبات والدخل الآخر دخل إدارة المنشآت دخل المصادرية
٤٥٩,٦٤٧	٢٧٩,٥٨٨	
-	٤٢,٧٥٥	
-	٢٨,٦٣٤	
٢٦,٠١٣	٢٦,١٥٨	
١,٣١٥	٢,٢٢٧	
<hr/>	<hr/>	
٤٨٦,٩٧٥	٣٧٩,٣٦٢	
<hr/>	<hr/>	
٢٨,٦٤٩	٢٨,٨٥٧	
<hr/>	<hr/>	
٥١٥,٦٢٤	٤٠٨,٢١٩	
<hr/>	<hr/>	
٦٦,٥٩٦	١٩١,٠٥٨	
٤٢٠,٣٧٩	١٨٨,٣٠٤	
<hr/>	<hr/>	
٤٨٦,٩٧٥	٣٧٩,٣٦٢	
٢٨,٦٤٩	٢٨,٨٥٧	
<hr/>	<hr/>	
٥١٥,٦٢٤	٤٠٨,٢١٩	
<hr/>	<hr/>	
٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إجمالي الإيرادات من عقود العملاء الدخل التشغيلي الآخر دخل التأجير (إيضاح ٧)
<hr/>	<hr/>	
٢٤٤,٠٥٥	٥٢٤,٥٥٠	
٤١٧,٦٥٥	١٥٩,٥٢١	
٣٧,٣٨٨	٣٢,٠٦٥	
<hr/>	<hr/>	

أرصدة العقود
الذمم المدينة التجارية (إيضاح ١١)
موجودات العقود (إيضاح ١١)
مطلوبات العقود (إيضاح ١٩)

موجودات العقود
يتم تثبيت موجودات العقود في البداية للإيرادات المحققة من بيع العقارات غير المطورة نظراً لأن استلام المبلغ يكون مشروعًا بقبول العميل
لأعمال العقد. عقب قبول أعمال العقد من جانب العميل، يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة كموجودات عقود إلى الذمم المدينة التجارية.
وبناءً عليه، يختلف رصيد هذا الحساب ويتوقف على عدد مشاريع التطوير الجارية في نهاية السنة.

مطلوبات العقود
تمثل مطلوبات العقود الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء لتسليم المشاريع والدفعات المقدمة عن استئجار العقارات.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠ الإيرادات (تتمة)

الالتزامات الأداء

فيما يلي سعر المعاملة المخصص للالتزامات الأداء المتبقية (غير المستوفاة كلياً أو جزئياً) كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	خلال سنة واحدة أكثر من سنة واحدة
٤٠,٠٥٤ ٣٦,٧٩٧	١٧٤,٣١٨ ١١٧,٧٠٩	
<u>٧٦,٨٥١</u>	<u>٢٩٢,٠٢٧</u>	

٢١ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	تكلفة بيع العقارات مصاريف عمليات الفنادق مصاريف إدارة المنشآت مصاريف التأجير (إيضاح ٧) أخرى
٢٩٣,٨٦٧ -	٢٠١,٦٣٩ ٣١,٥٣٥	
٢٥,٣٣٩ ١,١٩٣ ٢٩٣	٣١,٠٣٦ ٣,١٤٨ ٣٥٦	
<u>٣٢٠,٦٩٢</u>	<u>٢٦٧,٧١٤</u>	

تضمن مصاريف إدارة المنشآت مصاريف الاستهلاك البالغة ٦,٤٤٨ ألف درهم (٢٠٢١) - ١,٥٥٠ ألف درهم (إيضاح ٦).

تضمن مصاريف عمليات الفنادق تكلفة الأطعمة والمشروبات بمبلغ ٩,٨٤٦ ألف درهم وتکاليف الموظفين بمبلغ ١٤,٨٧٨ ألف درهم (٢٠٢١) - لا شيء.

