

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

رقم الصفحة	المحتويات
١ - ٢	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٣ - ٩	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
١٥ - ٥٣	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

## السادة المساهمين،

يسر مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية (شركة مساهمة عامة) أن يعرض عليكم البيانات المالية الموحدة و المدفقة للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

## الأنشطة الرئيسية:

تركزت أنشطة الشركة خلال السنة المالية المنصرمة بشكل أساسي حول التطوير العقاري، إدارة العقارات، إدارة المرافق، أنشطة البيع و التأجير، قطاع الضيافة و خدمات القطاع العقاري الأخرى ذات الصلة.

## الأداء المالي:

بلغت إيرادات الشركة 243 مليون درهم خلال العام 2020 (195 مليون درهم خلال عام 2019) محققة بذلك زيادة سنوية بنسبة 25%. بينما بلغت الأرباح الصافية 114 مليون درهم خلال 2020 (93 مليون درهم خلال 2019) حيث كانت حصة السهم من الأرباح 0.06 درهم للسهم الواحد في 2020 (مقارنة بحصة مقدارها 0.05 درهم للسهم الواحد في 2019). كما ارتفع إجمالي الدخل الشامل خلال العام إلى 99 مليون درهم (مقارنة بإجمالي الدخل الشامل الذي بلغ 88 مليون درهم في العام 2019). ووصلت الإيرادات المستقبلية من المشاريع التطويرية إلى 156 مليون درهم (مقارنة ب 137 مليون درهم خلال 2019) والتي سيتم الاعتراف بالجزء الأكبر منها وفق التقدم الحاصل في عمليات البناء خلال السنوات القادمة.

انعكست النتائج الإيجابية لأداء الشركة المالي خلال العام بشكل ملحوظ على زيادة الربح الصافي مقارنة بالعام الماضي. و بما يخص حجم الأصول في الشركة فقد بلغت 5.8 مليار درهم كما في 31 ديسمبر 2020 (مقارنة بأصول بلغت 5.6 مليار درهم كما في 31 ديسمبر 2019)، بزيادة بلغت نسبتها 3.6%.

## الإنجازات التشغيلية:

استمرت الشركة خلال العام 2020 في تطوير مشاريعها السكنية و الفندقية.

قامت شركة رأس الخيمة العقارية بإنجاز وتسليم الوحدات السكنية في مشروع جيت واي ريزيدنس الواقع في جزيرة الراحة ضمن مشروع ميناء العرب كما قامت بطرح أراضي المرسى السكنية للبيع.

أوشكت أعمال الإنشاء في برج جلفار ريزيدنس في جزيرة الريم في إمارة أبوظبي على الانتهاء، و يضم البرج 266 شقة سكنية و من المتوقع البدء بعمليات البيع والتأجير خلال العام 2021

و تشهد عمليات البناء تطوراً ملحوظاً في فيلات ماربيا الواقع ضمن مشروع الواجهة المائية المتميزة في جزيرة الحياة، ميناء العرب ويتكون هذا المشروع من 205 فيلا و منزل ريفي و من المتوقع تسليمه خلال 2021.

إضافة إلى ذلك، فإن أعمال البناء ما زالت مستمرة في كل من منتجع و فندق انتركونتيننتال في جزيرة الحياة بميناء العرب و في منتجع و فندق أنانتارا بميناء العرب و كلاهما في إمارة رأس الخيمة. و من المتوقع أن يباشر الفندقان الأنشطة التشغيلية خلال عام 2021 و 2022 و سوف يشكل جزءاً مهماً من محفظة الشركة في قطاع الضيافة. وشهدت الشركة زيادة في حجم الاستثمار في المشاريع السكنية و الفندقية و التي يتم تمويلها من التسهيلات المقدمة من البنوك التجارية. حيث يتم التركيز على تعظيم الإيرادات الدورية و نمو رأس المال و متانة المركز المالي على المدى المتوسط و الطويل.

عملت شركة رأس الخيمة العقارية على الاستثمار في أعمال البنية التحتية و الأعمال البحرية ضمن مشروع ميناء العرب ويعكس التقدم التنموي المذكور أعلاه أن شركة رأس الخيمة العقارية تمضي قدماً نحو مرحلة استثمارية واضحة ، والتي تحتاج إلى تمويل كبير لإكمال المشاريع قيد التطوير حالياً بالإضافة إلى المشاريع الأخرى التي تم دراستها وفقاً لاستراتيجية التطوير المرحلية للشركة. كما تجدر الإشارة إلى تعاون شركة رأس الخيمة العقارية والهيئة الاتحادية للكهرباء والماء لتوصيل الكهرباء في مشروع ميناء العرب بحيث سيثمر هذا الاتفاق بتغيير مصدر الطاقة الخاص الحالي مما سيكون له الأثر في انخفاض أسعار الاستهلاك الحالية وسيعود بالنفع على المستخدمين ويشجع المستثمرين والعملاء على الاستثمار في ميناء العرب.

### نظرة عامة حول عام 2021:

سيشهد عام 2021 كما هو معلوم استضافة دولة الإمارات العربية المتحدة لمعرض إكسبو والذي من المتوقع أن يكون له الأثر الإيجابي على مستوى الدولة مع توقعات إجمالية بمزيد من النمو. تتوقع شركة رأس الخيمة العقارية أن يكون عام 2021 أفضل من العام المنصرم 2020 متسلحة بدعم جميع الأطراف أصحاب المصلحة المشتركة و عليه قامت الشركة بزيادة موازنتها للتطوير في مشروعها الرائد ميناء العرب و ذلك بهدف تحقيق رؤيتها بجعله علامة تجارية ووجهة مرغوبة للعيش والعمل والاسترخاء مع تحقيق عوائد مجزية للمستثمرين و المتعاملين في نفس الوقت.

### مجلس الإدارة:

يتكون مجلس إدارة الشركة من الأعضاء التالية أسماؤهم:

رئيس مجلس الإدارة

محمد حسن عمران

نائب رئيس مجلس الإدارة

عبد العزيز عبدالله الزعابي

عضو مجلس الإدارة

محمد سلطان القاضي

عضو مجلس الإدارة

الشيخ طارق أحمد حميد القاسمي

عضو مجلس الإدارة

محمد أحمد رقيط آل علي

عضو مجلس الإدارة

الشيخ أحمد عمر القاسمي

عضو مجلس الإدارة

محمد عبدالله محمد المحرزي

عضو مجلس الإدارة

نواف غباش أحمد المري

عضو مجلس الإدارة

د.مصطفى علي محمد الشرياني

مدقق حسابات الشركة:

تقوم شركة "إيرنست ويونغ" بأعمال التدقيق الخارجي للشركة و هي مؤهلة ليتم إعادة تعيينها كما عبرت عن رغبتها بالاستمرار بالقيام بأعمال تدقيق حسابات الشركة.

بالنيابة عن مجلس الإدارة،



محمد حسن عمران  
رئيس مجلس الإدارة

## 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 ٢٠٢٠، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية 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 ٢٠٢٠، 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 الدولية. 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، 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 لتوفر 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 ٢٠٢٠. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً 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 تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بتلك الأمور. وبناءً عليه، فقد تضمن تدقيقنا تنفيذ الإجراءات المصممة للاستجابة إلى تقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. وتوفر 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. (تتمة)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

#### أمر التدقيق الهام

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

#### 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 ٢٣,٤٦٨ ألف درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩ - ٢٩,٨٨٨ ألف درهم) وبلغ صافي خسائر القيمة العادلة المدرج في بيان الدخل الشامل الموحد مبلغ ١٤,٣٢١ ألف درهم (٢٠١٩ - ٥,١٩١ ألف درهم). نقيس المجموعة استثماراتها غير المدرجة بالقيمة العادلة (إيضاح ١٠).
- ويعتمد تحديد القيمة العادلة لهذه الاستثمارات غير المدرجة على التقييمات الخارجية.
- 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.
- قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم ودرايتهم بالاستثمارات الخاضعة للتقييم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون الخارجيون وتحققنا منه؛
- اختبرنا البيانات المقدمة إلى المقيم من جانب المجموعة، على أساس العينة.
- قمنا بمطابقة مبلغ التقييم الإجمالي الوارد في تقرير المقيمين مع المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الموحد.
- قمنا بالاستعانة بخبير داخلي لدينا متخصص في التقييم 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؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

- تمتلك المجموعة محفظة للعقارات الاستثمارية بمبلغ ٢,٤٧٥,٢٣٧ ألف درهم (٢٠١٩ - ٢,٦٤٩,٣٢٥ ألف درهم) والعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ ٣١١,٦٤٢ ألف درهم (٢٠١٩ - ٣١٢,٥٧٣ ألف درهم) والتي تتألف من عقارات تجارية وعقارات سكنية والعديد من قطع الأراضي. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٣١,٠٨٥ ألف درهم (٢٠١٩ - ٥٥,٣٣١ ألف درهم) (إيضاح ٧ وإيضاح ٨).
- قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا بتقييم ما إذا كان نموذج وأساليب التقييم المستخدمة متوافقة مع معايير تقييم العقارات المعترف بها ومناسبة لتحديد القيمة العادلة لتلك العقارات.

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

#### أمر التدقيق الهام تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير (تتمة)

- 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.
- قمنا بالاستعانة بخبير داخلي لدينا متخصص في التقييم، بالتحقق من مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة في التقييمات للعقارات المحددة؛
- قمنا بتنفيذ إجراءات لفحص عينة من المدخلات المقدمة من الإدارة إلى المقيمين الخارجيين؛
- قمنا بمطابقة مبلغ التقييم الإجمالي الوارد في تقرير المقيمين الخارجيين مع المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الموحد؛
- قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات الرئيسية التي لها أكبر تأثير على تحديد القيم العادلة للعقارات.
- تتطوي عملية التقييم على أحكام جوهرية مستخدمة لتحديد منهجية التقييم المناسبة التي يجب استخدامها وتقدير الافتراضات التابعة لها التي يجب تطبيقها. تكون هذه التقييمات على درجة عالية من الحساسية تجاه الافتراضات الرئيسية المطبقة للتوصل إلى المدخلات الجوهرية غير الملحوظة وقد يكون لتغير بسيط في هذه الافتراضات تأثير جوهري على التقييم.

#### تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق من عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

- تمتلك المجموعة عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة بمبلغ ٦١,٨٨١ ألف درهم (٢٠١٩ - ٤٢,٣٨٠ ألف درهم) وعقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة بمبلغ ٧٢٢,٠٤١ ألف درهم (٢٠١٩ - ٧٩٧,٢٠٧ ألف درهم) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٩ وإيضاح ١٢).
- يتم بيان العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل.
- يتم إجراء تقييم لاصافي القيمة القابلة للتحقيق لقطعة الأرض المملوكة للمجموعة والمحتفظ بها للبيع في كل تاريخ تقرير استناداً إلى عملية التقييم المتبعة.
- علاوة على ذلك، تقوم الإدارة بتقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لجزء من العقارات بناء على خطة المبيعات المستقبلية.
- تتطوي عملية تقييم القيمة العادلة لتلك العقارات على أحكام جوهرية تستخدم في تحديد المنهجية المناسبة وتقدير الافتراضات المرتبطة بها. يتوقف التقييم أيضاً على تقدير الإدارة لأسعار بيع تلك العقارات في المستقبل.
- قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا بالاستعانة بخبير داخلي لدينا متخصص في التقييم، بالتحقق من مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة في التقييمات للعقارات المحددة؛
- قمنا بتنفيذ إجراءات لفحص عينة من المدخلات المقدمة من الإدارة إلى المقيمين الخارجيين؛
- قمنا بإعادة التحقق من الدقة المحاسبية لتحديد المبالغ القابلة للتحويل وتقييم مدى معقولية أي تخفيض ناتج؛
- قمنا بتقييم مدى معقولية أسعار البيع المقدر من المجموعة من خلال مقارنتها بأسعار معاملات البيع التي أجريت مؤخراً وأسعار العقارات الخاضعة للمقارنة التي تقع في محيط المشاريع؛
- قمنا بفحص صافي القيمة القابلة للتحقيق لعينة من العقارات من خلال مقارنة التكلفة بأسعار البيع الحديثة وتقييم مدى معقولية أي تخفيض ناتج عن هذه المقارنة؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

#### أمور التدقيق الهامة (تتمة)

#### كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

#### أمر التدقيق الهام

#### تحقق الإيرادات من بيع الوحدات

يتطلب تحقق الإيرادات من بيع الوحدات تطبيق أحكام جوهرية وعمل تقديرات.

- حصلنا على فهم للعملية التي نفذتها المجموعة لتثبيت وقياس الإيرادات فيما يتعلق ببيع الوحدات.
- قمنا بفحص عينة من العقود المبرمة مع العملاء لبيع الوحدات، وقمنا بتقييم تحديد الإدارة للالتزامات 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.
- حددنا إلى أي مدى تم استيفاء التزامات الأداء الناتجة من خلال فحص الوثائق الداعمة.
- بالنسبة لمشاريع التطوير العقاري الجارية، قمنا بفحص موازنات التكاليف وراجعنا نسب إنجاز المشاريع كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتكبدة. قمنا، على أساس العينة، بإعادة حساب مبلغ الإيرادات التي سيتم تثبيتها.
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء بخصوص ما إذا كانت ستقوم بتثبيت 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 الأداء المكتمل في أي وقت خلال مدة العقد وفقاً لما هو منصوص عليه في البيانات المالية الموحدة.
- عندما يتم تثبيت الإيرادات بمرور الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية المطلوبة لاستيفاء التزامات الأداء بموجب العقد وتقوم بتثبيت الإيرادات بشكل نسبي إلى حد استيفاء التزامات الأداء كما في نهاية فترة المحاسبة. 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.

