

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة غير المدققة

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة  
البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة غير المدققة  
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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

هاتف: +٩٧١ ٤٧٠١ ٠١٠٠  
+٩٧١ ٤ ٣٣٢ ٤٠٠٠  
فاكس: +٩٧١ ٤ ٣٣٢ ٤٠٠٤  
dubai@ae.ey.com  
ey.com

ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)  
ص.ب. ٩٢٦٧  
أي سي دي بروكفيلد بليس - الطابق الأرضي  
شارع المستقبل - مركز دبي المالي العالمي  
دبي  
دولة الإمارات العربية المتحدة



## تقرير مراجعة البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة إلى السادة مساهمي شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

### المقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة المرفقة لشركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد المرحلي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ والبيانات الموحدة المرحلية الموجزة ذات العلاقة للدخل والدخل الشامل لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ والبيانات الموحدة المرحلية الموجزة ذات العلاقة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية. إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، إعداد التقارير المالية المرحلية (المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤). إن مسؤوليتنا هي إعطاء استنتاج حول هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

### مجال المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي رقم ٢٤١٠ الذي ينطبق على مهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنجزة من قبل مدقق حسابات المنشأة المستقل". تتألف مراجعة المعلومات المالية المرحلية من طلب الاستفسارات بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن مجال عملية المراجعة أقل بكثير من مجال التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبناء عليه فإنها لا تمكننا من الحصول على التأكيدات التي تطلعنا على جميع الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بالتدقيق. بناء على ذلك فإننا لا نبيدي رأياً بخصوص التدقيق.

### الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

عن ارنست ويونغ

موقعة من:

وردة إبراهيم

شريك

رقم التسجيل: ١٢٥٨

٥ نوفمبر ٢٠٢٢

دبي، الإمارات العربية المتحدة

## رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

### بيان الدخل الموحد المرحلي الموجز

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١		
٢٨٩,٥٨٠	٤٢٤,٣٧٠	٩٥,٥٨٨	١٥٩,٢٧١	٣	الإيرادات من عقود العملاء
(١٩٨,٠٠٥)	(٢٥١,٦٧٣)	(٦٣,٠٩٦)	(٩٢,٦١٤)	٣	تكلفة الإيرادات
٩١,٥٧٥	١٧٢,٦٩٧	٣٢,٤٩٢	٦٦,٦٥٧		إجمالي الأرباح
(٦٨,١٤٧)	(٣٣,٤٩٨)	(٢٦,١٤٦)	(٩,٣٢١)	٤	مصاريف بيعية وعمومية وإدارية
٢٣,٨٦٥	٦٦,٠٦٢	٣,٠٠٢	٢٢,٠٥٨		دخل آخر
٤٧,٢٩٣	٢٠٥,٢٦١	٩,٣٤٨	٧٩,٣٩٤		أرباح تشغيلية
-	(٣,٥٤٥)	-	(٢٤٥)		صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٤,٦٢٢	٥,٣٩٨	١,٧٠٩	١,٧٧٠		دخل تمويل
(٢٤,٨٣٦)	(٩,٧٧٣)	(٩,٠٦٤)	(٢,٧٨٥)		تكاليف تمويل
٤٦٩	٦٠٢	-	-		دخل توزيع الأرباح
٢٧,٥٤٨	١٩٧,٩٤٣	١,٩٩٣	٧٨,١٣٤		الأرباح للفترة
١٧	٠,٠٩٩	٠,٠٠١	٠,٠٣٩		الربح للسهم للفترة - الأساسي والمخفف (درهم)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٠ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.





## رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

### بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي الموجز

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

إجمالي 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	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (مدقق)
١٩٧,٩٤٣	-	١٩٧,٩٤٣	-	-	الأرباح للفترة
(١٣,٦١١)	(١٣,٦١١)	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
١٨٤,٣٣٢	(١٣,٦١١)	١٩٧,٩٤٣	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدقق)
(٣,٠٠٠)	-	(٣,٠٠٠)	-	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (الإيضاح ١٦)
<u>٤,٠٩٢,١٣٥</u>	<u>٣٦٩,٢٦٥</u>	<u>٧٢٢,٨٧٠</u>	<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدقق)
٤,١٠٧,٤١٠	٧٠٤,٨٣٢	٤٠٢,٥٧٨	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ (مدقق)
٢٧,٥٤٨	-	٢٧,٥٤٨	-	-	الأرباح للفترة
١٨٧	١٨٧	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
٢٧,٧٣٥	١٨٧	٢٧,٥٤٨	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدقق)
-	٤١٣	(٤١٣)	-	-	المحول إلى الاحتياطيات الأخرى
-	١٤,٥١٨	(١٤,٥١٨)	-	-	المحول عند بيع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
(٦,٠٠٠)	-	(٦,٠٠٠)	-	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (الإيضاح ١٦)
<u>٤,١٢٩,١٤٥</u>	<u>٧١٩,٩٥٠</u>	<u>٤٠٩,١٩٥</u>	<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٠ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

## رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

### بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي الموجز

لفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

فترة التسعة أشهر المنتهية في		الإيضاحات
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
١٩٧,٩٤٣	٢٧,٥٤٨	
٧,٥١١	٢٣,٩٣٤	٥
٣٤٧	١,٤٩٦	
٩,٧٧٣	٢٤,٨٣٦	
(٥,٣٩٨)	(٤,٦٢٢)	
(٦٠٢)	(٤٦٩)	
(٥,٠٠٠)	(٩٢٧)	
(٥٨,١٦٩)	(١٢,٥٢٥)	
٣,٥٤٥	-	
(٩٠)	-	
١٤٩,٨٦٠	٥٩,٢٧١	
٣٢,١٦١	(٢٤,٦١٠)	
٣٨,٨٦٢	١٤٢,١٩٢	
(٢٣٥,٥١٥)	٢٧,٧١١	
٦٩,٢٧١	٤٠,٤٦٩	
١٣	(٤٢١)	
٥٤,٦٥٢	٢٤٤,٦١٢	
(١,١٦٠)	(١٦٨)	
٥٣,٤٩٢	٢٤٤,٤٤٤	
(٢١٣,٧٣٤)	(١٨٥,٣٨٧)	٥
١,٥٩٦	١,٢٤٢	
٦٠٢	٤٦٩	
٩١	-	
٥,٢٩٦	٤٥,٠٦٧	
-	(٨,٦٥٧)	
(٨,٦١٤)	(٦,٧٨٤)	
(٢١٤,٧٦٣)	(١٥٤,٠٥٠)	
(٨٨)	(٤,٠٨٧)	
٢٠٨,٤١٤	٣٩٣,٦٢٧	
(٧٠,١٠١)	(٣٢٥,٨٥٤)	
(١١,٠٨٤)	(٢٤,٨٣٦)	
(٣,٠٠٠)	(٦,٠٠٠)	
١٢٤,١٤١	٣٢,٨٥٠	
(٣٧,١٣٠)	١٢٣,٢٤٤	
(١٩,٨١٤)	(٧٦,٩٤٧)	
(٥٦,٩٤٤)	٤٦,٢٩٧	١٢

#### الأنشطة التشغيلية

أرباح للفترة  
التعديلات للبند التالي:  
الاستهلاك  
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين  
تكاليف تمويل  
دخل تمويل  
دخل توزيعات الأرباح  
الخسائر من بيع الاستثمارات  
دخل منح حكومية  
صافي التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
الخسائر من استبعاد الموجودات الثابتة

تدفقات نقدية تشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل

عقارات للمتاجرة  
عقارات للمتاجرة قيد التطوير  
ذمم مدينة تجارية وأخرى  
ذمم دائنة تجارية وأخرى  
البضاعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات  
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين  
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

#### الأنشطة الاستثمارية

إضافات للموجودات الثابتة  
فوائد مقبوضة  
توزيعات أرباح مقبوضة  
مبالغ محصلة من استبعاد الموجودات الثابتة  
مبالغ محصلة من استبعاد استثمارات  
إضافات إلى العقارات الاستثمارية  
إضافات إلى العقارات الاستثمارية قيد التطوير  
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

#### الأنشطة التمويلية

توزيعات أرباح مدفوعة  
قروض تم الحصول عليها  
قروض مسددة  
فوائد مدفوعة  
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة

صافي النقد من الأنشطة التمويلية

الزيادة/ (النقص) في النقدية وشبه النقدية

النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة

النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٠ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

## 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 وبأشرت الشركة أعمالها بتاريخ ٢ يونيو ٢٠٠٥. لاحقاً، سجلت الشركة كشركة مساهمة عامة وفقاً لأحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة مدرجة في سوق أبو ظبي للأوراق المالية، الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان المكتب الرئيسي المسجل للشركة هو ص. ب.: ٣١١١٣، رأس الخيمة - الإمارات العربية المتحدة.

إن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة كما في لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ("الفترة الحالية") تتضمن البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها كما هو مبين في الايضاح ٢-١ أدناه (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة").

إن النشاط الرئيسي للمجموعة هو الاستثمار في العقارات وتطويرها وإدارة العقارات والخدمات الأخرى ذات الصلة.

تمت اعتماد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للإصدار بتاريخ ٥ نوفمبر ٢٠٢٢ من قبل مجلس الإدارة.

## ٢ - ١ أسس إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤: التقارير المالية المرحلية.

إن هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة لا تحتوي على جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد البيانات المالية بالكامل وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة بالمقارنة مع آخر بيانات مالية سنوية موحدة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة المتبعة خلال الفترة الحالية كما هو مبين في الايضاح ٢-٣.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم") وهو العملة المستخدمة من قبل الشركة، ويجري تقريب جميع الأرقام إلى أقرب ألف درهم إلا إذا أشير لغير ذلك. تحدد كل منشأة في المجموعة عملتها المستخدمة وأن البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة تقاس باستخدام العملة المستخدمة لديها.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية والاستثمارات قيد التطوير والاستثمارات، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة على الأساس الموضح أعلاه يتطلب من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنه عن الموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل ظروف ونتائج أساس إصدار الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والتي لا تبدو بشكل واضح أنها من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

إن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. من طبيعة عمليات فنادق المجموعة أن تتأثر ببعض أشكال الموسمية. ومع ذلك، ليس لهذه الطبيعة الموسمية أي تأثير جوهري على عمليات المجموعة بالكامل.

٢-١ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

أسس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة من البيانات المالية للشركة والمنشأة التي تخضع لسيطرة الشركة (شركتها التابعة) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢. تتحقق السيطرة عندما يتم استيفاء كافة المعايير التالية:

- (أ) عندما تمتلك الشركة السلطة على إحدى المنشآت (على سبيل المثال، الحقوق القائمة التي تعطي إمكانية حالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
- (ب) عندما تتعرض الشركة إلى، أو يكون لها حقوق في، عوائد متغيرة من ارتباطها مع المنشأة؛ و
- (ج) لدى الشركة القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة للتأثير على مبلغ عوائد الشركة.

عندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق ماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف عند تقييم فيما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة عن 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 تغييرات لوحد أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف التوحيد عندما تخسر المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال الفترة تدرج في البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة بدءاً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

الشركة التابعة

يتم توحيد بيانات الشركة التابعة بالكامل بدءاً من تاريخ الاستحواذ أو التأسيس باعتباره التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة ويستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه السيطرة. تعد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس فترة إعداد التقرير المالي كما في الشركة باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات ضمن المجموعة وتوزيعات الأرباح يتم استبعادها بالكامل.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

حصة الملكية %		دولة التأسيس	الشركة التابعة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
١٠٠%	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	رأس الخيمة العقارية انترناشيونال ليميتد
١٠٠%	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	لاجوم مارينا شيب مانجمنت & أوبيرشن
١٠٠%	١٠٠%	تنزانيا	رأس الخيمة العقارية تنزانيا ليميتد
١٠٠%	١٠٠%	تنزانيا	دولفين مارينا ليميتد
١٠٠%	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	منتجع وسبا إنتركونتيننتال ميناء العرب رأس الخيمة ذ.م.م.*
-	١٠٠%	تركياً	راك بروبريتيز جايرمينكول بازارلاما أنونيم سيركيتي

\* تأسست في ١٩ مايو ٢٠٢١ وبدأت عملياتها التجارية من ١٠ فبراير ٢٠٢٢.

\*\* تأسست في ١١ مايو ٢٠٢٢ بعد اكتمال جميع الإجراءات القانونية.

أصبحت تركيا في عام ٢٠٢١ اقتصاداً شديد التضخم. وقد أجرت الإدارة تقييماً تفصيلياً لأثر تطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٩ إعداد التقارير المالية في الاقتصادات شديدة التضخم. وبناءً على هذه التقييمات، قررت الإدارة بأن أثر تطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٩ غير جوهري على البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للمجموعة.

## ٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة يتطلب من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات المطلوبات الطارئة في تاريخ إعداد التقارير المالية. إن عدم التأكد 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 المرحلية الموجزة:

#### (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 بتثبيت 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 بمراعاة 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 يعوضها عن الأداء المكتمل حتى تاريخه. وعند إجراء هذا التحديد، قامت المجموعة بمراعاة 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 تتكبدها المجموعة وتحويل البضاعة والخدمات إلى العميل.

#### اعتبارات الطرف الرئيسي مقابل الوكيل - الخدمات المقدمة للمستأجرين

تقوم المجموعة بترتيب بعض الخدمات المقدمة لمستأجري العقار الاستثماري، والمشمولة 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 بالوعد بتقديم هذه الخدمات المحددة نظراً لأنها تتعامل مباشرة مع شكاوى المستأجرين وأنها مسؤولة في الأساس عن جودة أو استدامة تلك الخدمات. كما أن المجموعة لديها مطلق الحرية في تحديد السعر الذي تحصله من المستأجرين مقابل 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.

#### مراعاة عنصر التمويل الجوهري 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 التكلفة العائدة 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) عقود الإيجار - تصنيف عقود إيجار العقارات - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية وسكنية ضمن محافظتها 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 بشكل كبير بجميع مخاطر ومزايا ملكية هذه العقارات وبالتالي تحتسب عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

(تتمة) الأحكام

(٣) تصنيف العقارات

خلال عملية تصنيف العقارات، قامت الإدارة بإجراء عدة أحكام. تلزم هذه الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري و/أو ممتلكات ومعدات و/أو 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 التفصيلية والتوجيهات ذات العلاقة بتصنيف العقارات الواردة في المعايير المحاسبية الدولية رقم ٢ و ١٦ و ٤٠، وعلى وجه التحديد الاستخدام المقصود من العقار حسبما تحدده الإدارة. يتم تجميع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة تحت بند الموجودات المتداولة، حيث تنوي الإدارة بيعها خلال سنة واحدة من نهاية فترة المحاسبة.

اتخذت المجموعة تدابير مختلفة، من بين أمور أخرى، بطريقة استباقية لضمان سلامة ورفاهية موظفيها، والمراجعة الاستراتيجية لخطط العمل، والتغييرات التنظيمية، ومراقبة التدفقات النقدية وإجراءات ترشيد التكاليف.

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 المرحلية الموجزة. 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 المبيعات المقارنة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتطلب طريقة التدفقات النقدية المخصومة استخدام التقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (التي تتألف من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف الإنشاء والأنتعاب 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 رسمة الدخل، يتم رسمة الدخل المقبوض بموجب اتفاقيات التأجير الحالية والتدفقات الإيجارية المستقبلية المتوقعة بأسعار مناسبة تعكس ظروف السوق الاستثمارية في تواريخ التقييم. وإن تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية الحالية يتطلب من الإدارة إجراء التقديرات والأحكام الجوهرية المتعلقة بالعوائد الإيجارية المستقبلية ومعدلات الرسمة.

تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق من عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة وعقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة

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

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. وتقيس المجموعة مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي 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.

## ٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

### المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

#### 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 الأرباح أو الخسائر، 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 للانخفاض 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 استثمارات الأسهم غير المتداولة يستند عادةً على ما يلي:

- المعاملات حسب الأسعار السائدة في السوق؛
- التدفقات النقدية المتوقعة المخضومة بالأسعار الحالية التي تنطبق 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 دورياً واختبار صلاحيتها باستخدام إما الأسعار لمعاملات السوق الحالية الملحوظة في نفس الأداة أو من البيانات الأخرى الملحوظة المتوفرة في السوق.