٢٢ - الدخل الآخر

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	دخل المنح الحكومية (إيضاح ٧) أرباح من استبعاد الاستثمارات رسوم التأخير في السداد أخرى
٥٨,١٦٩ ٥,٠٠٠ ٤,٠٣٢ -	١٤,٣٧٤ ٩٢٧ ٤,٦٣٠ ٦,٨٧٧	
<u>٦٧,٢٠١</u>	<u>٢٦,٨٠٨</u>	

* يتضمن الدخل الآخر غرامة تأخير محملة على مقاول الباطن للمشروع المكتمل بمبلغ ٦,٨٧٧ ألف درهم (٢٠٢١) - لا شيء.

٢٣ - المصاريف البيعية والتسويقية والإدارية

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	رواتب ومصاريف ذات علاقة استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٦) مصاريف دعاية وتسويق مصاريف الخدمات والصيانة ودائع مشطوبة مصاريف أخرى
١٩,٢٠٨ ٨,٤٨٢ ٦,٥٩٥ -	٣٢,٤٥٣ ٢٦,٤٥٨ ١٧,٠٤٦ ١٦,٤٨٠	
<u>٥,٥٤١</u>	<u>٧,٤١٧</u>	
<u>٤٦,٠٩٠</u>	<u>٩٩,٨٥٤</u>	

لم يتم تقديم أي مساهمات اجتماعية خلال السنة (٢٠٢١) - لا شيء.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤ تكاليف التمويل

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	الفائدة على القروض رسوم بنكية
١١,٨٦٦	٣٨,٨١٦	
٨٤٧	٢,٨٠٦	
<u>١٢,٧١٣</u>	<u>٤١,٦٢٢</u>	

تتعلق تكلفة الفوائد بالعقارات الفندقية قيد الإنشاء بمبلغ ١٩,١٦٦ درهم (٢٠٢١ - ٢٦,٣٨٩ درهم) والتي تمت رسمتها ضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ٦).

٥ ربحية السهم

إن الربح الأساسي والمخفف للسهم كما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	الأرباح للسنة (ألف درهم)
<u>٢٠١,٤٧٣</u>	<u>٣٠,٧٨٩</u>	
<u>٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	عدد الأسهم (بألاف)
<u>٠.١٠</u>	<u>٠٠١٥</u>	الأرباح الأساسية والمخففة للسهم (درهم)

لم يكن هناك أي أثر للتخفيف على الأرباح الأساسية للسهم، نظراً لأن الشركة ليس لديها أي التزامات قائمة كما في تاريخ التقرير.

٦ الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية بإبرام في معاملات وفقاً لشروط وأحكام متقدّمة عليها مع شركات أخرى أو أفراد تقع ضمن نطاق تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤.

أ. فيما يلي المعاملات الهامة المبرمة من قبل المجموعة مع أطراف ذات علاقة خلال السنة:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	موظفي الإدارة العليا بالمجموعة (مزياً أعضاء مجلس الإدارة) المقاولات من الباطن وشراء الخدمات بيع العقارات
<u>٣٢١,٨٥٨</u>	<u>٤,٧٤٠</u>	
<u>٣,٠٥٧</u>	<u>=</u>	

ب. فيما يلي الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٩) مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - ذمم مدينة تجارية ومبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى (إيضاح ١١)
<u>٥٢,١٢٢</u>	<u>٣١,٣١٥</u>	
<u>٧٧٩</u>	<u>=</u>	

إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة التي تنتهي أثناء سير الأعمال العادي هي غير مضمونة ولا تترتب عليها فوائد ويكون السداد نقداً في العادة.