#### أمر آخر

لقد تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول هذه البيانات المالية الموحدة بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٠، قبل آثار حالات إعادة التعديل وإعادة التصنيف المنصوص عليها في الإيضاح ٣٢ حول هذه البيانات المالية الموحدة.

#### 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 أخطاءً جوهرية.

وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناءً على الإجراءات التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير التدقيق هذا، أن هناك أخطاءً جوهرية 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 الحوكمة بهذا الأمر واتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق.



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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

#### 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 (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيايل 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 تتوي تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو ليس لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل 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 لاحتيايل أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عالٍ من التأكيدات، لكنها ليست ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء الجوهرية عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجةً لاحتيايل 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 لمعايير التدقيق 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 لاحتيايل 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 الجوهرية 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 المعني 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 جوهري 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 جوهري، فإنه يتعين 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 ومحتوى 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. (تتمة)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

#### مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

- 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 توجيه وتنفيذ عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.
- نتواصل 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 الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.
- كما نقدم إقراراً لمجلس الإدارة يفيد بأننا قد امتثلنا لقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبذلهم 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 للعامة أو، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا حيث أنه من المتوقع أن تتجاوز التداعيات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

- (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 (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة؛
- (٣) تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق 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 ٢٠٢٠ (إن وُجدت) ضمن الإفصاح رقم ١٠ حول البيانات المالية الموحدة؛
- (٦) يبين إيضاح ٢٦ المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛

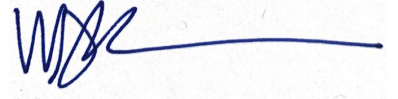
## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. (تتمة)

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تتمة)

(٧) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترعى انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ 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 ٢٠٢٠؛ و

(٨) يبين إيضاح ٢٣ المساهمات الاجتماعية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

عن ارنست ويونغ



موقعة من:

وردة إبراهيم

شريك

رقم التسجيل: ١٢٥٨

٢٠ فبراير ٢٠٢١

رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة

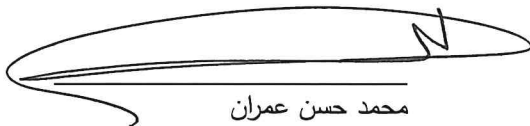
## رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

### بيان المركز المالي الموحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح
ألف درهم (معاد إدراجها)*	ألف درهم (معاد إدراجها)*	ألف درهم	
٦٢٣,٦٢٠	٧٥٢,٣٥٣	١,١٧٢,٦٠٠	٦
٢,٥٩٤,٢٣١	٢,٦٤٩,٣٢٥	٢,٤٧٥,٢٣٧	٧
٢٩٠,٠٩٦	٣١٢,٥٧٣	٣١١,٦٤٢	٨
٥٤٣,٤٣٥	٥٧١,٦٧٤	٣٠٠,٩٣٢	٩
١٢٥,٩٨٤	١٠٨,١٦٤	٩٣,٣٨٤	١٠
٢٣٨,٨٠٤	٢٤٨,٢٤٧	٢١٢,٤٩١	١١
٤,٤١٦,١٧٠	٤,٦٤٢,٣٣٦	٤,٥٦٦,٢٨٦	
١٥٣,٣٩٧	٢٢٥,٥٣٣	٤٢١,١٠٩	٩
٦٠٩	٧٥٨	٦٩٩	
١٥,٢٢١	١٥,٦٦١	١٢,٨٣٢	١٠
١٠٠,٥٦٥	٤٢,٣٨٠	٦١,٨٨١	١٢
١٧٥,٨٠٦	٢١٥,٨٠٤	٢٧٨,٦٣٠	١١
٤٠٠,٧٧٤	٤٤٩,٥٧٠	٤٥٤,٣٧٣	١٣
٨٤٦,٣٧٢	٩٤٩,٧٠٦	١,٢٢٩,٥٢٤	
٥,٢٦٢,٥٤٢	٥,٥٩٢,٠٤٢	٥,٧٩٥,٨١٠	
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١٤
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١٥
٥٩١,٨٧٨	٦٠١,٩٤٨	٦١٣,٣٠٠	١٦
(٤٤٨,٤٤١)	(٢١٦,١٠٣)	(٢٣٠,٤٢٤)	
٦٦٨,٢١٩	٥٠٩,٧٥٧	٥٢٧,٩٢٧	
٣,٨١١,٦٥٦	٣,٨٩٥,٦٠٢	٣,٩١٠,٨٠٣	
٣,١٧٢	٣,٦٥٠	٣,٩٧٠	١٧
٩١,٨٥٩	٣٧٦,٧٦٩	٤٦١,٨٢٦	١٨
٥٢٨,٢٦٠	٥٠٦,٢٤٠	٤٦١,٠٢٨	
٢٢,٩٥٧	٢٨,٤٠٢	٣١,٠٠٩	١٩
٦٤٦,٢٤٨	٩١٥,٠٦١	٩٥٧,٨٣٣	
٥٥٣,١٦٩	٤٩٨,٩٢٠	٦٢٢,٧٠١	١٨
٢٥١,٤٦٩	٢٨٢,٤٥٩	٣٠٤,٤٧٣	١٩
٨٠٤,٦٣٨	٧٨١,٣٧٩	٩٢٧,١٧٤	
١,٤٥٠,٨٨٦	١,٦٩٦,٤٤٠	١,٨٨٥,٠٠٧	
٥,٢٦٢,٥٤٢	٥,٥٩٢,٠٤٢	٥,٧٩٥,٨١٠	

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة والتصريح بإصدارها بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠٢١ ووقعت بالنيابة عن المجلس من قبل:

  
محمد حسن عمران  
رئيس مجلس الإدارة

  
محمد سلطان القاضي  
العضو المنتدب

\* بعض المبالغ الموضحة هنا لا تتوافق مع البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتعكس تعديلات تم إجراؤها كما هو مبين تفصيلاً في الإيضاح ٣٢.

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

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩ ألف درهم (معاد إدراجها)*	٢٠٢٠ ألف درهم	إيضاح	
١٩٤,٧٦٩	٢٤٣,٤٩٩	٢٠	الإيرادات
<u>(١٣٦,٤١٦)</u>	<u>(١٥٩,٥٢١)</u>	٢١	تكلفة الإيرادات
٥٨,٣٥٣	٨٣,٩٧٨		إجمالي الأرباح
٢٧,٧٠١	٤٨,٦٢٠	٢٢	دخل آخر
(٤٠,٤٩٣)	(٣٩,٦٥٥)	٢٣	مصاريف بيعية وعمومية وإدارية
٥٥,٣٣١	٣١,٠٨٥	٧	صافي التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
<u>(١,٥١٩)</u>	<u>-</u>	٩	تخفيض قيمة عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق
٩٩,٣٧٣	١٢٤,٠٢٨		الأرباح التشغيلية
١,٠٩٩	١,٠٨٨	١٠	دخل آخر
٤٤٠	(٢,٨٣٠)	١٠	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
(٩٣٢)	(٥٧٠)	١١	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١٠,٥٨١	١٠,٧٩٤		دخل التمويل
<u>(١٧,٤٢٤)</u>	<u>(١٨,٩٨٨)</u>	٢٤	تكاليف التمويل
<u>٩٣,١٣٧</u>	<u>١١٣,٥٢٢</u>		الأرباح للسنة
<u>٠.٠٥</u>	<u>٠.٠٦</u>	٢٥	ربح السهم العائد إلى مساهمي الشركة الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

\* بعض المبالغ الموضحة هنا لا تتوافق مع البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتعكس تعديلات تم إجراؤها كما هو مبين تفصيلاً في الإيضاح ٣٢.

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

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

### بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
(معاد إدراجها)*		
٩٣,١٣٧	١١٣,٥٢٢	الأرباح للسنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
		البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة:
		صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في حقوق الملكية المدرجة
		بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
(٥,١٩١)	(١٤,٣٢١)	
(٥,١٩١)	(١٤,٣٢١)	بنود الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
٨٧,٩٤٦	٩٩,٢٠١	إجمالي الدخل الشامل للسنة

\* بعض المبالغ الموضحة هنا لا تتوافق مع البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتعكس تعديلات تم إجراؤها كما هو مبين تفصيلاً في الإيضاح ٣٢.

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

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

### بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	أرباح غير موزعة ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٣,٨١٣,٤٥٧	٦٧٠,٠٢٠	(٤٤٨,٤٤١)	٥٩١,٨٧٨	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٩
(١,٨٠١)	(١,٨٠١)	-	-	-	-	آثار التغيرات كما هو مبين تفصيلاً في الإيضاح ٣٢
٣,٨١١,٦٥٦	٦٦٨,٢١٩	(٤٤٨,٤٤١)	٥٩١,٨٧٨	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٩ (معاد إدراجها)
٩٣,١٣٧	٩٣,١٣٧	-	-	-	-	الأرباح للسنة (معاد إدراجها)
(٥,١٩١)	-	(٥,١٩١)	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
٨٧,٩٤٦	٩٣,١٣٧	(٥,١٩١)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٢٣٧,٥٢٩)	٢٣٧,٥٢٩	-	-	-	تحويل احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
-	(١٠,٠٧٠)	-	١٠,٠٧٠	-	-	المحول إلى الاحتياطي العام
(٤,٠٠٠)	(٤,٠٠٠)	-	-	-	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٢٦)
٣,٨٩٥,٦٠٢	٥٠٩,٧٥٧	(٢١٦,١٠٣)	٦٠١,٩٤٨	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معاد إدراجها)
١١٣,٥٢٢	١١٣,٥٢٢	-	-	-	-	الأرباح للسنة
(١٤,٣٢١)	-	(١٤,٣٢١)	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
٩٩,٢٠١	١١٣,٥٢٢	(١٤,٣٢١)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٤,٠٠٠)	(٤,٠٠٠)	-	-	-	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٢٦)
(٨٠,٠٠٠)	(٨٠,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين (إيضاح ٢٨)
-	(١١,٣٥٢)	-	١١,٣٥٢	-	-	المحول إلى الاحتياطي العام
٣,٩١٠,٨٠٣	٥٢٧,٩٢٧	(٢٣٠,٤٢٤)	٦١٣,٣٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

\* بعض المبالغ الموضحة هنا لا تتوافق مع البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتعكس تعديلات تم إجراؤها كما هو مبين تفصيلاً في الإيضاح ٣٢.

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

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

## بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
(معاد إدراجها)*			
٩٣,١٣٧	١١٣,٥٢٢		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			الأرباح للسنة
			التعديلات للبنود التالية:
١١,٧٩٥	١٠,٧٠٥	٦	الاستهلاك
(١٠,٥٨١)	(١٠,٧٩٤)		دخل التمويل
١٧,٤٢٤	١٨,٩٨٨	٢٤	تكاليف التمويل
(١,٠٩٩)	(١,٠٨٨)		دخل توزيعات الأرباح
(٤٤٠)	٢,٨٣٠		صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٥٥,٣٣١)	(٣١,٠٨٥)	٧	صافي التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
١,٥١٩	-	٩	تخفيض قيمة عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق
-	(٤)		خسارة ناتجة عن استبعاد ممتلكات ومعدات
٩٣٢	٥٧٠	١١	الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والأخرى والذمم المدينة عن العقود
٦٠٥	٦١٦	١٧	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٢٢,٠٢٠)	(٤٥,٢١٣)	٢٢	منح حكومية
٣٥,٩٤١	٥٩,٠٤٧		
٥٨,٤٢٢	٣٦,٩٣٧		التعديلات في رأس المال العامل:
(١٠٢,٥٨٨)	(١٢,٧٣٠)		عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
(٥٣,٩٣٨)	(٤٩,٣٠٩)		عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة
٢,٤٨٠	٢٠,٨٢٥		ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١٤٩)	٥٩		دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين
٣١,٤١٠	٢٩,٨٢٧		المخزون
٥,٥٩٥	٢,٣٠٢		ذمم دائنة تجارية وأخرى
(١٢٧)	(٢٩٧)	١٧	دفعات مقدمة من العملاء
(٢٢,٩٥٤)	٨٦,٦٦١		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
			صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(١٤٠,٥٢٩)	(١٨٠,٢١١)	٦	<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
١٠,٢١٩	١٢,١٧٥		إضافات إلى الممتلكات والمعدات
١,٠٩٩	١,٠٨٨		فوائد مقبوضة
١٢,٦٢٩	٤٥٩		توزيعات أرباح مقبوضة
(٢٢,٤٧٧)	(٥,٧٨٦)	٨	مبالغ محصلة من استبعاد استثمارات
(١٣٩,٠٥٩)	(١٧٢,٢٧٥)		إضافات إلى العقارات الاستثمارية قيد التطوير
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(٢٨٥)	(٨٣,٧٥٥)		<b>الأنشطة التمويلية</b>
٢٧١,٩٤٢	٢٤٢,٩٦٥		توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٦,٦٥٠)	(٥٥,٧٧٥)		قروض تم الحصول عليها
(٦,٢٨٥)	-		قروض تم سدادها
(١٥,٢٨٣)	(٢٦,٩١٢)		التغير في خصم الفواتير
(٤,٠٠٠)	(٤,٠٠٠)		فوائد مدفوعة
٢١٩,٤٣٩	٧٢,٥٢٣		أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
٥٧,٤٢٦	(١٣,٠٩١)		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٦٤,١٤٩)	(٦,٧٢٣)	١٣	صافي (النقص) / الزيادة في النقدية وشبه النقدية
(٦,٧٢٣)	(١٩,٨١٤)	١٣	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
			النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

\* بعض المبالغ الموضحة هنا لا تتوافق مع البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتعكس تعديلات تم إجراؤها كما هو مبين تفصيلاً في الإيضاح ٣٢.