## ٢-٣ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

### المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتبعة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المتبعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة مماثلة لتلك المتبعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، باستثناء اتباع المعايير والتفسيرات الجديدة السارية المفعول كما في ١ يناير ٢٠٢٢ والسياسة المحاسبية المرتبطة بتحقيق الإيرادات من عمليات الفنادق، والتي بدأت خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢. لم تقم المجموعة بالاتباع المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة ولم يسر مفعولها بعد. تطبق العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة ٢٠٢٢، إلا أنه ليس لها أي تأثير على البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للمجموعة.

- العقود المحملة بالتزامات - تكاليف الوفاء بعقد - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧.
- الإشارة إلى الإطار التصوري - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣
- الممتلكات والمكائن والمعدات - المبالغ المحصلة قبل الاستخدام المقصود - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ الاتباع لأول مرة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الشركة التابعة التي تقوم باتباع المعيار لأول مرة
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية - الرسوم في اختبار نسبة ١٠ بالمائة للتوقف عن تثبيت المطلوبات المالية
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ الزراعة - الضرائب على قياسات القيمة العادلة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

٢-٣ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تتمة)

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. استنتجت 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 معرضة أيضاً لمخاطر المخزون ومخاطر الائتمان.

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

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 التقييم الذي أجرته إدارة المجموعة، لا يتمتع العملاء بحق الإرجاع، كما لا توجد مبالغ متغيرة أو التزامات ضمان أو نقاط ولاء جوهرية. بشكل عام، يتم استلام الدفعات المقدمة من العملاء ويتم الإفصاح 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 الجوهري 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.

الإيرادات من الأغطية والمشروبات والإدارات الأخرى ورسوم الخدمة

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

٣- الإيرادات وتكلفة الإيرادات

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
				<b>الإيرادات</b>
				بيع العقارات
٢٠٦,٤٣٠	٣٨٢,١٩٧	٤٠,٠٩٠	-	عمليات الفنادق
٢١,٥٩٢	٢٢,٠٥٣	٢١,٥٩٢	٢٢,٠٥٣	دخل الإيجار
١٩,٢١٨	١٩,٠٧٤	١٩,٢١٨	١٩,٠٧٤	رسوم إدارة المرافق
١,٩٥٣	٧١٢	١,٩٥٣	٧١٢	دخل الغرامات
٢٩٧	٣٣٤	٢٩٧	٣٣٤	أخرى
<b>٢٨٩,٥٨٠</b>	<b>٤٢٤,٣٧٠</b>	<b>٢٨٩,٥٨٠</b>	<b>٤٢٤,٣٧٠</b>	
				<b>تكلفة الإيرادات</b>
				تكلفة بيع العقارات
١٥٠,٧٢٩	٢٣١,٦٠٤	٢٠,٤٧١	-	عمليات الفنادق
٢٤,٠١١	١٩,٠٨٢	٢٤,٠١١	١٩,٠٨٢	مصاريف إدارة المرافق
٢,٧٩٤	٩٨٧	٢,٧٩٤	٩٨٧	أخرى
<b>١٩٨,٠٠٥</b>	<b>٢٥١,٦٧٣</b>	<b>١٩٨,٠٠٥</b>	<b>٢٥١,٦٧٣</b>	

## رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

#### ٣ - الإيرادات وتكلفة الإيرادات (تتمة)

فيما يلي تقسيم الإيرادات المثبتة حسب الأسواق الجغرافية:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٢٨٨,٨٥٦	٤٢٤,٣٧٠	٩٤,٨٦٤	١٥٩,٢٧١	الإمارات العربية المتحدة
٧٢٤	-	٧٢٤	-	تركيا
<u>٢٨٩,٥٨٠</u>	<u>٤٢٤,٣٧٠</u>	<u>٩٥,٥٨٨</u>	<u>١٥٩,٢٧١</u>	

فيما يلي تقسيم الإيرادات المثبتة على مدى فترة زمنية وعند نقطة زمنية معينة:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
١٤٤,٢٧٩	٤٣,١٤٢	٤٦,٤٨٥	١٥,٨٨٢	- مثبتة في وقت معين
١٤٥,٣٠١	٣٨١,٢٢٨	٤٩,١٠٣	١٤٣,٣٨٩	- مثبتة على مدى فترة من الزمن
<u>٢٨٩,٥٨٠</u>	<u>٤٢٤,٣٧٠</u>	<u>٩٥,٥٨٨</u>	<u>١٥٩,٢٧١</u>	

#### ٤ - المصاريف البيعية والعمومية والادارية

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٢٢,٣١٨	١٣,٤٦٦	٧,٦٦٣	٤,٤٧٨	تكاليف الموظفين
١١,٩٦٠	٣,١٨٧	٥,٢٧٤	١,٢٨١	مصاريف مبيعات وتسويق
١٩,٠٩٧	٦,٤٤٦	٧,٣٤٨	٢,١٥١	الاستهلاك
١٤,٧٧٢	١٠,٣٩٩	٥,٨٦١	١,٤١١	مصاريف أخرى
<u>٦٨,١٤٧</u>	<u>٣٣,٤٩٨</u>	<u>٢٦,١٤٦</u>	<u>٩,٣٢١</u>	

٥ - الممتلكات والمعدات

الإضافات والاستيعادات والاستهلاك

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، قامت المجموعة بإضافات بمبلغ ١٨٥,٣٨٧ ألف درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ - ٢١٣,٧٣٤ ألف درهم).