راجع إيضاح ٢٧ لمزيد من التفاصيل حول الالتزامات تجاه الأطراف ذات العلاقة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٦ - معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

ج. تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وغيرهم من موظفي الإدارة العليا خلال السنة هي على النحو التالي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	رواتب ومكافآت مكافأة نهاية الخدمة أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
٥,٠٧٦	٧,٢٥٣	
٣١٩	٤١٧	
<u>٣,٠٠٠</u>	<u>٦,٠٠٠</u>	
<u>٨,٣٩٥</u>	<u>١٣,٦٧٠</u>	

اقتراح أعضاء مجلس الإدارة أتعاب مجلس الإدارة بمبلغ ٣,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢١ - ٦,٠٠٠ ألف درهم). إن التوزيعات أعلاه خاضعة لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي، وبالتالي لم يتم إدراجها كبند مطلوبات في هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٧ - الالتزامات

فيما يلي الالتزامات الجوهرية المتعلقة بتطوير العقارات:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	المعتمدة والمتعاقد عليها
<u>٢٧٥,٦٣٥</u>	<u>٣٧٠,٦٥٩</u>	

تمثل الالتزامات المذكورة أعلاه قيمة العقود المبرمة بواسطة المجموعة، بما في ذلك العقود المبرمة لإنشاء العقارات، بعد خصم قيمة القوائم المقبوضة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ.

لا تتضمن الالتزامات المذكورة أعلاه أي التزامات لأطراف ذات علاقة (٢٠٢١ - ٩,٩٣٧ ألف درهم) (إيضاح ٢٦).

٢٨ - توزيعات الأرباح

لم يقترح مجلس الإدارة أي توزيعات أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١ - لا شيء).

٢٩ - قياس القيم العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم قبضه لبيع بند موجودات ما أو المدفوع لتحويل بند مطلوبات ما في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. وعلى هذا النحو، يمكن أن تنتج فروقات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. يتضمن تعريف القيمة العادلة افتراض أن المجموعة تعمل وفق مبدأ الاستثمارية دون أي نية أو حاجة لتقليل حجم عملياتها بصورة كبيرة أو إجراء معاملة بشروط مجحفة.

القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة ترى الإدارة بأن المبالغ المدرجة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المثبتة بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية تعادل قيمها العادلة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٩ - قياس القيمة العادلة (تنمية)

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في قياس القيم العادلة في المستوى ٣ للأدوات المالية المدرجة ضمن بيان المركز المالي الموحد، بالإضافة إلى الافتراضات غير الملحوظة الهامة التي تم استخدامها. لم يكن هناك أي تغير في أساليب وطرق التقييم المطبقة عن السنة السابقة.

النوع	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	الموجودات المالية
الاستثمارات في حقوق الملكية غير المدرجة والصاديق بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	نموذج تقييم صافي الموجودات / صافي قيمة الموجودات المعدل لعدم توافر معلومات عن السوق ومعلومات مالية مقارنة. تم تحديد صافي قيمة الموجودات وفقاً لأحدث نموذج السوق خلال بنود الدخل الشامل معلومات مالية مدققة/سابقة. أينما توفر تلك المعلومات.	علاقة المدخلات غير الملحوظة الهامة بالقيمة العادلة
استثمارات غير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	نموذج تقييم صافي قيمة الموجودات لعدم توافر معلومات عن السوق ومعلومات مالية مقارنة. تم تحديد صافي قيمة الموجودات الموجودات وفقاً لأحدث معلومات مالية مدققة/سابقة. يتم تطبيق نموذج السوق أينما توفر تلك المعلومات.	علاقة المدخلات غير الملحوظة الهامة بالقيمة العادلة

قياسات القيمة العادلة التي تم تثبيتها في بيان المركز المالي الموحد يقدم الجدول التالي تحليل الأدوات المالية وغير المالية التي يتم قياسها لاحقاً للتثبت الأولي بالقيمة العادلة، مقسمة إلى المستويات من ١ إلى ٣ استناداً إلى الحد الذي تكون فيه القيمة العادلة ملحوظة:

- المستوى الأول - إن قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى الثاني - إن قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من مدخلات غير الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي تكون ملحوظة لبند الموجودات أو بند المطلوبات إما بطريق مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى الثالث - إن قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من أساليب التقييم والتي تتضمن مدخلات لبند الموجودات أو بند المطلوبات والتي لا تستند إلى بيانات ملحوظة في السوق (مدخلات غير ملحوظة).