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



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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### 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، والتي بدأت 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 ٢٠٢٠ 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 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 (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة. وعلاوة على ذلك، صدر المرسوم بالقانون الاتحادي رقم (٢٦) لسنة ٢٠٢٠، والذي يعدل بعض أحكام القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في شأن الشركات التجارية بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٠، وأصبحت التعديلات سارية المفعول في ٢ يناير ٢٠٢١.

تقوم المجموعة حالياً بمراجعة الأحكام الجديدة، وسوف تقوم بتطبيق المتطلبات الخاصة بها في موعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ سريان مفعول التعديلات.

##### (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 بدينار الإمارات العربية المتحدة، وهو العملة المستخدمة لدى الشركة وعملة العرض لدى المجموعة. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف، ما لم يذكر خلاف ذلك.

##### (د) أسس توحيد البيانات المالية

تتألف 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	٢٠٢٠	٢٠١٩
راك العقارية إنترناشيونال المحدودة	رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%
لاجون مارينا لإدارة وتشغيل السفن ش.م.م.	رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠%*	١٠٠%	-
راك العقارية تترانيا المحدودة	راك العقارية إنترناشيونال المحدودة	تترانيا	١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%
دولفين مارينا المحدودة	راك العقارية تترانيا المحدودة	تترانيا	١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%

\* تأسست في ٦ فبراير ٢٠٢٠.

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

#### الشركات التابعة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات 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 السنة تدرج في البيانات المالية الموحدة بدءاً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

٢- أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

(د) أسس توحيد البيانات المالية (تتمة)

الشركات التابعة (تتمة)

يتم احتساب التغيير 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 والحصص غير المسيطرة وعناصر حقوق الملكية الأخرى، في حين يتم تثبيت أي ناتج ربح أو خسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

(هـ) أثر فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩)

تسبب نقشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في مختلف المناطق الجغرافية على مستوى العالم، والذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه جائحة عالمية، في تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية.

إن مدة الجائحة ومداهما وما يرتبط بها من تأثير مالي واجتماعي وصحي غير مؤكدتين. وإلى الحد الذي يمكن فيه تقدير التأثيرات المستمرة، فقد أخذنا في الاعتبار هذه التقديرات غير المؤكدة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. راجع إيضاح ٢٠ وإيضاح ٣٠-١ حول هذه البيانات المالية الموحدة.

ومع ذلك، لا تزال المدة ودرجة الخطورة المتوقعة لجائحة كوفيد-١٩ مستمرة في التطور ولا تزال تأثيراتها المحتملة على الاقتصاد غير واضحة. وبالتالي، هناك بعض التقديرات غير المؤكدة التي قد تؤثر على الأعمال في المستقبل. واستجابة لهذه الأزمة، تتخذ المجموعة إجراءات استباقية لمراقبة وإدارة الوضع لدعم استمرارية أعمالها على المدى الطويل واتخاذ ما يلزم من الأحكام والتقديرات عند الاقتضاء.

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 المعلنه للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات، والإفصاحات المرفقة. إن عدم التأكد حول هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديل جوهرية 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 جوهرية على المبالغ المثبتة في البيانات المالية الموحدة:

(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 بمراجعة العوامل التي تشير إلى أنها مقيدة (تعاقدية 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 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 تتكبدها المجموعة وتحويل البضاعة والخدمات إلى العميل.

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الأحكام (تتمة)

(١) الإيرادات من عقود العملاء (تتمة)

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.

(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.

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.

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

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 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 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. راجع إيضاح ٧ وإيضاح ٨ للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير، على الترتيب.

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 انخفاض 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.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لديها لتقييم انخفاض في القيمة، وما إذا كان يوجد مؤشر بخصوص انخفاض 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 لاحتمال 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.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

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 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. راجع إيضاح ٢٩ للتقديرات المنطبقة والمبلغ المرتبط.

#### تحقق الإيرادات

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

تثبت المجموعة الإيرادات على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥:

- الخطوة ١ تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبه النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢ تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.
- الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يحق لها في مقابل نقل البضائع أو الخدمة التي وعدت العميل بها، باستثناء المبالغ التي حُصلت نيابةً عن أطراف ثالثة.
- الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بخصوص العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام للأداء، فإن المجموعة سوف تخصص سعر معاملة لكل التزام للأداء بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها في مقابل استيفاء كل التزام أداء.
- الخطوة ٥ تثبيت الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

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

١. يحصل العميل على ويستهلك 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 تحقق أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تثبيت الإيرادات في وقت ما يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

#### 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.

### ٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تحقق الإيرادات (تتمة)

- العقارات قيد التطوير بالنسبة للعقود التي تتعلق ببيع العقارات قيد التطوير، تتحمل المجموعة المسؤولية 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 استنتجت 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 المتكبدة حتى استيفاء التزام الأداء بشكلٍ يتناسب مع إجمالي المدخلات المتوقعة حتى اكتمال إنشاء العقار.

#### - 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 جوهري، 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 الجوهري في الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة عن العقود المدرجة من قبل المجموعة حيث تمنح المعاملة ضمناً تسهيلات تمويل للعميل لدفع المبلغ في المستقبل. ولا يعتبر ذلك عنصر تمويل جوهري في بيع العقارات قيد التطوير مع العملاء نظراً لأن الفترة بين تثبيت الإيرادات وفقاً لطريقة التكلفة إلى التكلفة والدفعة المرحلية تكون عادة أقل من سنة واحدة.

#### 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.

#### دخل الإيجار

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

#### الدخل من المصادرة

يتم تثبيت الدخل من المصادرة في بيان الدخل 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 المقابل أو بعد تاريخ استحقاق الدفع، يتم تثبيت بند موجودات العقود للمبلغ المحقق المشروط.

#### 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 مقابلته 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.

#### تكلفة الحصول على عقد

تدفع 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 يتناسب مع تثبيت الإيرادات لهذا العقار.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ضريبة القيمة المضافة

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

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة 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 المصاريف- 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

يتألف 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 بخضم الدفعات أو المقبوضات النقدية المقدره مستقبلاً على مدى العمر المتوقع لبند الموجودات المالية أو بند المطالبات المالية إلى إجمالي المبلغ المدرج لبند الموجودات المالية أو إلى التكلفة المطفأة لبند المطالبات 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.

#### الممتلكات والمعدات، بما في ذلك الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

##### التثبيت والقياس

تُقاس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة، والتي تتضمن تكاليف القروض المرسلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة. إن تلك التكلفة تشمل على تكلفة إحلال جزء من المعدات وتكاليف 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 الأرباح أو الخسائر.

##### المصاريف اللاحقة

تتم رسمة 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 كأحلال في حال تلبية معيار التثبيت. يتم تثبيت جميع تكاليف الصيانة والتصليح الأخرى ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند حدوثها. إن القيمة الحالية للتكاليف المتوقعة لشطب بند الموجودات بعد استخدامه، يتم إدراجها في تكاليف بند الموجودات المعني إذا تم استيفاء معيار تثبيت المخصص.

##### التوقف عن التثبيت

يتم التوقف عن تثبيت بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهرية مثبت في البداية عند الاستبعاد (أي التاريخ الذي 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 كبنود موجودات (تحتسب 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 كبنود موجودات.

##### الاستهلاك

يتم تثبيت الاستهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار المقدره لكل جزء من بند الموجودات الثابتة. لا تستهلك الأراضي. إن أعمار الاستخدام المقدره لفترات الحالية وفترات المقارنة هي كما يلي:

النسبة المئوية

٥ - ٤

١٠

٢٥

٢٥

٢٥

مباني

معدات

أثاث وتركيبات

أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية

سيارات

تتم مراجعة طرق الاستهلاك وأعمار الاستخدام والقيم المتبقية بتاريخ كل تقرير مالي وتعديلها، إذا لزم الأمر.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الممتلكات والمعدات بما في ذلك الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

##### 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 مباشرة إلى الإنشاء إلى فئة الموجودات المعنية. لا يتم احتساب استهلاك على الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

#### العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

##### التثبيت

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.

##### القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية في البداية بالتكلفة وتشمل تكاليف المعاملات ذات العلاقة. لاحقاً للتثبيت الأولي، يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة. يتم تثبيت 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 للقياس بشكل موثوق، أيهما أقرب.

##### التحويل من العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة إلى العقارات الاستثمارية

بعض العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة يتم تحويلها إلى العقارات الاستثمارية عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقارات. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل، ويتم تثبيت الربح الناتج عن التحويل ضمن الأرباح أو الخسائر. بعد القياس الأولي، يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة القياس للعقارات الاستثمارية. ويتم تثبيت أي أرباح ناتجة عن إعادة قياس العقار المعني ضمن الأرباح أو الخسائر.

##### التحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة

يتم تحويل العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقار. تتم هذه التحويلات بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ التحويل، ويتم تثبيت الأرباح الناتجة عن التحويل في بيان الأرباح أو الخسائر. تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقارات المحولة لأغراض المحاسبة اللاحقة. لاحقاً للتحويل، يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل، وفقاً لسياسة قياس العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة.

##### التحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات التي يشغلها مالكها

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 المعني لأغراض المحاسبة اللاحقة.

##### التحويل من العقارات التي يشغلها مالكها إلى العقارات الاستثمارية

عند تغيير استخدام العقار من عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري، تتم إعادة قياس العقار بالقيمة العادلة ويُعاد تصنيفه وفقاً لذلك. يتم تثبيت أي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن الأرباح أو الخسائر إلى المدى الذي يعكس خسائر انخفاض القيمة السابقة من العقار المعني، مع تثبيت أي أرباح متبقية ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى وعرضها ضمن احتياطي إعادة التقييم. يتم تثبيت أي خسائر في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

##### بيع العقارات الاستثمارية

يتم بيع بعض العقارات الاستثمارية ضمن سياق الأعمال الاعتيادية. ولا يتم تثبيت أي إيرادات وتكاليف مباشرة / تشغيلية ناتجة عن بيع العقارات الاستثمارية. ويتم تثبيت أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أو بيع العقارات الاستثمارية (محسوبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

#### العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة

يتم تصنيف الأراضي والمباني المحددة على أنها محتفظ بها بغرض المتاجرة، بما في ذلك المباني قيد الإنشاء، كعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة ويتم بيانها بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تتألف تكلفة الأعمال قيد التنفيذ من تكاليف الإنشاء والتكاليف المباشرة / التشغيلية الأخرى ذات العلاقة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية، ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصاريف البيع.

يتم تثبيت مبلغ أي تخفيض في قيمة العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة كمصاريف في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو يتم فيها تكبد الخسائر. ويتم تثبيت أي قيد عكسي لأي تخفيض في القيمة ناتج عن زيادة في صافي القيمة القابلة للتحقيق ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة الذي تحدث فيها هذه الزيادة ولكن فقط إلى المدى الذي لا تزيد عنده القيمة الدفترية عن التكلفة الفعلية.

يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة على أساس تحديد تكلفة كل عقار على حدة. يتوقف تصنيف العقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة كموجودات متداولة أو غير متداولة على التاريخ المتوقع لإنجازها.



### 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 المطفأة 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 التعاقدية. 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. يرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية في فترة الإيرادات من عقود العملاء.

يتم قياس بند الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة 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 التعاقدية، و
- إذا نتج عن البنود التعاقدية 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 تختار 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 مقياساً بالتكلفة المطفأة 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، تعيين بصورة غير قابلة للإلغاء بند موجودات يستوفي المتطلبات الأخرى التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى كقيمة عادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك سيزيل أو يقلل بشكل كبير أي عدم تطابق محاسبي قد ينشأ.

يتم قياس بند الموجودات المالية (ما لم تكن الذمم 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 العائدة مباشرة إلى عملية الاستحواذ.

##### المطلوبات المالية

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. 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 مشتقة حسبما يكون مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند التثبيت الأولي.

##### نمذجة دائنة تجارية وأخرى

يتم تثبيت المطلوبات للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل لقاء تزويد المنشأة ببضاعة أو خدمات سواء استلمت المنشأة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

##### القروض والسلفيات

يتم تثبيت القروض لأجل في البداية بالقيمة العادلة لقاء المبلغ المقبوض ناقصاً تكاليف المعاملة العائدة لها مباشرة. بعد التثبيت الأولي، يتم قياس القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد لاحقاً بالتكلفة المطفأة 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.