تقوم المجموعة حالياً بإنشاء بعض مشاريع الضيافة في جزيرة مينا العرب. يتوقع إكمال هذه المشاريع بحلول عام ٢٠٢٣ وكانت القيمة المدرجة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بقيمة ٦٣٣,٧٤٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ - ١,١٢٣,٥١٥ ألف درهم).

إن مبلغ تكاليف الاقتراض المرسلة خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ يساوي ١٤,٥٤٧ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ - ٢٠,٤٣٠ ألف درهم) فيما يتعلق بإنشاء عقارات فندقية. كان المتوسط المرجح المستخدم في تحديد مبلغ تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسلة بنسبة ٤,٥٦٪ (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ - ٣,٨٠٪) الذي يشكل سعر الفائدة من الاقتراض المحدد.

استهلاك الممتلكات والمعدات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٣,٩٣٤ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ - ٧,٥١١ ألف درهم).

٦ - العقارات الاستثمارية

٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر
٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
(مدققة)	(غير مدققة)
١,٥٦٨,١٩٢	١,٥٧٦,٨٤٨

داخل الإمارات العربية المتحدة

قامت حكومة رأس الخيمة بمنح بعض قطع الأراضي بمساحة إجمالية ٦٧ مليون قدم مربع شريطة تطوير هذه الأراضي.

قامت المجموعة باحتساب الجزء من الأرض الممنوح من الحكومة كمنح حكومية مؤجلة. سيتم الإفراج عن هذه المنح الحكومية المؤجلة عند استيفاء الشروط المنصوص عليها من قبل الحكومة، واستناداً إلى إحرار تقدم في أنشطة التطوير. خلال الفترة الحالية، قامت إدارة المجموعة بتثبيت مبلغ ١٢,٥٢٥ ألف درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ - ٥٨,١٦٩ ألف درهم) ضمن بيان الدخل الموحد المرحلي الموجز.

لا ترى الإدارة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ تختلف بصورة كبيرة عن القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تم التقييم العادل للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم خارجي مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. ترغب الإدارة في تعيين مُثمن خارجي مستقل لتحديد القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. راجع الإيضاح ١٩ حول التقييم العادل للعقارات الاستثمارية قيد التطوير.

٧ - العقارات الاستثمارية قيد التطوير

٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر
٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
(مدققة)	(غير مدققة)
٦٥,١٩٧	٤٣,٦٠٦

داخل الإمارات العربية المتحدة

لا ترى الإدارة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ قد اختلفت بشكل جوهري عن القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تم إجراء التقييم العادل للعقارات الاستثمارية قيد التطوير من قبل مقيم خارجي مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. ترغب الإدارة في تعيين مُثمن خارجي مستقل لتحديد القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. راجع الإيضاح ١٩ حول التقييم العادل للعقارات الاستثمارية قيد التطوير.

## رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

#### ٨ - العقارات للمتاجرة قيد التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	
١,٧٩٥,٢٢٤	١,٦٦٦,٦٧٦	داخل الإمارات العربية المتحدة
١٦,١٠٣	١٦,١٠٣	خارج الإمارات العربية المتحدة
١,٨١١,٣٢٧ (٢٩٠,٢٨٩)	١,٦٨٢,٧٧٩ (٢٢٠,٧٤٣)	ناقصاً: المصنفة كموجودات متداولة
١,٥٢١,٠٣٨	١,٤٦٢,٠٣٦	المصنفة كموجودات غير متداولة

تتضمن العقارات للمتاجرة قيد التطوير أراضي محتفظ بها للتطوير والاستخدام المستقبلي بمبلغ ١,٤٥٩,٥٣٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ - ١,٥٠٩,٩٢٢ ألف درهم).

#### ٩ - الاستثمارات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	
٩١,٢٢٢	٥٠,٢٤٣	غير متداولة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٩,٠٨٧	٦,١١٢	متداولة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		فيما يلي تفاصيل استثمارات المجموعة:
		غير متداولة
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
		الاستثمارات داخل الإمارات العربية المتحدة
		استثمارات حقوق الملكية الخاصة غير متداولة
		الاستثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة
		استثمارات حقوق الملكية الخاصة غير متداولة
		صناديق غير متداولة
		أسهم متداولة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	
٤,٣٧٤	٤,٣٧٤	
١٩,٤٢١	١٩,٤٢١	
٢٦,٤٤٨	٢٦,٤٤٨	
٤٠,٩٧٩	-	
٨٦,٨٤٨	٤٥,٨٦٩	
٩١,٢٢٢	٥٠,٢٤٣	

## رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

#### ٩ - الاستثمارات (تنمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	متداولة
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		الاستثمارات داخل الإمارات العربية المتحدة
٢,٩٧٥	-	أسهم متداولة
		الاستثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة
٦,١١٢	٦,١١٢	أسهم غير متداولة خارج الإمارات العربية المتحدة
٩,٠٨٧	٦,١١٢	

قامت المجموعة ببيع أسهم متداولة مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ ٣,٩٠٢ ألف درهم خلال الفترة الحالية، وقامت بتسجيل ربح على بيع الأسهم المتداولة بمبلغ ٩٢٧ ألف درهم في بيان الدخل الموحد المرحلي الموجز ضمن الدخل الآخر.

قامت المجموعة ببيع أسهم متداولة مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى بمبلغ ٤١,١٦٦ ألف درهم خلال الفترة الحالية، وقامت بتسجيل ربح على بيع الأسهم المتداولة بمبلغ ١٨٧ ألف درهم في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي الموجز.