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	الأسهم والصاديق غير المدرجة
٤٠,١٠٨	٤٠,١٠٨	-	-	عقارات استثمارية
٥,٤٤٧	٥,٤٤٧	-	-	عقارات استثمارية قيد التطوير
١,٥٥٩,٠١٦	١,٥٥٩,٠١٦	-	-	عقارات استثمارية قيد التطوير
٤٤,٢٩٩	٤٤,٢٩٩	-	-	عقارات استثمارية قيد التطوير
١,٦٤٨,٨٧٠	١,٦٤٨,٨٧٠	-	-	عقارات استثمارية قيد التطوير
١,٦٤٨,٨٧٠	١,٦٤٨,٨٧٠	-	-	٢٠٢٢

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٩ - قياس القيمة العادلة (تممة)

قياسات القيمة العادلة التي تم تثبيتها في بيان المركز المالي الموحد (تممة)

المجموع ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الأول ألف درهم	٢٠٢١ بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى الأسماء والصناديق غير المدرجة الأسماء المدرجة
٥٠,٢٤٣	٥٠,٢٤٣	-	-	الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عقارات استثمارية
٤٠,٩٧٩	-	-	٤٠,٩٧٩	عقارات استثمارية قيد التطوير
٩,٠٨٧	٦,١١٢	-	٢,٩٧٥	
١,٥٦٨,١٩٢	١,٥٦٨,١٩٢	-	-	
٦٥,١٩٧	٦٥,١٩٧	-	-	
<u>١,٧٣٣,٦٩٨</u>	<u>١,٦٨٩,٧٤٤</u>	<u>-</u>	<u>٤٣,٩٥٤</u>	

خلال السنة الحالية والسنة السابقة، لم تكن هناك أي تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني لقياسات القيمة العادلة ولا توجد تحويلات من أو إلى المستوى الثالث لقياسات القيمة العادلة.

إن التفاصيل الخاصة بالسياسات المحاسبية الهامة والأساليب المتتبعة، بما في ذلك معايير التثبيت وأسس القياس والأساس الذي يتم بناءً عليه تثبيت الدخل والمصاريف فيما يتعلق بكل فئة من فئات الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية قد تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٣ حول البيانات المالية الموحدة.

المجموع ألف درهم	القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطفأة ألف درهم	الموجودات المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ استثمارات ذمم مدينة تجارية وأخرى * أرصدة لدى البنوك
٤٥,٥٥٥	٤٠,١٠٨	٥,٤٤٧	-	
٧٢١,٧١٦	-	-	٧٢١,٧١٦	
<u>٤٩٢,٧٧٩</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>٤٩٢,٧٧٩</u>	
<u>١,٢٦٠,٥٥</u>	<u>٤٠,١٠٨</u>	<u>٥,٤٤٧</u>	<u>١,٢١٤,٤٩٥</u>	
المجموع ألف درهم	القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطفأة ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ استثمارات ذمم مدينة تجارية وأخرى * أرصدة لدى البنوك
١٠٠,٣٠٩	٩١,٢٢٢	٩,٠٨٧	-	
٦٥٩,٨٥٣	-	-	٦٥٩,٨٥٣	
<u>٤٦٨,٩٧٨</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>٤٦٨,٩٧٨</u>	
<u>١,٢٢٩,١٤٠</u>	<u>٩١,٢٢٢</u>	<u>٩,٠٨٧</u>	<u>١,١٢٨,٨٣١</u>	

* باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً والذمم المدينة عن ضريبة القيمة المضافة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٩ - قياس القيمة العادلة (نهاية)