#### (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 تشمل 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.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية (تتمة)

##### (٢) القياس اللاحق (تتمة)

ويصرف النظر عن معايير تصنيف أدوات الدين بالتكلفة المطفأة 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 يقلل بشكل كبير من، عدم التوافق المحاسبي.

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

##### أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

تُقاس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم تثبيت توزيعات الأرباح كدخل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تثبيت صافي الأرباح أو الخسائر الأخرى ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى ولا يُعاد تصنيفها مطلقاً إلى الأرباح أو الخسائر.

##### الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

##### (٣) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتثبيت مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ 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 الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات انخفاض القيمة باستخدام المنهجية المبسطة. ووفقاً لهذه المنهجية، تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية وفقاً لمنهجية من ثلاث 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. وخلال 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 للخسائر الائتمانية 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 نظرة 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 والنوعية، بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة وتقييم الائتمان المعلن عنه، بما في ذلك المعلومات التطلعية.

##### 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 المطفأة 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 المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية (تتمة)

#### (٤) التوقف عن التثبيت

##### الموجودات المالية

يتم في البداية التوقف عن تثبيت الموجودات المالية (أو حيثما 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 عاتقها الالتزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف ثالث بموجب ترتيب "تمرير"؛ وإما (أ) أن تحول المجموعة بشكل فعلي جميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات، أو (ب) لا تكون المجموعة قد حوّلت ولا احتفظت فعلياً بجميع مخاطر ومزايا بند الموجودات، إلا أنها حوّلت السيطرة على بند الموجودات.

وعندما تحوّل 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 يتم بشكل فعلي إما بتحويل أو الاحتفاظ بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات ولم يتم بتحويل السيطرة على بند الموجودات، تواصل المجموعة تثبيت بند الموجودات المحوّل إلى حد استمرار مشاركتها فيه. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بتثبيت بند مطلوبات مرتبط به. ويُقاس بند الموجودات المحوّل وبند المطلوبات المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

##### المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بالتوقف عن تثبيت بند المطلوبات المالية عندما، و فقط عندما، يتم إعفاء 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 والمبلغ المدفوع (بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المحتملة) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

#### (٥) التسوية

يتم تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي 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، والتأكد من توفر معلومات مالية محددة حول كل قطاع.

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

النفقات الرأسمالية للقطاع هي التكلفة الإجمالية المتكبدة خلال السنة للاستحواذ على الموجودات الثابتة والتكاليف المتكبدة لشراء عقارات استثمارية أو إعادة تطوير العقارات الاستثمارية الحالية والتكاليف المتكبدة 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 المحتفظ بها بغرض المتاجرة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة) للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على تعرضها لانخفاض في القيمة. في حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة بند الموجودات القابلة للاسترداد.

### ٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

وإذا كان من غير الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لبند موجودات فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي ينتمي 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 تخفيضها 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. تتمثل القيمة القابلة للاسترداد لبند موجودات ما أو الوحدة المنتجة للنقد بقيمته من الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. تركز 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 بالموجودات 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 تكلفة تلك الموجودات إلى حين أن تصبح الموجودات جاهزة فعلياً للاستخدام. تتألف تكاليف القروض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها منشأة ما بخصوص اقتراض الأموال.

يتم تثبيت جميع تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل الموحد في السنة التي حدثت خلالها.

#### المخصصات

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

إن المبلغ المثبت كمخصص هو أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في نهاية الفترة المحاسبية، مع مراعاة المخاطر والتقدير غير المؤكدة المحيطة 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 كبنء 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 مشتركين 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 الأخير 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.

##### مزاياء الموظفين قصيرة الأجل

يتم بيان مزاياء 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 نتيجة للخدمة السابقة المقدمة من الموظف، ويمكن قياس الالتزام بطريقة موثوقة.

#### مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

طبقاً للمادة ١٦٩ من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، 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 تواريخ 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 البنود غير المالية بالعملة الأجنبية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. يتم تثبيت فروق صرف العملات الأجنبية ضمن الأرباح أو الخسائر.

#### 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.

#### 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 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.

يستند 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 تفضيلاً لبند الموجودات أو بند المطلوبات

إن السوق الرئيسي أو الأكثر تفضيلاً يجب أن يكون في متناول 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 المشاركين 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 تتناسب الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، لزيادة استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة إلى أقصى حد وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة 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، والمبينة 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 ملحوظة).
- المستوى الثالث: أساليب تقييم تستخدم الحد الأدنى من المدخلات اللازم لقياس القيمة العادلة (مدخلات غير ملحوظة).

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 للقياس 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 جوهرية 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 الملحوظة وتعديلات التقييم.

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

#### النقدية وشبه النقدية

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

لأغراض بيان التدفقات النقدية الموحد، تتألف النقدية وشبه النقدية من النقد والودائع قصيرة الأجل كما ورد أعلاه، بعد تنزيل رصيد السحوبات 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 المصاريف التي تتفق لتوصيل المنتج إلى مكانه ووضعها الحالي على أساس المتوسط المرجح للتكلفة. إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هي سعر البيع التقديري أثناء سير الأعمال العادية، ناقصاً التكاليف المتوقعة للإتمام والتكاليف المتوقعة الضرورية لإجراء البيع.

#### ربحية السهم

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

### 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 يمنح 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 إعفاء 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 إعفاء تثبيت الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار الموجودات التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم تثبيت دفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

#### المجموعة كمؤجر

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 محاسبياً 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 متداولاً عندما يكون:

- متوقع تحقيقه أو هناك النية 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 متداولاً 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 - التغييرات في السياسات المحاسبية

#### المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة باتباع بعض المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات للمرة الأولى، والتي يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠. لم تقم المجموعة بالاتباع المبكر لأي معيار أو تعديل أو تفسير، تم إصداره لكن لم يسر مفعوله بعد.

- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ - تعريف الأعمال
- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ - إعادة تشكيل المقارنة المعيارية لسعر الفائدة
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ - تعريف الأمور الجوهرية
- الإطار التصوري لإعداد التقارير المالية
- خصومات الإيجار فيما يتعلق بفيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦

تتطبق التعديلات والتفسيرات المذكورة أعلاه لأول مرة في سنة ٢٠٢٠، إلا أنه لم يكن لها أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٤ - التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة لكن لم يسر مفعولها بعد

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة ذات العلاقة الصادرة، لكن لم يسر مفعولها بعد، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة تم الإفصاح عنها أدناه، إذا كان من المتوقع أن يكون لها تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. تنوي المجموعة اتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، عند الاقتضاء، عندما تصبح سارية المفعول.

- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
- الرجوع إلى الإطار التصوري - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣
- العقود المحملة بالتزامات - تكاليف الوفاء بعقد - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية - الأتعاب في اختبار نسبة ١٠ بالمائة للتوقف عن تثبيت المطلوبات المالية
- إعادة تشكيل المقارنة المعيارية لسعر الفائدة - المرحلة ٢ التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦

إن المعايير والتفسيرات المعدلة المذكورة أعلاه لا يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

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 وتقديم تقارير دورية بأنشطتها إلى مجلس الإدارة. إن إطار عمل إدارة المخاطر المالية الحالي للمجموعة هو مزيج 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 أداة مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية التي تتمثل بصورة رئيسية في الاستثمارات والذمم 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 لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان. يتم تكوين مخصص انخفاض في القيمة عندما يكون هناك حالة خسارة محددة والتي، على أساس الخبرة السابقة، تكون دليل على وجود انخفاض في تحصيل التدفقات النقدية.

تقوم المجموعة بمراقبة جميع الموجودات المالية التي تخضع لمتطلبات انخفاض القيمة لتقييم إذا كانت هناك زيادة جوهرياً في مخاطر الائتمان منذ التثبيت الأولي. إذا كانت هناك زيادة جوهرياً 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 ٣٠-١ 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 المتعلقة بمطلوبات مالية تتم تسويتها من خلال الدفع نقداً أو من خلال بند موجودات مالية آخر. تتمثل منهجية المجموعة في إدارة السيولة في ضمان امتلاكها دائماً للسيولة الكافية، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في الظروف العادية والحرجة، دون تكبد 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 باحتياطات كافية، وذلك بمراقبة التدفقات النقدية الفعلية المتوقعة باستمرار ومقارنة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. تم توضيح ذلك بمزيد من التفصيل ضمن الإيضاح رقم ٣٠-٢.

(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 العادية، مع تحقيق أقصى عائد.

أ. مخاطر العملات الأجنبية

تتشأ 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 تتم 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 (ليبور) (إيضاح ٣٠-٤).

ج. مخاطر أسعار الأسهم

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

(٤) إدارة رأس المال

لأغراض إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، يتضمن رأس المال رأس المال المصدر والاحتياطي القانوني والاحتياطي العام واحتياطي القيمة العادلة 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.

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 ونموذج أعمالها ومحفظه المخاطر لديها. تستهدف المجموعة الاحتفاظ بقيمة صافية أكثر من ٣,٥٠٠,٠٠٠ ألف درهم ومعدل اقتراض أقل من ١.

إن معدل الاقتراض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بلغ ٠.٣ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - بلغ معدل الاقتراض ٠.٢).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦ - الممتلكات والمعدات

المجموع ألف درهم	الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	السيارات ألف درهم	أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية ألف درهم	الأثاث والتركيبات ألف درهم	المباني ألف درهم	الأراضي ألف درهم	التكلفة:
٧٨٤,٠٣٩	٢١٧,٥١١	١,٠٧٤	٨,٢٠٩	٤,٥٤٦	٢٧١,٩٦٥	٢٨٠,٧٣٤	في ١ يناير ٢٠١٩
(١٠٧,٥٤٥)	-	-	-	-	(١٠٧,٥٤٥)	-	آثار التغييرات كما هو مبين تفصيلاً في الإيضاح ٣٢
٦٧٦,٤٩٤	٢١٧,٥١١	١,٠٧٤	٨,٢٠٩	٤,٥٤٦	١٦٤,٤٢٠	٢٨٠,٧٣٤	في ١ يناير ٢٠١٩ (معاد إدراجها)
١٤٠,٥٢٨	١٣٧,٩٢٦	١٢٦	٥٩٢	١٣	١,٨٧١	-	الإضافات
(١٠٣)	-	-	-	(١٠٣)	-	-	الاستيعادات
٨١٦,٩١٩	٣٥٥,٤٣٧	١,٢٠٠	٨,٨٠١	٤,٤٥٦	١٦٦,٢٩١	٢٨٠,٧٣٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٨٦,٢١٠	١٨٤,٦٩٤	٤١	٥٣٥	٣٣٣	٦٠٧	-	الإضافات
٢٣٦,٦٣٣	-	-	-	-	-	٢٣٦,٦٣٣	المحول من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٧)
٨,١٠٩	٨,١٠٩	-	-	-	-	-	المحول من العقارات الاستثمارية
(٥٨٩)	-	-	(٥٨٩)	-	-	-	قيد التطوير (إيضاح ٨)
١,٢٤٧,٢٨٢	٥٤٨,٢٤٠	١,٢٤١	٨,٧٤٧	٤,٧٨٩	١٦٦,٨٩٨	٥١٧,٣٦٧	الاستيعادات
٨٤,٣٢٥	-	٩٤٥	٥,٩٣٧	٤,٣٥٠	٧٣,٠٩٣	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٣١,٤٥١)	-	-	-	-	(٣١,٤٥١)	-	الاستهلاك المتراكم:
٥٢,٨٧٤	-	٩٤٥	٥,٩٣٧	٤,٣٥٠	٤١,٦٤٢	-	في ١ يناير ٢٠١٩
١١,٧٩٥	-	٨٠	٩٦٧	٧٥	١٠,٦٧٣	-	آثار التغييرات كما هو مبين تفصيلاً في الإيضاح ٣٢
(١٠٣)	-	-	-	(١٠٣)	-	-	في ١ يناير ٢٠١٩ (معاد إدراجها)
٦٤,٥٦٦	-	١,٠٢٥	٦,٩٠٤	٤,٣٢٢	٥٢,٣١٥	-	للسنة (معاد إدراجها)
١٠,٧٠٥	-	٧٠	٩٥٢	٦٤	٩,٦١٩	-	الاستيعادات
(٥٨٩)	-	-	(٥٨٩)	-	-	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧٤,٦٨٢	-	١,٠٩٥	٧,٢٦٧	٤,٣٨٦	٦١,٩٣٤	-	للسنة
١,١٧٢,٦٠٠	٥٤٨,٢٤٠	١٤٦	١,٤٨٠	٤٠٣	١٠٤,٩٦٤	٥١٧,٣٦٧	الاستيعادات
٧٥٢,٣٥٣	٣٥٥,٤٣٧	١٧٥	١,٨٩٧	١٣٤	١١٣,٩٧٦	٢٨٠,٧٣٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
							صافي القيمة الدفترية:
							في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
							في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ٦ - الممتلكات والمعدات (تتمة)

وقد تم تخصيص رسوم الاستهلاك كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٠٦٩	١,٣٥٦	تكلفة المبيعات
٨,٧٢٦	٩,٣٤٩	مصاريف بيعية وعمومية وإدارية (إيضاح ٢٣)
١١,٧٩٥	١٠,٧٠٥	في ٣١ ديسمبر

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت تكلفة الممتلكات والمعدات المستهلكة بالكامل والتي كانت لا تزال قيد الاستخدام مبلغ ١١,٣١١ ألف درهم (٢٠١٩ - ١٠,٠٠٠ ألف درهم).