إن تفاصيل أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لقياس القيمة العادلة للأدوات المالية تم ذكرها في الإيضاح ١٩ حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

#### ١٠ - ذمم مدينة تجارية وأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	الذمم المدينة التجارية
٢٤٤,٠٥٥	٤٦٩,٣٧٩	دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين
٦٨,٧٤١	٦١,٦٣٤	موجودات العقود
٤١٧,٦٥٥	١٦٢,١٢٠	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٥,٥١٢	٣,٧٣٥	ذمم مدينة أخرى
٢٥,١١٤	٣٩,٨٧٨	
٧٦١,٠٧٧	٧٣٦,٧٤٦	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(١٦,٤١٧)	(١٦,٤١٧)	
٧٤٤,٦٦٠	٧٢٠,٣٢٩	ناقصاً: الجزء المتداول
(٢٣٣,٤٩٨)	(٢٢٣,٦٨٨)	
٥١١,١٦٢	٤٩٦,٦٤١	الجزء غير المتداول

تتضمن الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة بمبلغ ٣٥٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ - ٢٧٩ ألف درهم) (إيضاح ١٦).

## رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

#### ١٠ - ذمم مدينة تجارية وأخرى (تتمة)

الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)	
١٦,٤١٧	٩,٧٩١	الرصيد في بداية الفترة/ للسنة
-	٦,٦٢٦	مخصص للانخفاض في القيمة للفترة/ للسنة
<u>١٦,٤١٧</u>	<u>١٦,٤١٧</u>	الرصيد في نهاية الفترة/ للسنة

#### ١١ - العقارات للمتاجرة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)	
٦١,٨٠٢	١٠,١٠٤	داخل الإمارات العربية المتحدة
١٤,٤٧٣	١٦,٠١٠	خارج الإمارات العربية المتحدة
<u>٧٦,٢٧٥</u>	<u>٢٦,١١٤</u>	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

إن جميع العقارات للمتاجرة تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

لا ترى الإدارة أن القيمة العادلة للعقارات للمتاجرة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ تختلف بشكل جوهري عن القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تم إجراء التقييم العادل للعقارات للمتاجرة من قبل مقيم خارجي مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

#### ١٢ - النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)	
١٨٨	١٧	النقد في الصندوق
٣٨,٢٥٣	٢٥,١٠٨	الأرصدة لدى البنوك:
٢,١٤١	٧١٣	- الحساب الجاري
٣٩,٠٥٣	٤٣,١٤٠	- الحسابات تحت الطلب
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	- الحساب الجاري - توزيعات الأرباح غير المطالب بها
<u>٤٧٩,٦٣٥</u>	<u>٤٦٨,٩٧٨</u>	- ودائع لأجل

١٢ - النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك (تتمة)

إن الحسابات الجارية - توزيعات الأرباح غير المطالب بها سيتم استخدامها لدفع توزيعات الأرباح ولا يتعين استخدامها لأغراض أخرى.

بلغ متوسط سعر الفائدة الفعلي على الودائع بين ٠,٢٪ إلى ٣٪ سنوياً (٢٠٢١ - ٠,٢٪ إلى ١,٧٥٪ سنوياً). تم رهن ودائع لأجل بقيمة ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم مقابل سحب على المكشوف من البنوك (راجع إيضاح ١٤).

يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي الموجز، تتألف النقدية وشبه النقدية من المبالغ التالية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٤٧١,٩٢٩	٤٧٩,٦٣٥	
(٤٣,١٨١)	(٣٩,٠٥٣)	
(٤٨٥,٦٩٢)	(٣٩٤,٢٨٥)	
<u>(٥٦,٩٤٤)</u>	<u>٤٦,٢٩٧</u>	الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق ناقصاً: حسابات متداولة - توزيعات أرباح غير مطالب بها ناقصاً: سحب على المكشوف من البنوك (إيضاح ١٤)

١٣ - الاحتياطات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٦٣٣,٤٤٧	٦٣٣,٤٤٧	
٣٠٣,٦٧٥	٣٠٤,٠٨٨	
(٢٣٢,٢٩٠)	(٢١٧,٥٨٥)	
<u>٧٠٤,٨٣٢</u>	<u>٧١٩,٩٥٠</u>	الاحتياطي العام احتياطي التطوير احتياطي القيمة العادلة

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 تحددتها الجمعية العمومية العادية وبناءً على توصية من مجلس الإدارة.

احتياطي التطوير

وفقاً للنظام الأساسي للشركة وبناءً على موافقة مجلس الإدارة، تم تكوين احتياطي تطوير خلال السنة، والذي سيتم استخدامه لأعمال التطوير والصيانة المستقبلية للمرافق في العديد من العقارات المملوكة للمجموعة.

احتياطي القيمة العادلة

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

١٤ - القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	
٨٣٥,٢٥٧	٩٠٣,٠٣٠	قروض لأجل
٥٠٢,٧٨٥	٣٩٤,٢٨٥	سحوبات على المكشوف من البنوك
١,٣٣٨,٠٤٢	١,٢٩٧,٣١٥	إجمالي القروض
(٥٦٦,٨٨١)	(٤٨٥,١٢٦)	ناقصاً: الجزء المتداول
٧٧١,١٦١	٨١٢,١٨٩	الجزء غير المتداول

حصلت المجموعة على تسهيلات سحب مصرفي على المكشوف بمبلغ ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ - ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم) من بنوك تجارية. إن الفائدة على السحوبات على المكشوف، المضمونة من خلال ودائع لأجل، هي ٠,٥٪ إلى ٠,٧٥٪ أكثر من المعدل على تلك الودائع لأجل. وعلاوة على ذلك، بالنسبة للسحوبات على المكشوف من البنوك غير المضمون، يتم احتساب فائدة بمعدل ثابت زائداً ٣ أشهر ايبور.