المجموع ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطفأة ألف درهم	المطلوبات المالية ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ قرص بنكية ذمم دائنة تجارية ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١,٣٥٣,٢٨١ ٤١٥,٠١٩	-	١,٣٥٣,٢٨١ ٤١٥,٠١٩	
<u>١,٧٦٨,٣٠٠</u>	<u>-</u>	<u>١,٧٦٨,٣٠٠</u>	
المجموع ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطفأة ألف درهم	٢٠٢١ ديسمبر ٣١ قرص بنكية ذمم دائنة تجارية ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١,٣٣٨,٠٤٢ ٣٢٥,٥٨١	-	١,٣٣٨,٠٤٢ ٣٢٥,٥٨١	
<u>١,٦٦٣,٦٢٣</u>	<u>-</u>	<u>١,٦٦٣,٦٢٣</u>	

٣٠ - إدارة المخاطر المالية

١-٣٠ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء طرف مقابل بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عملاء، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية على الموجودات المالية التالية:

النهم المدينة التجارية وموجودات العقود
تم إدارة مخاطر ائتمان العميل وفقاً لسياسة وإجراءات المجموعة وإجراءات الرقابة المرتبطة بإدارة مخاطر ائتمان العميل. تم إدارة جودة ائتمان العميل ويتم تحديد حدود الائتمان الفردية وفقاً لهذا التقييم. تم مراقبة الذمم المدينة القائمة وموجودات العقد للعملاء بصفة منتظمة. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و٢٠٢١، كان لدى المجموعة ذمم مدينة من عدد كبير من العملاء.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة من مبيعات العقارات حيث أن المجموعة تسمح لعملائها بالدفع على أقساط على مدى فترة تتراوح بين سنة و ١٢ سنة. تستلم المجموعة دفعات سلفاً من عملائها في وقت البيع وشيكات مؤجلة عن الرصيد المتبقى في وقت التسليم. بالإضافة إلى ذلك، لا تقوم المجموعة بنقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم سداد المبلغ بالكامل. علاوة على ذلك، فإن مخاطر الخسارة المالية للمجموعة بسبب تعثر العميل عن السداد منخفضة وذلك لأن سند ملكية العقار هو بمثابة ضمان.

تعتبر المجموعة بند الذمم المدينة التجارية مختلف عن السداد عندما يتأخر سداد الدفعة التعاقدية لمدة ٩٠ يوماً. ومع ذلك، في بعض الحالات، قد تعتبر المجموعة بند الذمم المدينة التجارية مختلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحمّل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة.

يتم إجراء تحليل لأنفاس القيمة في كل تاريخ تقرير مالي باستخدام مصفوفة المخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخير عن السداد لمجموعات مختلفة من العملاء لها أنماط خسائر مماثلة (على سبيل المثال، نوع المنتج ونوع العميل والتصنيف). يعكس الحساب النتيجة الأكثر احتمالاً وقيمة الوقت مقابل المال ومقابل المعرفة الداعمة المتاحة في وقت التقرير المالي عن الأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. بشكل عام، يتم شطب الذمم المدينة التجارية إذا كانت تستحق السداد لأكثر من عام واحد ولا تخضع لنشاط التنفيذ. إن التعرض بالحد الأقصى لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد التقرير المالي هو القيمة الدفترية للذمم المدينة التجارية المفصح عنها في الإيضاح رقم ١١.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٠ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١-٣٠ مخاطر الائتمان (تتمة)

النهم التجارية المدينة (تتمة)

تقوم المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بالذمم التجارية المدينة على أنها منخفضة، حيث إن الأرصدة مستحقة من عدد كبير من العملاء. فيما يلي المعلومات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود للمجموعة باستخدام خسائر الائتمان المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

نسبة خسائر الائتمان المتوقعة	إجمالي مجموع القيمة الدفترية المقدرة عند الت歇ير	خسائر الائتمان المتوقعة	إجمالي	غير متاخرة ولا منخفضة القيمة	متاخرة لكن غير منخفضة القيمة	ألف درهم					
%٣٢	٦٨٤,٠٧١	٢١,٦٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	%٢.٧	%٢.٧	٤٤,٩٣٤	٢,٣٢١	١٨٧	٣٣,٧٠٧	٣,٩٦٤	٩٠ إلى ٣٠
						١,٢٢٢	٦٣	٥			ألف درهم يوم
						٤٤,٩٣٤	٢,٣٢١	١٨٧	٣٣,٧٠٧	٣,٩٦٤	٩٠ إلى ٦٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