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

تتمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ في المصاريف المتكبدة لبناء الفنادق التي سيتم استخدامها وفقاً لنموذج الأعمال الخاص بالمجموعة. لا تزال أعمال إنشاء هذه الفنادق جارية في تاريخ التقرير وتوقع الإدارة أن يبدأ تشغيل هذه الفنادق بحلول عام ٢٠٢١ - ٢٠٢٢. تتضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ تكاليف القروض المرسلة خلال السنة بمبلغ ٢٤,٤٦٣ ألف درهم (٢٠١٩ - ١٨,٠٤٣ ألف درهم)، والمحسوبة باستخدام متوسط معدل رسملة بنسبة ٣.٨٣٪ (٢٠١٩ - ٦.٣٦٪).

قامت الإدارة بإعادة تقييم استخدام بعض العقارات الاستثمارية قيد التطوير والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة وبناءً عليه، تم تحويل العقارات بتكلفة ٢٣٦,٦٣٣ ألف درهم (٢٠١٩ - لا شيء) إلى الممتلكات والمعدات نظراً لأنها الآن يشغلها مالكوها.

يتم رهن بعض بنود الممتلكات والمعدات مقابل القروض البنكية (إيضاح ١٨).

#### ٧ - العقارات الاستثمارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم (معاد إدراجها)	ألف درهم	
٢,٥٩٤,٢٣١	٢,٦٤٩,٣٢٥	في ١ يناير (معاد إدراجها)
٥٥,٣٣١	٣١,٠٨٥	التغير في القيمة العادلة، بالصافي
-	٣٣,٩٠٠	المحول من العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة (إيضاح ١٢)
-	٨٧,٨٩٨	المحول من العقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة (إيضاح ٩)
(٢٣٧)	(٩٠,٣٣٨)	المحول إلى العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة (إيضاح ١٢)
-	(٢٣٦,٦٣٣)	المحول إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٦)
٢,٦٤٩,٣٢٥	٢,٤٧٥,٢٣٧	في ٣١ ديسمبر

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

٧- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٩,٣٨٥	٢٨,٠٣٩	دخل الإيجار الناتج عن العقارات الاستثمارية
(١,٩٧٤)	(٢,٣١١)	المصاريف التشغيلية المباشرة (بما في ذلك الإصلاح والصيانة) التي ينتج عنها دخل إيجار (المشمولة ضمن تكلفة المبيعات)
<u>٢٧,٤١١</u>	<u>٢٥,٧٢٨</u>	الربح الناتج عن العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة

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

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

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

المدخلات الهامة غير الملحوظة

أسلوب التقييم الذي يتضمن تقدير الإدارة للقيمة العادلة

وقد تم تحديد قيمة كل عقار من العقارات بناءً على نوع وموقع العقار بافتراض معدلات نمو الإيجار بنسبة ٥٪، ومعدلات الخصم بنسبة ١٠٪ إلى ١٢٪ ومعدلات الرسملة للخروج بنسبة ٨٪ إلى ٨.٥٪ (طريقة التدفق النقدي المخصوم).

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

تتراوح أسعار الأراضي من ٤ دراهم إماراتي للقدم المربع إلى ١,٢٤٩ درهم للقدم المربع.

وتتراوح الأسعار للعقارات التجارية من ٣٠٠ درهم إماراتي للقدم المربع إلى ١,٦١٥ درهم للقدم المربع.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

يتم تقدير 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.

طريقة المبيعات المقارنة

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

تقع العقارات الاستثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

وقد قامت المجموعة بمعالجة قطعة الأرض الممنوحة محاسبياً على أنها منحة حكومية مؤجلة. وسيتم الإفراج عن هذه المنحة الحكومية المؤجلة عند استيفاء الشروط المنصوص عليها من قبل الحكومة وتعتمد على مستوى تقدم أنشطة التطوير. قامت الإدارة، خلال السنة الحالية بتثبيت مبلغ ٤٥,٢١٣ ألف درهم (٢٠١٩ - مبلغ ٢٢,٠٢٠ ألف درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

قامت المجموعة بإعادة تقييم استخدام بعض العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة. ويرى مجلس الإدارة أن هذه العقارات بتكلفة مرتبطة قدرها ٣٣,٩٠٠ ألف درهم (٢٠١٩ - لا شيء) سوف تحقق الآن إيرادات إيجار للمجموعة. وبناءً عليه، تم تحويل قيمة هذه العقارات إلى العقارات الاستثمارية.

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ٨- العقارات الاستثمارية قيد التطوير

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٩٠,٠٩٦	٣١٢,٥٧٣	في ١ يناير
٢٢,٤٧٧	٧,١٧٨	التكلفة المتكبدة
-	(٨,١٠٩)	المحول إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٦)
<u>٣١٢,٥٧٣</u>	<u>٣١١,٦٤٢</u>	في ٣١ ديسمبر

تتضمن التكلفة المتكبدة تكلفة القروض المرسلة بمبلغ ١,٣٩٢ ألف درهم (٢٠١٩ - ٩٢٣ ألف درهم)، والمحسوبة باستخدام متوسط معدل رسمة بنسبة ٤.٥٣٪.

تقع العقارات الاستثمارية قيد التطوير في دولة الإمارات العربية المتحدة.

فيما يلي توصيف لتقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم 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 تقييم العقارات في المناطق ذات العلاقة.

تم تطبيق نموذج تقييم أوصت به لجنة معايير التقييم الدولية، والذي يتوافق مع المبادئ المنصوص عليها في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣. وعند تحديد القيمة العادلة للعقارات، يكون 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 الإدارة للقيمة العادلة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة  
يتم تقدير 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.

وقد تم تحديد قيمة كل عقار من العقارات بناءً على نوع وموقع العقار بافتراض معدلات نمو الإيجار بنسبة ٥٪، ومعدلات الخصم بنسبة ١٠٪ إلى ١٢٪ ومعدلات الرسمة للخروج بنسبة ٨٪ إلى ٨.٥٪.

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

طريقة المبيعات المقارنة  
وتتراوح الأسعار من ١٣٥ درهم إماراتي للقدم المربع إلى ١٧٧ درهم للقدم المربع.

تتضمن هذه الطريقة تحليل المبيعات وأسعار الطلب على الوحدات المماثلة ومقارنتها بالعقار محل التقييم. يعمل التحليل المقارن على تحديد أوجه التشابه وأوجه الاختلاف 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 ٢٠٢٠

#### ٩- العقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة

٢٠١٩ ألف درهم (معاد إدراجها)	٢٠٢٠ ألف درهم	
٦٩٦,٨٣٢	٧٩٧,٢٠٧	في ١ يناير
١٤٦,٠٨٩	١٠٢,٤٢١	التكلفة المتكبدة
(٤٤,١٩٥)	(٥٩,٠١٠)	تكلفة العقارات المباعة
-	(٣٠,٦٧٩)	المحول إلى العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة (إيضاح ١٢)
-	(٨٧,٨٩٨)	المحول إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح ٧)
(١,٥١٩)	-	تخفيض إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق
<u>٧٩٧,٢٠٧</u>	<u>٧٢٢,٠٤١</u>	في ٣١ ديسمبر

٢٠١٩ ألف درهم (معاد إدراجها)	٢٠٢٠ ألف درهم	
٧٨٠,٨٥٠	٧٠٥,٦٨٤	داخل الإمارات العربية المتحدة
١٦,٣٥٧	١٦,٣٥٧	خارج الإمارات العربية المتحدة
<u>٧٩٧,٢٠٧</u>	<u>٧٢٢,٠٤١</u>	
(٢٢٥,٥٣٣)	(٤٢١,١٠٩)	ناقصاً: المصنفة كموجودات متداولة
<u>٥٧١,٦٧٤</u>	<u>٣٠٠,٩٣٢</u>	المصنفة كموجودات غير متداولة

يتم التوصل إلى صافي القيم القابلة للتحقيق للعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة بناءً على تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين. إن المقيمين هم أعضاء في هيئات المقيمين المعتمدين ولديهم المؤهلات والخبرات المناسبة في تقييم العقارات في المناطق ذات العلاقة.

تم تطبيق نموذج تقييم أوصت به لجنة معايير التقييم الدولية.

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

قرر مجلس الإدارة خلال السنة عدم تخفيض مبلغ صافي القيمة القابلة للتحقيق خلال السنة الحالية (٢٠١٩ - ١,٥١٩ ألف درهم)، بناءً على التقييم المستقل لصافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة.

تتضمن العقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة الأراضي المحتفظ بها لأغراض التطوير والاستخدام في المستقبل البالغة ٣٥١,٧٨٩ ألف درهم (٢٠١٩ - ٤٥٧,٠٠٠ ألف درهم)، وتقوم الإدارة حالياً بتقييم جدوى المشاريع وتدرس خيارات بديلة مجددة.

تم تثبيت تكلفة الإيرادات بمبلغ ٥٩,٠١٠ ألف درهم (٢٠١٩ - ٤٤,١٩٥ ألف درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٠ - الاستثمارات

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
		<b>الاستثمارات غير المتداولة</b>
		بالبقية العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
		الاستثمارات داخل الإمارات العربية المتحدة
٦,٥٤٥	٥,٦٨٩	الاستثمارات في حقوق الملكية غير المدرجة
		الاستثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة
٢٤,٥٤٦	٢٣,٩٨٩	الاستثمارات في حقوق الملكية غير المدرجة
٤٨,٧٩٧	٤٣,٧٩٠	الصناديق العقارية غير المدرجة
٢٨,٢٧٦	١٩,٩١٦	السندات المدرجة
<u>١٠٨,١٦٤</u>	<u>٩٣,٣٨٤</u>	
		<b>الاستثمارات المتداولة</b>
		بالبقية العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		الاستثمارات داخل الإمارات العربية المتحدة
٤,٦٩٠	٣,٦٦٣	السندات المدرجة
		الاستثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة
١٠,٩٧١	٩,١٦٩	الاستثمارات في حقوق الملكية غير المدرجة
<u>١٥,٦٦١</u>	<u>١٢,٨٣٢</u>	

لم تقم المجموعة بشراء أي أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩ - لا شيء).

بلغ دخل توزيعات الأرباح المقبوض من هذه الاستثمارات خلال السنة مبلغ ١,٠٨٨ ألف درهم (٢٠١٩ - ١,٠٩٩ ألف درهم)

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

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
١٠٧,٩٥٣	٩٠,٨٥٩	في ١ يناير
(١٧,٠٩٤)	(٨,٢٢٢)	التغير في القيمة العادلة، بالصافي
<u>٩٠,٨٥٩</u>	<u>٨٢,٦٣٧</u>	في ٣١ ديسمبر

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 ٢٠٢٠

#### ١١ - الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
(معاد إدراجها)		
٢٥١,٧٦٤	٢٨٦,٢٦٠	الذمم المدينة التجارية
١٣٦,١٧٦	١١٥,٣٥١	دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين
٥٢,٥٠٧	٦٦,٣١٥	موجودات العقود
٤,٥٧٠	٤,٢٤٢	ذمم مدينة عن ضريبة القيمة المضافة
٢٨,٢٥٥	٢٨,٧٤٤	ذمم مدينة أخرى
٤٧٣,٢٧٢	٥٠٠,٩١٢	
(٩,٢٢١)	(٩,٧٩١)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٤٦٤,٠٥١	٤٩١,١٢١	
(٢٤٨,٢٤٧)	(٢١٢,٤٩١)	ناقصاً: الجزء غير المتداول
٢١٥,٨٠٤	٢٧٨,٦٣٠	

تتضمن الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة بمبلغ ٣٥,١٤٢ ألف درهم (٢٠١٩ - ٥٢,٢٥٢ ألف درهم) (إيضاح ٢٦).

تشتمل الذمم المدينة التجارية على الشيكات المؤجلة الدفع بمبلغ ٢٥١,١١٣ ألف درهم (٢٠١٩ - ٢٢٥,٩٨٤ ألف درهم).