إن التسهيلات المصرفية للمجموعة مضمونة بموجب الضمانات التالية:

- رهن وديعة لأجل بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم محتفظ بها لدى البنك الممول باسم المقترض؛ و
- توجيه الصناديق ١,٥ ضعف من صافي الحد المستهلك والمستخدم تحت السحب على المكشوف. (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ - كان صافي الحد المستهلك والمستخدم ٩٤,٣٦٩ ألف درهم).

إن تفاصيل القروض البنكية طويلة الأجل، بما في ذلك شروط السداد ومعدل الفائدة مدرجة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. 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. يُستحق سداد القرض الجديد على مدى فترة ١٠ سنوات على ٣٩ قسطاً متساوياً وقسط نهائي (القسط الأربعين) بمبلغ ٢٩,٩٤٨ ألف دولار أمريكي، وتترتب عليه فائدة بمعدل التمويل الليلي المضمون بالدولار الأمريكي (SOFR) بالإضافة إلى هامش ثابت.

إن القروض لأجل مضمونة مقابل التالي:

- رهن قانوني على الأرض ومباني عقارات محددة المشمولة ضمن الممتلكات والمعدات، والعقارات الاستثمارية، والعقارات الاستثمارية قيد التطوير، والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة، والعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة
- التنازل عن التأمين على العقارات المرهونة لصالح البنك
- التنازل عن الضمانات من المقاول الرئيسي/عقود الإنشاء وفقاً للمشاريع المتنازل عنها حسب الأصول لصالح البنك
- التنازل عن الإيرادات من المشاريع الفندقية الممولة من قبل البنك
- التنازل عن الإيرادات من بيع الشقق وإيرادات الإيجار من الشقق الممولة من قبل البنك
- رهن حساب المشروع لدى البنك لاستلام متحصلات المشروع من المشتريين

## رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

#### ١٥ - ذمم دائنة تجارية وأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	
١٠٠,٢٧٩	٨٦,٠٣٤	ذمم دائنة تجارية
١٠٢,١٠٨	١٥١,٢٠٩	دفعة مقدمة مستلمة من العميل
٤٠,٩٠٦	٥٥,٧٥٨	مبالغ مستحقة عن المشروع
٣٧,٣٨٨	٢٥,٦٣٥	مطلوبات العقود
٤٣,١٤٠	٣٩,٠٥٣	توزيعات الأرباح غير المستلمة
٣٩,١٤٨	٦٣,١٢٦	ذمم دائنة أخرى ومبالغ مستحقة الدفع
٣٦٢,٩٦٩	٤٢٠,٨١٥	
(٣٢٩,٩٢٩)	(٤٠٠,٦٩٥)	ناقصاً: الجزء المتداول
٣٣,٠٤٠	٢٠,١٢٠	الجزء غير المتداول

تشمل الذمم الدائنة التجارية المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة بمبلغ ٣١,٣٦١ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ - ٥٢,١٢٢ ألف درهم) (إيضاح ١٦).

#### ١٦ - إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية بإبرام عدد من المعاملات وفقاً لشروط وأحكام متفق عليها مع شركات أخرى أو أفراد تقع ضمن نطاق تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ - إفصاحات الأطراف ذات العلاقة.

(أ) كانت معاملات الطرف ذي العلاقة الجوهرية ضمن بيان الدخل الموحد المرحلي الموجز التالية:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم (غير مدققة)	
١٦,٧٣١	٢٤٦,١٩٧	٩٣٣	٨٦,٥٠٦	المنشآت التابعة: شراء الخدمات
٥,٠٨٢	٣,٦٥٨	١,٧٢٤	١,٢٨٤	رواتب ومكافآت
٣١٩	٢٣٠	١١٢	٨٨	مكافأة نهاية الخدمة
٦,٠٠٠	٣,٠٠٠	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١١,٤٠١	٦,٨٨٨	١,٨٣٦	١,٣٧٢	

## رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

#### ١٦ - إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

ب. الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المركز المالي الموحد المرحلي الموجز:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	
٥٢,١٢٢	٣١,٣٦١	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٥)
٧٧٩	٣٥٥	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة - دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين (إيضاح ١٠)

إن الأرصدة القائمة في نهاية الفترة التي تنتج أثناء سير الأعمال العادية هي غير مضمونة ولا تترتب عليها فوائد ويكون السداد نقداً في العادة.

#### ١٧ - ربحية السهم

يستند حساب ربحية السهم لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ على صافي الأرباح بمبلغ ٢٧,٥٤٨ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ - ١٩٧,٩٤٣ ألف درهم) مقسومة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم البالغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف سهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ - ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف سهم).

#### ١٨ - الالتزامات الرأسمالية

فيما يلي التزامات تتعلق بتطوير العقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	
٢٧٥,٦٣٥	٢٥١,٢١٣	المعتمدة والمتعاقد عليها

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

كما تتضمن الالتزامات المذكورة أعلاه التزامات لطرف ذي علاقة بمبلغ ٤٨٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ - ٩,٩٣٧ ألف درهم).

١٩ - القيم العادلة للأدوات المالية

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. يتضمن تعريف القيمة العادلة افتراض أن المجموعة تعمل وفق مبدأ الاستمرارية دون أي نية أو حاجة لتقليص حجم عملياتها بصورة كبيرة أو إجراء معاملة بشروط مجحفة.