نسبة خسائر الائتمان المتوقعة	إجمالي مجموع القيمة الدفترية المقدرة عند الت歇ير	خسائر الائتمان المتوقعة	إجمالي	غير متاخرة ولا منخفضة القيمة	متاخرة لكن غير منخفضة القيمة	ألف درهم					
%٢٥	٦٦١,٧١٠	١٦,٤١٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	%١.٩	%١.٩	٣٧,٥٤٩	٢,٠١١	٤٦٦	٧,٨٠٤	٣,٩٤٩	٩٠ إلى ٣٠
						٧١٦	٣٨	٩			ألف درهم يوم
						٣٧,٥٤٩	٢,٠١١	٤٦٦	٧,٨٠٤	٣,٩٤٩	٩٠ إلى ٦٠

الأرصدة لدى البنوك

إن مخاطر الائتمان بخصوص الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية تدار من قبل إدارة خزينة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تعتقد المجموعة أن مخاطر الائتمان على أرصدتها لدى البنوك في أدنى مستوياتها نظراً لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية بدرجة استثمار من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية وهي متوفرة عند الطلب. بالنظر إلى هذه العوامل، قامت الإدارة بتقييم أنه يوجد حد أدنى من مخاطر الائتمان على النقدية وشبيه النقدية.

النهم المدينة الأخرى

بخصوص مخاطر الائتمان الناتجة عن النهم المدينة الأخرى، فإن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ينبع من عجز الطرف المقابل، مع أقصى حد للتعرض الذي يساوي القيمة المدرجة لهذه الموجودات.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٠ إدارة المخاطر المالية (تنمية)

٢-٣٠ مخاطر السيولة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

أكبر من سنة واحدة ألف درهم	أقل من سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	
-	٤١٥,٠١٩	٤١٥,٠١٩	٤١٥,٠١٩	ذمم دائنة تجارية ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١,٠٢٣,٥٥٣	٦٠٥,٠٨٨	١,٦٢٨,٦٤١	١,٣٥٣,٢٨١	القروض البنكية
<u>١,٠٢٣,٥٥٣</u>	<u>١,٠٢٠,١٠٧</u>	<u>٢,٠٤٣,٦٦٠</u>	<u>١,٧٦٨,٣٠٠</u>	

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

أكبر من سنة واحدة ألف درهم	أقل من سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	
-	٣٢٥,٥٨١	٣٢٥,٥٨١	٣٢٥,٥٨١	ذمم دائنة تجارية ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٨٥٧,٨٤٥	٥٩٩,٤١٧	١,٤٥٧,٢٦٢	١,٣٣٨,٠٤٢	القروض البنكية
<u>٨٥٧,٨٤٥</u>	<u>٩٢٤,٩٩٨</u>	<u>١,٧٨٢,٨٤٣</u>	<u>١,٦٦٣,٦٢٣</u>	

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	صافي التدفقات النقدية الصادرة ألف درهم	صافي التدفقات النقدية الواردة ألف درهم	١ يناير ٢٠٢٢ ألف درهم	
٨٩٨,٣٧٠	(٣٦٠,٦٥٦)	٤٢٣,٧٦٩	٨٣٥,٢٥٧	القروض البنكية (باستثناء السحبوات على المكشوف من البنوك)
<u>٣٨,٩٩٥</u>	<u>(٤,١٤٥)</u>	<u>-</u>	<u>٤٣,١٤٠</u>	توزيعات الأرباح غير المستلمة
<u>٩٣٧,٣٦٥</u>	<u>(٣٦٤,٨٠١)</u>	<u>٤٢٣,٧٦٩</u>	<u>٨٧٨,٣٩٧</u>	