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٢,٠٨٧	٩,٢٢١	الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:
٩٣٢	٥٧٠	في ١ يناير
(٤٣,٧٩٨)	-	مخصص الانخفاض في القيمة
٩,٢٢١	٩,٧٩١	المشطوب

في ٣١ ديسمبر

فيما يلي تحليل أعمار إجمالي الذمم المدينة التجارية:

متأخرة لكن غير منخفضة القيمة				غير متأخرة ولا منخفضة القيمة		
أكثر من ٩٠ يوم	٦٠ إلى ٩٠ يوم	٣٠ إلى ٦٠ يوم	٠ إلى ٣٠ يوم	إجمالي		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٣,٢٠٩	٨,٨٥٤	٢,٠٨٣	٢٦,٦٨٤	٢٣٥,٤٣٠	٢٨٦,٢٦٠	٢٠٢٠
١٠,٥١١	٩,٤١٨	٣,٩٥٤	١٨,١١٢	٢٠٩,٧٦٩	٢٥١,٧٦٤	٢٠١٩

#### ١٢ - العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠٠,٥٦٥	٤٢,٣٨٠	في ١ يناير
-	(٣٣,٩٠٠)	المحول إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح ٧)
٢٣٧	٩٠,٣٣٨	المحول من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٧)
-	٣٠,٦٧٩	المحول من العقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة (إيضاح ٩)
(٥٨,٤٢٢)	(٦٧,٦١٦)	تكلفة العقارات المباعة
٤٢,٣٨٠	٦١,٨٨١	

في ٣١ ديسمبر



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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ١٢ - العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة (تمة)

تقع جميع العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يتم التوصل إلى صافي القيم القابلة للتحقيق للعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة بناءً على تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين. إن المقيمين هم أعضاء في هيئات المقيمين المعتمدين ولديهم المؤهلات والخبرات المناسبة في تقييم العقارات في المناطق ذات العلاقة.

قرر مجلس الإدارة خلال السنة تخفيض قيمتها إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق، وبناءً عليه لم يلزم تحميل أي مبلغ إلى الأرباح أو الخسائر للسنة (٢٠١٩ - لا شيء)، بناءً على التقييم المستقل لصافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة.

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

#### ١٣ - الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٩	٢٠	نقد في الصندوق
		الأرصدة لدى البنوك:
		- حسابات جارية
١,٢٠١	١٠,٩٠٠	- حسابات تحت الطلب
١,٣٣٧	١٨٥	- حسابات جارية - توزيعات أرباح غير مستلمة
٤٧,٠٢٣	٤٣,٢٦٨	- ودائع لأجل
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	
<u>٤٤٩,٥٧٠</u>	<u>٤٥٤,٣٧٣</u>	

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، تتألف النقدية وشبه النقدية مما يلي:

٢٠١٩ ألف درهم (معاد إدرجها)	٢٠٢٠ ألف درهم	
٤٤٩,٥٧٠	٤٥٤,٣٧٣	النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك
(٤٧,٠٢٣)	(٤٣,٢٦٨)	ناقصاً: حسابات جارية - توزيعات أرباح غير مستلمة
(٤٠٩,٢٧٠)	(٤٣٠,٩١٩)	ناقصاً: سحبات على المكشوف من البنوك (إيضاح ١٨)
<u>(٦,٧٢٣)</u>	<u>(١٩,٨١٤)</u>	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

سيتم استخدام الحسابات الجارية - توزيعات الأرباح غير المستلمة فقط في سداد توزيعات الأرباح ولا يمكن استخدامها لأي أغراض أخرى.

تتضمن الأرصدة لدى البنوك ودايع لأجل بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠١٩ - ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم) ذات فترة استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر، والتي لا يتم تضمينها في النقدية وشبه النقدية. إن متوسط سعر الفائدة الفعلي على الودائع هو ١.٥% إلى ٢% سنوياً (٢٠١٩ - ٢.٢٥% إلى ٣% سنوياً). إن الودائع لأجل بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم مرهونة مقابل القروض البنكية (إيضاح ١٨).

#### ١٤ - رأس المال

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل
		(٢٠١٩ - ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم) (٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم)
		بقية اسمية ١ درهم لكل منها

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ١٥ - الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة والنظام الأساسي للشركة، يلزم تجنيب ١٠٪ من صافي الأرباح للسنة إلى الاحتياطي القانوني حتى يصبح الاحتياطي مساوياً ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركة. 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 ٢٠١٩ حيث بلغ رصيد هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركة.

#### ١٦ - 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 تحددها الجمعية العمومية العادية وبناءً على توصية من مجلس الإدارة.

#### ١٧ - مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,١٧٢	٣,٦٥٠	في ١ يناير
٦٠٥	٦١٦	للسنة
<u>(١٢٧)</u>	<u>(٢٩٦)</u>	الدفعات التي تمت خلال السنة
<u>٣,٦٥٠</u>	<u>٣,٩٧٠</u>	في ٣١ ديسمبر

#### ١٨ - القروض البنكية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٦٦,٤١٩	٦٥٣,٦٠٨	قرض لأجل
٤٠٩,٢٧٠	٤٣٠,٩١٩	سحوب على المكشوف من البنوك
<u>٨٧٥,٦٨٩</u>	<u>١,٠٨٤,٥٢٧</u>	إجمالي القروض
<u>(٤٩٨,٩٢٠)</u>	<u>(٦٢٢,٧٠١)</u>	ناقصاً: الجزء المتداول
<u>٣٧٦,٧٦٩</u>	<u>٤٦١,٨٢٦</u>	الجزء غير المتداول

حصلت المجموعة على تسهيل سحب على المكشوف بمبلغ ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠١٩ - ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم) من البنوك التجارية. يتم حساب الفائدة على السحب على المكشوف، المضمونة بموجب ودائع لأجل، بنسبة ٠.٥٪ على معدلات الفائدة على هذه الوديعة لأجل. وعلاوة على ذلك، بالنسبة للسحب على المكشوف من البنوك غير المضمون، يتم حساب الفائدة بهامش ثابت + سعر إيبور لفترة ٣ أشهر. بلغ الرصيد المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٣٠,٩١٩ ألف درهم (٢٠١٩ - ٤٠٩,٢٧٠ ألف درهم).

إن تسهيل السحب على المكشوف الخاص بالمجموعة مضمون بما يلي:

- رهن على وديعة ثابتة بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم محتفظ بها لدى البنك باسم المقرض (راجع إيضاح ١٣)؛
- تحويل ما قيمته مرة ونصف من صافي الحد التنظيف المستفاد منه بموجب السحب على المكشوف. (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ الحد التنظيف المستفاد منه مبلغ ٣٣,٨٥٣ ألف درهم).

## ١٨- القروض البنكية (تتمة)

حصلت المجموعة على القروض التالية:

- قرض لأجل بمبلغ ٣٥٨,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري لتمويل بناء مشروع الفندق. يستحق سداد هذا التسهيل على ٢٨ قسطاً ربع سنوي متزايد ويتم سداد أول دفعة بعد ٣ سنوات وثلاثة أشهر من تاريخ السحب الأول، ويترتب على هذا القرض معدل فائدة وفقاً لسعر إيبيور لمدة ٣ أشهر + هامش ثابت. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٠٩,٠٦٤ ألف درهم (٢٠١٩ - ١٠٨,١٦٨ ألف درهم). بلغ حد السحب المتاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٤٨,٩٣٦ ألف درهم (٢٠١٩ - ٢٤٩,٨٣٢ ألف درهم).
  - قرض لأجل بمبلغ ١١٦,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري لبناء عقار سكني. يستحق سداد هذا التسهيل على ٦ أقساط نصف سنوية ويتم سداد أول دفعة بعد سنتين وستة أشهر من تاريخ السحب الأول، ويترتب على هذا القرض معدل فائدة بهامش ثابت وفقاً لسعر إيبيور لمدة شهر واحد. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٧٦,٨٦٨ ألف درهم (٢٠١٩ - ٨٢,٠٥٣ ألف درهم). بلغ حد السحب المتاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٩,٧٩٩ ألف درهم (٢٠١٩ - ٣٣,٩٤٧ ألف درهم).
  - تسهيل قرض لأجل بمبلغ ٢٥٠,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري لتمويل بناء مشروع الفندق. يستحق سداد هذا التسهيل على ٣٠ قسطاً ربع سنوي متساوي ويتم سداد أول دفعة بعد سنتين وتسعة أشهر من تاريخ السحب الأول، ويترتب على هذا القرض معدل فائدة بهامش ثابت وفقاً لسعر إيبيور لمدة ثلاثة أشهر. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٧٣,٦٢٧ ألف درهم (٢٠١٩ - ٦١,٨٨١ ألف درهم). بلغ حد السحب المتاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٧٦,٣٧٣ ألف درهم (٢٠١٩ - ١٨٨,١١٩ ألف درهم).
  - قرض لأجل من بنك تجاري لتمويل بناء المشاريع المحددة. بلغ إجمالي التسهيل مبلغ ١٢١,٧٥٣ ألف درهم. يُستحق سداد هذا التسهيل على ٣٢ قسطاً ربع سنوي متزايد مع دفعة كبيرة نهائية بنسبة ٣٠٪ عند الاستحقاق، ويبدأ سداد القرض بعد ٩٠ يوماً من نهاية السحب الأخير أو في الربع التاسع من تاريخ السحب الأول، أيهما يأتي أولاً، وينتهي في تاريخ الاستحقاق النهائي. يترتب على التسهيل معدل فائدة بهامش ثابت وفقاً لسعر إيبيور لمدة ٣ أشهر. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١١٩,٣٠٣ ألف درهم (٢٠١٩ - ١٢١,٧٥٣ ألف درهم). ليس هناك حد سحب متوفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩ - ١٧٨,٢٤٧ ألف درهم).
  - قرض لأجل بمبلغ ١٣,٣٠٠ ألف درهم من بنك تجاري. يستحق سداد هذا التسهيل على ٨ أقساط ربع سنوية تبدأ بعد ٣ أشهر من تاريخ السحب ويترتب عليه معدل فائدة بهامش ثابت وفقاً لسعر إيبيور لمدة ثلاثة أشهر. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٣,٣٢٥ ألف درهم (٢٠١٩ - ٦,٦٥٠ ألف درهم). ليس هناك حد سحب متوفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩ - لا شيء).
  - قرض متوسط الأجل بمبلغ ٥٠,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري للوفاء بمتطلبات رأس المال العامل المحسن الخاص بالشركة. يستحق سداد هذا التسهيل خلال ١٨٠ يوماً من تاريخ كل دفعة ويترتب عليه معدل فائدة بهامش ثابت وفقاً لسعر إيبيور لمدة ثلاثة أشهر. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠١٩ - ٣٠,٠٠٠ ألف درهم). ليس هناك حد سحب متوفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩ - ٢٠,٠٠٠ ألف درهم).
  - تسهيل قرض لأجل بمبلغ 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 دفعة بعد سنتين وستة أشهر من تاريخ السحب الأول، ويترتب على هذا القرض معدل فائدة بهامش ثابت وفقاً لسعر إيبيور لمدة شهر واحد. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٦٥,٥٠٧ ألف درهم (٢٠١٩ - لا شيء). بلغ حد السحب المتاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١١٩,٤٩٣ ألف درهم.
  - تسهيل قرض لأجل بمبلغ ٦٧,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري لتمويل بناء مشروع سكني. يستحق سداد هذا التسهيل على ٣٢ قسطاً ربع سنوي متساوي ويتم سداد أول دفعة بعد سنتين وثلاثة أشهر من تاريخ السحب الأول، ويترتب على هذا القرض معدل فائدة بهامش ثابت وفقاً لسعر إيبيور لمدة ثلاثة أشهر. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥٥,٩١٤ ألف درهم (٢٠١٩ - ٥٥,٩١٤ ألف درهم). بلغ حد السحب المتاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١١,٠٨٦ ألف درهم (٢٠١٩ - ١١,٠٨٦ ألف درهم).
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تخضع المجموعة للائتمان لبعض التعهدات المالية، مثل الاحتفاظ ببعض التعهدات المشروطة بما في ذلك الاحتفاظ بنسبة الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء. لم تلتزم المجموعة ببعض التعهدات الواردة في تلك الاتفاقيات خلال السنة الحالية والسنة السابقة. ومع ذلك، فقد حصلت المجموعة على خطاب تنازل من المؤسسات المالية للالتزام بتلك التعهدات، وبالتالي لم تتم إعادة تصنيف هذه القروض من قروض غير متداولة إلى قروض متداولة. وعلاوة على ذلك، فقد تم تخفيف هذه التعهدات من قبل المؤسسات المالية للسنوات المقبلة.
- 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.
  - 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 الممولة لصالح البنوك.
  - تنازل عن الإيرادات من بيع الشقق وعن إيرادات الإيجار من الشقق الممولة لصالح البنك.
  - رهن على حساب المشروع المفتوح لدى البنك لاستلام إيصالات المشروع من المشتريين.

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ١٩ - ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٥,١٨٧	٦٤,٨٢٢	ذمم دائنة تجارية
٦٩,٠٩٢	٨٠,٨٥٥	مبالغ مستحقة عن المشروع
٣٢,٧٢٠	٣٥,٠٢٣	مطلوبات العقود
٤٧,٠٢٣	٤٣,٢٦٨	توزيعات الأرباح غير المستلمة
٩٦,٨٣٩	١١١,٥١٤	ذمم دائنة أخرى ومبالغ مستحقة الدفع
٣١٠,٨٦١	٣٣٥,٤٨٢	في ٣١ ديسمبر
(٢٨,٤٠٢)	(٣١,٠٠٩)	نقصاً: الجزء غير المتداول
٢٨٢,٤٥٩	٣٠٤,٤٧٣	الجزء المتداول

تشمل الذمم الدائنة التجارية المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة بمبلغ ٣٤,٢٥٨ ألف درهم (٢٠١٩ - ١٨,٨٨٩ ألف درهم) (إيضاح ٢٦).