ترى الإدارة بأن المبالغ المدرجة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المثبتة بالتكلفة المطفأة في المعلومات المالية الموحدة المرحلية الموجزة تعادل قيمها العادلة.

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية وغير المالية والمطلوبات المالية باستخدام أساليب التقييم المماثلة والافتراضات المستخدمة في البيانات المالية الموحدة السنوية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

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

يقدم الجدول التالي تحليل الأدوات المالية وغير المالية التي يتم قياسها لاحقاً للتثبيت 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).

المجموعة ألف درهم	المرحلة ٣ ألف درهم	المرحلة ٢ ألف درهم	المرحلة ١ ألف درهم
٥٠,٢٤٣	٥٠,٢٤٣	-	-
٦,١١٢	٦,١١٢	-	-
١,٥٧٦,٨٤٨	١,٥٧٦,٨٤٨	-	-
٤٣,٦٠٦	٤٣,٦٠٦	-	-
<u>١,٦٧٦,٨٠٩</u>	<u>١,٦٧٦,٨٠٩</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

الأسهم والصناديق غير المدرجة

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من

خلال الأرباح أو الخسائر

عقارات استثمارية

عقارات استثمارية قيد التطوير

## رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

#### ١٩ - القيم العادلة للأدوات المالية (تتمة)

المجموعة ألف درهم	المرحلة ٣ ألف درهم	المرحلة ٢ ألف درهم	المرحلة ١ ألف درهم	
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)
٥٠,٢٤٣	٥٠,٢٤٣	-	-	بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٤٠,٩٧٩	-	-	٤٠,٩٧٩	الأسهم والصناديق غير المدرجة
				الأسهم المدرجة
٩,٠٨٧	٦,١١٢	-	٢,٩٧٥	الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من
١,٥٦٨,١٩٢	١,٥٦٨,١٩٢	-	-	خلال الأرباح أو الخسائر
				عقارات استثمارية
٦٥,١٩٧	٦٥,١٩٧	-	-	عقارات استثمارية قيد التطوير
<u>١,٧٣٣,٦٩٨</u>	<u>١,٦٨٩,٧٤٤</u>	<u>-</u>	<u>٤٣,٩٥٤</u>	

خلال السنوات الحالية والسابقة، لا توجد هناك تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني لقياسات القيمة العادلة ولا توجد تحويلات من أو إلى المستوى الثالث لقياسات القيمة العادلة.

#### ٢٠ - إعداد التقارير القطاعية

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات المحددة لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. لدى المجموعة القطاعات التشغيلية الرئيسية التالية: بيع العقارات وتأجير العقارات وعمليات الفنادق وغيرها (بما في ذلك خدمات إدارة المنشآت). فيما يلي المعلومات حول عمليات كل قطاع بشكل منفصل.

المجموع ألف درهم	أخرى ألف درهم	عمليات الفنادق ألف درهم	تأجير العقارات ألف درهم	بيع العقارات ألف درهم	
<u>٢٨٩,٥٨٠</u>	<u>١٩,٥١٥</u>	<u>٤٠,٠٩٠</u>	<u>٢١,٥٩٢</u>	<u>٢٠٨,٣٨٣</u>	فترة التسعة أشهر المنتهية في
					٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)
<u>٩١,٥٧٥</u>	<u>(٤,٧٢١)</u>	<u>١٩,٦١٩</u>	<u>١٩,٠٢٥</u>	<u>٥٧,٦٥٢</u>	الإيرادات
					إجمالي الأرباح
<u>٦,٢٤١,٩٧٤</u>	<u>٩٢٤,٩٧٠</u>	<u>١,٣٠٥,٤٣٩</u>	<u>١,٦٢٠,٤٥٤</u>	<u>٢,٣٩١,١١١</u>	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)
					إجمالي الموجودات
<u>٢,١١٢,٨٢٩</u>	<u>٨٩٢,١٧٨</u>	<u>٥٣٧,٠١٣</u>	<u>١٤٤,٠٢٨</u>	<u>٥٣٩,٦١٠</u>	إجمالي المطلوبات
<u>٢٠٠,٨٢٨</u>	<u>٣,٠٠٥</u>	<u>١٨٢,٣٨٢</u>	<u>١٥,٤٤١</u>	<u>-</u>	النفقات الرأسمالية

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)

٢٠ - إعداد التقارير القطاعية (تتمة)

المجموع ألف درهم	أخرى ألف درهم	تأجير العقارات ألف درهم	بيع العقارات ألف درهم	
٤٢٤,٣٧٠	١٩,٤٠٨	٢٢,٠٥٣	٣٨٢,٩٠٩	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدققة) الإيرادات
١٧٢,٦٩٧	٩٧	٢١,٢٩٤	١٥١,٣٠٦	إجمالي الأرباح
٦,٢١٤,٣١٨	٢,٠٨٥,٢٣٠	١,٦٣٣,٣٨٨	٢,٤٩٥,٧٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة) إجمالي الموجودات
٢,١٠٦,٩٠٨	١,٣٧١,٧٣٦	٢٨٤,٤٩٣	٤٥٠,٦٧٩	إجمالي المطلوبات
٢٧٨,٠٤٦	٢٦٦,٠٦٣	١١,٩٨٣	-	النفقات الرأسمالية

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات المحددة لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. إن المجموعة لديها القطاعات التشغيلية الرئيسية المذكورة أعلاه: بيع العقارات وتأجير العقارات وعمليات الفنادق.