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	صافي التدفقات النقدية الصادرة ألف درهم	صافي التدفقات النقدية الواردة ألف درهم	١ يناير ٢٠٢١ ألف درهم	
٨٣٥,٢٥٧	(٧٥,٩٣٤)	٢٥٧,٥٨٣	٦٥٣,٦٠٨	القروض البنكية (باستثناء السحبوات على المكشوف من البنوك)
<u>٤٣,١٤٠</u>	<u>(١٢٨)</u>	<u>-</u>	<u>٤٣,٢٦٨</u>	توزيعات الأرباح غير المستلمة
<u>٨٧٨,٣٩٧</u>	<u>(٧٦,٠٦٢)</u>	<u>٢٥٧,٥٨٣</u>	<u>٦٩٦,٨٧٦</u>	

٣-٣٠ مخاطر أسعار الأسهم

تتمثل معظم الاستثمارات المحققت بها من قبل المجموعة بالأسهم غير المدرجة. يتم تقدير استثمارات الأسهم غير المدرجة من قبل خبراء في تاريخ كل تقرير. إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض أو ارتفاع القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات أسعار الأسهم المستقلة. تنتج مخاطر أسعار الأسهم من أدوات الأسهم التي تحتفظ بها المجموعة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة الأسهم في محفظتها الاستثمارية استناداً إلى مؤشرات السوق، والتي يتم إدارتها من قبل فريق مؤهل. إن الهدف الرئيسي من استراتيجية الاستثمار لدى المجموعة هي زيادة عائدات الاستثمار لأقصى حد ممكن.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٠ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٤-٣٠ مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة بشكل رئيسي من أدواتها المالية التي يترتب عليها معدل فائدة متغير مثل القروض. تخضع تلك الأدوات المالية لمعدلات الفائدة التجارية الاعتيادية التي يتم تحديدها وفقاً لظروف السوق.

فيما يلي بيان أسعار الفائدة لأدوات المجموعة المالية التي تخضع لفائدة بتاريخ إعداد التقارير المالية:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير المطلوبات المالية قروض بنكية
<u>١,٣٣٨,٠٤٢</u>	<u>١,٣٥٣,٢٨١</u>	تحليل الحساسية للأدوات ذات سعر الفائدة المتغير

إن التغير المحتمل المعقول بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير المالي كان يؤدي إلى زيادة/(نقص) في حقوق الملكية الموحدة والأرباح أو الخسائر الموحدة بالبالغ المبين أدناه. يفترض التحليل أن جميع المتغيرات الأخرى تبقى ثابتة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الأرباح أو الخسائر الموحدة
زيادة بمعدل انخفاض بمعدل ١٠٠ نقطة أساس	١٠٠ نقطة أساس	زيادة بمعدل انخفاض بمعدل ١٠٠ نقطة أساس
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الإيرادات التكاليف
<u>١٣,٥٣٣</u>	<u>(١٣,٥٣٣)</u>	<u>٤٠,٨٢١٩</u> <u>(٢٦٧,٧١٤)</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أرباح القطاع
<u>١٣,٣٨٠</u>	<u>(١٣,٣٨٠)</u>	<u>١٤٠,٥٠٥</u>

٣١ - المعلومات القطاعية

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات المحددة لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. لدى المجموعة ٣ قطاعات تشغيلية رئيسية هي: بيع العقارات وتأجير العقارات ودخل إدارة المنشآت. فيما يلي المعلومات حول عمليات كل قطاع بشكل منفصل.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ :

الإيرادات التكاليف	إجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	النفقات الرأسمالية	المجموع
أرباح القطاع	أرباح القطاع	أرباح القطاع	أرباح القطاع	أرباح القطاع
<u>٢٨١,٨١٥</u> <u>(٢٠١,٦٣٩)</u>	<u>٢,٣٩١,١٨٤</u>	<u>٥٤٤,١٢٠</u>	<u>-</u>	<u>٤٠,٨٢١٩</u> <u>(٢٦٧,٧١٤)</u>
<u>٨٠,١٧٦</u>	<u>١,٦٠٣,٣١٥</u>	<u>١٥٤,٥٦٩</u>	<u>٣٦,٩٠٣</u>	<u>٩٥٧,٩١٣</u> <u>١,٣٦٢,٦٥٧</u>
<u>٢٥,٧٠٩</u>	<u>٥٥٢,٠٤٦</u>	<u>٢٣٤,٤٧٥</u>	<u>٢,٨٠٦</u>	<u>٩٤٢,١٦٥</u>
<u>٣٩,٨٥٤</u>	<u>٢٢٤,٤٧٥</u>	<u>٢٣٤,٤٧٥</u>	<u>-</u>	<u>٩٤٢,١٦٥</u>
<u>(٥,٢٣٤)</u>	<u>٥٥٢,٠٤٦</u>	<u>١٥٤,٥٦٩</u>	<u>-</u>	<u>٩٤٢,١٦٥</u>
<u>١٤٠,٥٠٥</u>	<u>١,٦٠٣,٣١٥</u>	<u>٢٣٤,٤٧٥</u>	<u>-</u>	<u>٩٤٢,١٦٥</u>

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ - المعلومات القطاعية (نتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المجموع ألف درهم	خدمات إدارة المنشآت وأخرى ألف درهم	تأجير العقارات ألف درهم	بيع العقارات ألف درهم	
٥١٥,٦٢٤ (٣٢٠,٦٩٢)	٢٦,٠١٣ (٢٥,٦٣٢)	٢٨,٦٤٩ (١,١٩٣)	٤٦٠,٩٦٢ (٢٩٣,٨٦٧)	الإيرادات التكميلية
١٩٤,٩٣٢	٣٨١	٢٧,٤٥٦	١٦٧,٠٩٥	أرباح القطاع
٦,٢١٤,٣١٨	٢,٠٨٥,٢٣٠	١,٦٣٣,٣٨٨	٢,٤٩٥,٧٠٠	إجمالي الموجودات
٢,١٠٦,٩٠٨	١,٣٧١,٧٣٦	٢٨٤,٤٩٣	٤٥٠,٦٧٩	إجمالي المطلوبات
٢٧٨,٠٤٦	٢٦٦,٠٦٣	١١,٩٨٣	-	النفقات الرأسمالية

٣١ - ضريبة الشركات

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات أو القانون) لفرض نظام ضريبة اتحادية على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. يسري مفعول نظام ضريبة الشركات على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

وبشكل عام، ستخضع الأعمال التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لضريبة شركات بنسبة ٩٪. ستطبق ضريبة بنسبة ٠٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز حدًا معيناً يتم تحديده بموجب قرار صادر عن مجلس الوزراء (متوقع أن يكون ٣٧٥,٠٠٠ درهم بناءً على المعلومات الصادرة عن وزارة المالية). وعلاوة على ذلك، هناك عدة قرارات أخرى لم تصل بعد إلى صياغتها النهائية لحين إصدار قرار من مجلس الوزراء بشأنها، وتعتبر هذه القرارات مهمة لتمكين المنشآت من تحديد وضعها الضريبي وقيمة دخلها الخاضع للضريبة. لذلك، ولحين صدور هذه القرارات المهمة من مجلس الوزراء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، اعتبرت المجموعة أن القانون لم يُصدر فعلياً من منظور المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ - ضرائب الدخل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وستواصل المجموعة متابعة توقيت إصدار تلك القرارات المهمة عن مجلس الوزراء لتحديد وضعها الضريبي وتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ - ضرائب الدخل.

تعمل المجموعة حالياً على تقييم التأثير المحتمل على البيانات المالية المنفصلة، من منظور الضرائب الحالية والموجلة، بمجرد صدور هذه القرارات الهامة عن مجلس الوزراء.