#### ٢٠ - الإيرادات

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم (معاد إدراجها)	ألف درهم	
١٣٩,٧٧٨	١٨٦,٧٤٣	نوع الإيرادات من عقود العملاء
٢٥,٠٧٥	٢٥,٤٣٠	مبيعات العقارات
٥٣١	٣,٢٨٧	دخل إدارة المنشآت
١٦٥,٣٨٤	٢١٥,٤٦٠	دخل المصادرة
٢٩,٣٨٥	٢٨,٠٣٩	إجمالي الإيرادات من عقود العملاء
١٩٤,٧٦٩	٢٤٣,٤٩٩	الدخل التشغيلي الآخر
٨٦,٥٨٧	١٠٥,٨٥٨	دخل التأجير
٧٨,٧٩٧	١٠٩,٦٠٢	إجمالي الإيرادات
١٦٥,٣٨٤	٢١٥,٤٦٠	توقيت تثبيت الإيرادات
٢٩,٣٨٥	٢٨,٠٣٩	المثبتة في وقت معين
١٩٤,٧٦٩	٢٤٣,٤٩٩	المثبتة بمرور الوقت
٢٥١,٧٦٤	٢٨٦,٢٦٠	إجمالي الإيرادات من عقود العملاء
٥٢,٥٠٧	٦٦,٣١٥	إيرادات أخرى
٣٢,٧٢٠	٣٥,٠٢٣	إجمالي الإيرادات
		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 مشروطاً 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 ٢٠٢٠

#### ٢٠ الإيرادات (تتمة)

##### التزامات الأداء

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٠٦٨	٩٢,٩٩٦	خلال سنة واحدة
٦٠,١٢٢	٦٢,٦٨١	أكثر من سنة واحدة
<u>٦٣,١٩٠</u>	<u>١٥٥,٦٧٧</u>	

نتيجة للتداعيات الاقتصادية لأزمة كوفيد-١٩، أطلقت المجموعة مبادرة معينة تتماشى مع جهود حكومة رأس الخيمة لدعم جميع المستثمرين وأصحاب المصلحة. ويشمل ذلك توفير تدابير إعفاء مثل التنازل عن مدفوعات الإيجار لمستأجري متاجر التجزئة في مشاريع ميناء العرب وبرج جلفار لمدة ثلاثة أشهر. بلغ تأثير هذه الإعفاءات المقدمة للعملاء خلال السنة مبلغ ١,٣٧٤ ألف درهم (٢٠١٩ - لا شيء).

#### ٢١ - تكلفة الإيرادات

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم (معاد إدراجها)	ألف درهم	
١٠٦,٢١٨	١٣٢,٩٨١	تكلفة بيع العقارات
٢٧,٨٣٨	٢٣,٨٩٠	مصاريف إدارة المنشآت
١,٩٧٤	٢,٣١١	مصاريف التأجير
٣٨٦	٣٣٩	أخرى
<u>١٣٦,٤١٦</u>	<u>١٥٩,٥٢١</u>	

تتضمن مصاريف إدارة المنشآت مصاريف الاستهلاك البالغة ١,٣٥٥ ألف درهم (٢٠١٩ - ٣,٠٦٩ ألف درهم).

#### ٢٢ - الدخل الآخر

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢,٠٢٠	٤٥,٢١٣	دخل المنح الحكومية (إيضاح ٧)
٢,٣٧٩	-	عكس المستحقات
٣,٣٠٢	٣,٤٠٧	أخرى
<u>٢٧,٧٠١</u>	<u>٤٨,٦٢٠</u>	

#### ٢٣ - المصاريف البيعية والعمومية والإدارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١٩,٤٠٣	١٩,٦٧٢	رواتب ومصاريف ذات علاقة
٨,٧٢٦	٩,٣٤٩	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٦)
٧,٧٤٥	٤,٩٩٤	مصاريف دعائية وتسويق
٤,٦١٩	٥,٦٤٠	مصاريف أخرى
<u>٤٠,٤٩٣</u>	<u>٣٩,٦٥٥</u>	

لم يتم تقديم أي مساهمات اجتماعية خلال السنة (٢٠١٩ - لا شيء).

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ٢٤ تكاليف التمويل

٢٠١٩ ألف درهم (معاد إدراجها)	٢٠٢٠ ألف درهم	
١٦,٢٤٩	١٧,٦٥١	الفائدة على القروض
١,١٧٥	١,٣٣٧	رسوم بنكية
<u>١٧,٤٢٤</u>	<u>١٨,٩٨٨</u>	

#### ٢٥ - ربحية السهم

إن المعلومات اللازمة لحساب الربح الأساسي والمخفف للسهم كما يلي:

٢٠١٩ ألف درهم معاد إدراجها	٢٠٢٠ ألف درهم	
<u>٩٣,١٣٧</u>	<u>١١٣,٥٢٢</u>	الأرباح للسنة (ألف درهم)
<u>٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	عدد الأسهم (بالألف)
<u>٠.٠٥</u>	<u>٠.٠٦</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.

#### ٢٦ - الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية بإبرام في معاملات وفقاً لشروط وأحكام متفق 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:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
<u>٨١,٤٦٩</u>	<u>١٩٨,٩١٢</u>	موظفي الإدارة العليا بالمجموعة (مزاياء أعضاء مجلس الإدارة) المقاولات من الباطن وشراء الخدمات

ب. فيما يلي الأرصدة لدى طرف ذي علاقة:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
<u>١٨,٨٨٩</u>	<u>٣٤,٢٥٨</u>	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٩)
<u>٥٢,٢٥٢</u>	<u>٣٥,١٤٢</u>	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة - دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين (إيضاح ١١)

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### 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:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٥,٨٣٦	٥,٣٠٣	رواتب ومكافآت
١,٢١٦	٢٩٨	مكافأة نهاية الخدمة
٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
<u>١١,٠٥٢</u>	<u>٩,٦٠١</u>	

اقترح أعضاء مجلس الإدارة أتعاب أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٣,٠٠٠ ألف درهم (٢٠١٩ - ٤,٠٠٠ 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 المتعلقة بتطوير العقارات:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
<u>٧٣٤,٩٨٤</u>	<u>٥٤٠,٧٧٧</u>	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 ٢١٧,٦٣٠ ألف درهم (٢٠١٩ - ٣٩٠,١٧٧ ألف درهم) (إيضاح ٢٦).

#### ٢٨ - توزيعات الأرباح

لم يقترح مجلس الإدارة أي توزيعات أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩ - ٨٠,٠٠٠ ألف درهم، بواقع ٠.٠٠٤ فلس للسهم الواحد). ويخضع ذلك لموافقة المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

#### 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 الاستمرارية دون أي نية أو حاجة لتقليص 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. وشركاتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ٢٩ - قياس القيمة العادلة (تتمة)

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، بالإضافة إلى الافتراضات غير الملحوظة الهامة التي تم استخدامها. لم يكن هناك أي تغيير في أساليب وطرق التقييم المطبقة عن السنة السابقة.

#### الموجودات المالية

النوع	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات الهامة غير الملحوظة	علاقة المدخلات غير الملحوظة الهامة بالقيمة العادلة
الاستثمارات في حقوق الملكية غير المدرجة والصناديق بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الأخرى	نموذج تقييم صافي الموجودات/ صافي قيمة الموجودات المعدل لعدم توافر معلومات عن السوق ومعلومات مالية مقارنة. تم تحديد صافي قيمة الموجودات وفقاً لأحدث معلومات مالية مدققة/سابقة. أينما تتوفر المعلومات.	صافي قيمة الموجودات/ نموذج السوق	كلما زاد صافي قيمة الموجودات للشركات المستثمر بها، ارتفعت القيمة العادلة.
استثمارات غير مدرجة بالقيمة العادلة من الأرباح أو الخسائر	نموذج تقييم صافي قيمة الموجودات لعدم توافر معلومات عن السوق ومعلومات مالية مقارنة. تم تحديد صافي قيمة الموجودات وفقاً لأحدث معلومات مالية مدققة/سابقة. يتم تطبيق نموذج السوق أينما تتوفر المعلومات.	صافي قيمة الموجودات	كلما زاد صافي قيمة الموجودات للشركات المستثمر بها، ارتفعت القيمة العادلة.

#### قياسات القيمة العادلة التي تم تثبيتها في بيان المركز المالي الموحد

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).

٢٠٢٠	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	-	-	٧٣,٤٦٨	٧٣,٤٦٨
الأسهم والصناديق غير المدرجة	١٩,٩١٦	-	-	١٩,٩١٦
الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٣,٦٦٣	-	٩,١٦٩	١٢,٨٣٢
عقارات استثمارية	-	-	٢,٤٧٥,٢٣٧	٢,٤٧٥,٢٣٧
عقارات استثمارية قيد التطوير	-	-	٣١١,٦٤٢	٣١١,٦٤٢
	<u>٢٣,٥٧٩</u>	<u>-</u>	<u>٢,٨٦٩,٥١٦</u>	<u>٢,٨٩٣,٠٩٥</u>



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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ٢٩- قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
-	-	٧٩,٨٨٨	٧٩,٨٨٨
٢٨,٢٧٦	-	-	٢٨,٢٧٦
٤,٦٩٠	١٠,٩٧١	-	١٥,٦٦١
-	٢,٦٤٩,٣٢٥	-	٢,٦٤٩,٣٢٥
-	٣١٢,٥٧٣	-	٣١٢,٥٧٣
٣٢,٩٦٦	٣,٠٥٢,٧٥٧	-	٣,٠٨٥,٧٢٣

٢٠١٩  
بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى  
الأسهم والصناديق غير المدرجة  
الأسهم المدرجة

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من  
خلال الأرباح أو الخسائر

عقارات استثمارية

عقارات استثمارية قيد التطوير

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 المتبعة، بما في ذلك معايير التثبيت وأسس القياس والاساس 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 المطفاة ألف درهم	الموجودات المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٠٦,٢١٦	٩٣,٣٨٤	١٢,٨٣٢	-	استثمارات
٢٩٦,٦٠٧	-	-	٢٩٦,٦٠٧	ذمم مدينة تجارية وأخرى*
٤٥٤,٣٧٣	-	-	٤٥٤,٣٧٣	أرصدة لدى البنوك
٨٥٧,١٩٦	٩٣,٣٨٤	١٢,٨٣٢	٧٥٠,٩٨٠	إجمالي الموجودات المالية

المجموع ألف درهم	القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطفاة ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٢٣,٨٢٥	١٠٨,١٦٤	١٥,٦٦١	-	استثمارات
٢٦٤,٠٣٩	-	-	٢٦٤,٠٣٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى*
٤٤٩,٥٧٠	-	-	٤٤٩,٥٧٠	أرصدة لدى البنوك
٨٣٧,٤٣٤	١٠٨,١٦٤	١٥,٦٦١	٧١٣,٦٠٩	إجمالي الموجودات المالية

\* باستثناء موجودات العقود والمصاريف المدفوعة مقدماً والذمم المدينة عن ضريبة القيمة المضافة.

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ٢٩- قياس القيمة العادلة (تتمة)

المطلوبات المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	بالتكلفة المطفاة ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	المجموع ألف درهم
قروض بنكية	١,٠٨٤,٥٢٧	-	١,٠٨٤,٥٢٧
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٣٠٠,٤٥٩	-	٣٠٠,٤٥٩
<b>إجمالي المطلوبات المالية</b>	<b>١,٣٨٤,٩٨٦</b>	<b>-</b>	<b>١,٣٨٤,٩٨٦</b>
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨٧٥,٦٨٩	-	٨٧٥,٦٨٩
قروض بنكية	٢٧٨,١٤١	-	٢٧٨,١٤١
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١,١٥٣,٨٣٠	-	١,١٥٣,٨٣٠
<b>إجمالي المطلوبات المالية</b>	<b>١,١٥٣,٨٣٠</b>	<b>-</b>	<b>١,١٥٣,٨٣٠</b>

#### ٣٠- إدارة المخاطر المالية

##### ٣٠-١ 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:

##### الذمم المدينة التجارية

تتم إدارة مخاطر ائتمان العميل وفقاً لسياسة وإجراءات المجموعة وإجراءات الرقابة المرتبطة بإدارة مخاطر ائتمان العميل. تتم إدارة جودة ائتمان العميل ويتم تحديد حدود الائتمان الفردية وفقاً لهذا التقييم. تتم مراقبة الذمم المدينة القائمة وموجودات العقد للعملاء بصفة منتظمة. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩، 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 ١٠ سنوات. من أجل التخفيف من مخاطر الائتمان، تستلم المجموعة دفعات سلفاً من عملائها في وقت البيع وشيكات مؤجلة عن الرصيد المتبقي 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 متخلف عن السداد عندما يتأخر سداد الدفعة التعاقدية لمدة ٩٠ يوماً. ومع ذلك، في بعض الحالات، قد تعتبر المجموعة بند الذمم المدينة التجارية متخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة.

يتم إجراء تحليل لانخفاض القيمة في كل تاريخ تقرير مالي باستخدام مصفوفة المخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر 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 ومعقولية المعلومات 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 ٢٠٢٠

#### ٣٠- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

##### ١-٣٠ مخاطر الائتمان (تتمة)

##### الذمم 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 للمجموعة باستخدام خسائر الائتمان المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إجمالي ألف درهم	غير متأخرة ولا منخفضة القيمة ألف درهم	متأخرة لكن غير منخفضة القيمة			
		٠ إلى ٣٠ يوم ألف درهم	٣٠ إلى ٦٠ يوم ألف درهم	٦٠ إلى ٩٠ يوم ألف درهم	أكثر من ٩٠ يوم ألف درهم
%٣.٤	%٢.٣	%٢.٣	%٢.٣	%٢.٣	%٢٧.٥
٢٨٦,٢٦٠	٢٣٥,٤٣٠	٢٦,٦٨٤	٢,٠٨٣	٨,٨٥٤	١٣,٢٠٩
٩,٧٩١	٥,٣٠٨	٦٠٢	٤٧	٢٠٠	٣,٦٣٤

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إجمالي ألف درهم	غير متأخرة ولا منخفضة القيمة ألف درهم	متأخرة لكن غير منخفضة القيمة			
		٠ إلى ٣٠ يوم ألف درهم	٣٠ إلى ٦٠ يوم ألف درهم	٦٠ إلى ٩٠ يوم ألف درهم	أكثر من ٩٠ يوم ألف درهم
%٣.٧	%٢.٢	%٢.٢	%٢.١	%٢.٢	%٣٨.٢
٢٥١,٧٦٤	٢٠٩,٧٦٩	١٨,١١٢	٣,٩٥٤	٩,٤١٨	١٠,٥١١
٩,٢٢١	٤,٥٢٧	٣٩١	٨٥	٢٠٣	٤,٠١٥

تمت إعادة تقييم نموذج خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بتأثير جائحة كوفيد-١٩، والذي يتمثل بشكل رئيسي في التوقف التشغيلي الذي يواجهه المستأجرون، والتقلبات في الظروف الاقتصادية المحتملة، وحدثت حالات التخلف عن السداد وما إلى ذلك، والتي قد تؤدي على الأرجح إلى زيادة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية بما يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية. ويرجع ذلك في الأساس إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) للمستأجرين والعملاء. وستواصل المجموعة متابعة الموقف وتأثيره على خسائر الائتمان المتوقعة وإجراء التعديلات اللازمة عند الاقتضاء.

##### 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 أرصدها لدى البنوك في أدنى مستوياتها نظراً لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية محددة من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية. بالنظر إلى هذه العوامل، قامت الإدارة بتقييم أنه يوجد حد أدنى من مخاطر الائتمان على النقدية وشبه النقدية.

##### الذمم المدينة الأخرى

بخصوص مخاطر الائتمان الناتجة عن الذمم المدينة الأخرى، فإن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ينتج من عزز 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 ٢٠٢٠

#### ٣٠- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

##### ٢-٣٠ مخاطر السيولة

أكثر من سنة واحدة ألف درهم	أقل من سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
-	٣٠٠,٤٥٩	٣٠٠,٤٥٩	٣٠٠,٤٥٩	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٥٠٤,٠٥٩	٦٤٣,٢٠٠	١,١٤٧,٣٥٩	١,٠٨٤,٥٢٧	القروض البنكية
٥٠٤,٠٥٩	٩٤٣,٦٥٩	١,٤٤٧,٨١٨	١,٣٨٤,٩٨٦	

أكثر من سنة واحدة ألف درهم	أقل من سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
-	٢٧٨,١٤١	٢٧٨,١٤١	٢٧٨,١٤١	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٤٥٢,١٠٧	٥١٨,٨٧٧	٩٧٠,٩٨٤	٨٧٥,٦٨٩	القروض البنكية
٤٥٢,١٠٧	٧٩٧,٠١٨	١,٢٤٩,١٢٥	١,١٥٣,٨٣٠	

#### التغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

##### في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	البنود غير النقدية الأخرى ألف درهم	صافي التدفقات النقدية الواردة/ (الصادرة) ألف درهم	١ يناير ٢٠٢٠ ألف درهم	القروض البنكية توزيعات الأرباح غير المستلمة
١,٠٨٤,٥٢٧	٢١,٦٤٨	١٨٧,١٩٠	٧٨٥,٦٨٩	
٤٣,٢٦٨	٨٠,٠٠٠	(٨٣,٧٥٥)	٤٧,٠٢٣	
١,١٢٧,٧٩٥	١٠١,٦٤٨	(١٠٣,٤٣٥)	٩٢٢,٧١٢	

##### في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	البنود غير النقدية الأخرى ألف درهم	صافي التدفقات النقدية الواردة/ (الصادرة) ألف درهم	١ يناير ٢٠٢٠ ألف درهم	القروض البنكية توزيعات الأرباح غير المستلمة
٨٧٥,٦٨٩	(١٤,٦٣١)	٢٤٥,٢٩٢	٦٤٥,٠٢٨	
٤٧,٠٢٣	-	(٢٨٥)	٤٧,٣٠٨	
٩٢٢,٧١٢	(١٤,٦٣١)	٢٤٥,٠٠٧	٦٩٢,٣٣٦	

#### ٣-٣٠ مخاطر أسعار الأسهم

تتمثل معظم الاستثمارات المحتفظ بها من قبل المجموعة بالأسهم غير المدرجة. يتم تقييم استثمارات الأسهم غير المدرجة من قبل خبراء في تاريخ كل تقرير. إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض أو ازدياد 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 ٢٠٢٠

#### ٣٠- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

##### ٣٠-٤ 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 تحيدها وفقاً لظروف السوق.

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

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
		الأدوات ذات سعر الفائدة الثابت الموجودة المالية ودائع ثابتة
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	
		الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير المطلوبات المالية سلفيات
٨٧٥,٦٨٩	١,٠٨٤,٥٢٧	

تحليل الحساسية للأدوات ذات سعر الفائدة المتغير  
إن التغير المحتمل المعقول بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير المالي كان ليؤدي إلى زيادة/(نقص) في حقوق الملكية الموحدة والأرباح أو الخسائر الموحدة بالمبالغ المبينة أدناه. يفترض التحليل أن جميع المتغيرات الأخرى تبقى ثابتة.

الأرباح أو الخسائر الموحدة		
انخفاض بمعدل ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم	زيادة بمعدل ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم	
١٠,٨٤٥	(١٠,٨٤٥)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير
٨,٧٥٧	(٨,٧٥٧)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير

#### 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.

بيع العقارات ألف درهم	تأجير العقارات ألف درهم	دخل إدارة المنشآت ألف درهم	المجموع ألف درهم	
١٩٠,٠٣٠	٢٨,٠٣٩	٢٥,٤٣٠	٢٤٣,٤٩٩	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(١٣٢,٩٨١)	(٢,٣١١)	(٢٤,٢٢٩)	(١٥٩,٥٢١)	الإيرادات
٥٧,٠٤٩	٢٥,٧٢٨	١,٢٠١	٨٣,٩٧٨	التكاليف
١,١٣٣,٣٩٥	٢,٧٨٦,٨٧٩	١,٨٧٥,٥٣٦	٥,٧٩٥,٨١٠	أرباح القطاع
٣٦٧,٩٢٠	٢٩٥,٩٨١	١,٢٢١,١٠٦	١,٨٨٥,٠٠٧	إجمالي الموجودات
-	١٦٠,٠٦١	٤٣٠,٠٤٣	٥٩٠,١٠٤	إجمالي المطلوبات
				النفقات الرأسمالية

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ٣١ - المعلومات القطاعية (تتمة)

المجموع ألف درهم	دخل إدارة المنشآت ألف درهم	تأجير العقارات ألف درهم	بيع العقارات ألف درهم	
١٩٤,٧٦٩	٢٥,٠٧٥	٢٩,٣٨٥	١٤٠,٣٠٩	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(١٣٦,٤١٦)	(٢٨,٢٢٤)	(١,٩٧٤)	(١٠٦,٢١٨)	الإيرادات إجمالي التكاليف
٥٨,٣٥٣	(٣,١٤٩)	٢٧,٤١١	٣٤,٠٩١	أرباح/ (خسائر) القطاع
٥,٥٩٢,٠٤٢	١,٤٩٢,٢٤٤	٢,٩٦١,٨٩٨	١,١٣٧,٩٠٠	إجمالي الموجودات
١,٦٩٦,٤٤٠	١,٠٦٥,١٩٤	٢٩٦,٠٥٤	٣٣٥,١٩٢	إجمالي المطلوبات
٢١٧,٦٠٥	١٣٩,٧٩٧	٧٧,٨٠٨	-	النفقات الرأسمالية

#### ٣٢ - إعادة إدراج أرصدة المقارنة

وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ - السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء، تم إجراء بعض التعديلات وإعادة التصنيفات للبنود من قبل إدارة المجموعة، كما يلي:

- (١) تسوية العنصر التمويلي العائد إلى الذمم المدينة التجارية طويلة الاجل المثبتة بعد بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ - الإيرادات من عقود العملاء.
- (٢) تعديل وإعادة تصنيف الطرق والمرافق المشتركة وتكاليف البنية التحتية العائدة إلى العقارات الاستثمارية المكتملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ - العقارات الاستثمارية والعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة (المباعة سابقاً) وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢ - المخزون والتي تم تصنيفها سابقاً كمتلكات ومعدات.
- تم تعديل التكاليف العائدة للعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة مقابل الأرباح غير الموزعة حيث إنها تتعلق ببيع العقارات قبل سنة ٢٠١٩؛ و
- تم إعادة تصنيف التكاليف العائدة إلى العقارات الاستثمارية المكتملة قبل سنة ٢٠١٩ من الممتلكات والمعدات. تم تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات لتكون مناسبة.
- (٣) عكوسات تكلفة الاقتراض المرسلة على العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة (المشاريع المكتملة) بعد ٣١ مارس ٢٠١٩، والتي لم تكن مؤهلة لمثل هذه الرسملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ - تكاليف الاقتراض.

#### ٣٢ - إعادة إدراج أرصدة المقارنة (تتمة)

- (٤) عكوسات القيمة العادلة المثبتة لاحقاً للتثبيت الأولي للمنح الحكومية المؤجلة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٠ - المنح الحكومية.
- (٥) تم إعادة تصنيف بعض معلومات المقارنة الأخرى حتى تتوافق مع عرض وتصنيف السنة الحالية.

كما تم إعادة إدراج الأرباح الأساسية والمخففة للسهم للسنة السابقة في هذه البيانات المالية الموحدة. لم يكن مبلغ الانخفاض في كل من الربح الأساسي والمخفف للسهم جوهرياً بسبب هذه التصحيحات.

وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - عرض البيانات المالية، تم أيضاً عرض عمود ثالث في بيان المركز المالي من قبل إدارة المجموعة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٢- إعادة إدراج أرصدة المقارنة (تتمة)

فيما يلي تأثير التعديلات وإعادة التصنيفات أعلاه على بند البيان المالي المتأثر:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
المعاد	إعادة	التعديلات	المعلنة
إدراجها	التصنيفات	ألف درهم	سابقاً
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٩٤,٧٦٩	٢,٣٤٦	-	١٩٢,٤٢٣
(١٣٦,٤١٦)	(٢,٦٠١)	-	(١٣٣,٨١٥)
(٤٠,٤٩٣)	٢٥٥	٣,٦٢٣	(٤٤,٣٧١)
(١٧,٤٢٤)	-	(١١,١٨٦)	(٦,٢٣٨)

بيان الدخل:

الإيرادات (٥)
تكلفة الإيرادات (٥)
مصاريف بيعية وعمومية وإدارية ((٢) و(٥))
تكاليف التمويل (١)

كما في ١ يناير ٢٠١٩			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩		
المعاد	التعديلات	المعلنة	المعاد	التعديلات	المعلنة
إدراجها	إعادة التصنيفات	سابقاً	إدراجها	إعادة التصنيفات	سابقاً
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦٢٣,٦٢٠	(٧٦,٠٩٤)	٦٩٩,٧١٤	٧٥٢,٣٥٣	(٧٢,٤٧١)	٨٢٤,٨٢٤
٤١٤,٦١٠	(١٤,٧٦٩)	٤٢٩,٣٧٩	٤٦٤,٠٥١	(١٦,٢١٦)	٤٨٠,٢٦٧
٢,٥٩٤,٢٣١	١٢,٣٢٩	٢,٥٨١,٩٠٢	٢,٦٤٩,٣٢٥	١٢,٣٢٩	٢,٦٣٦,٩٩٦
٦٩٦,٨٣٢	-	٦٩٦,٨٣٢	٧٩٧,٢٠٧	(٩,٧٣٩)	٨٠٦,٩٤٦
٦٦٨,٢١٩	(١,٨٠١)	٦٧٠,٠٢٠	٥٠٩,٧٥٧	(٩,٣٦٤)	٥١٩,١٢١
٥٢٨,٢٦٠	(٧٦,٧٣٣)	٦٠٤,٩٩٣	٥٠٦,٢٤٠	(٧٦,٧٣٣)	٥٨٢,٩٧٣

بيان المركز المالي:

الموجودات
ممتلكات ومعدات (٢)
ذمم مدينة تجارية وأخرى (١)
عقارات استثمارية (٢)
عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة (٣)

حقوق الملكية

الأرباح غير الموزعة (١) إلى (٤)

المطلوبات

المنح الحكومية المؤجلة (٤)