

Date: 5 February 2025

Ref: RAKP-LD-E-0003-050225-05

التاريخ : 5 فبراير 2025

الإشارة : RAKP-LD-E-0003-050225-05

MS/ Disclosures & Compliance Dep

Abu Dhabi Securities Exchange

السادة / قسم الإفصاح والإمتثال  
المحترمين  
سوق أبوظبي للأوراق المالية

**Subject: Results of RAK Properties  
Board of Directors Meeting NO (1/2025)**

الموضوع : نتائج اجتماع مجلس إدارة شركة  
رأس الخيمة العقارية رقم (2025/1)

Dear sir,

تحية طيبة وبعد ،،،

With reference to above mentioned subject, please be informed that the Board of Directors decided at its meeting NO (1/2025) held on Wednesday 5 February 2025, the following:

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، يرجى التكرم بالعلم بأن مجلس إدارة الشركة قرر في اجتماعه رقم (2025/1) المنعقد يوم الأربعاء الموافق 2025/02/05، ما يلي :

1. Approved the audited consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024. اعتماد البيانات المالية الموحدة والمنقحة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.
2. Invitation to the company shareholders to conduct AGM on Tuesday, 4 March 2025 after obtaining the approval of the Securities and Commodity Authority. توجيه الدعوة إلى مساهمي الشركة لعقد اجتماع الجمعية العمومية السنوية يوم الثلاثاء الموافق 4 مارس 2025، وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع.
3. Recommending to the AGM not to distribute dividend for the financial year ended December 31, 2024. رفع مقترح للجمعية العمومية بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.
4. The Board further deliberated in other administration matters. كما تداول المجلس في بعض الأمور الإدارية الأخرى.

Best Regard,

وتفضلوا بقبول وافر الإحترام ،،،



ماجد عبدالله

أمين سر مجلس الإدارة  
Maged Abdullah  
Board Secretary

نسخة إلى السادة / هيئة الأوراق المالية والسلع المحترمين

**تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024**

بالنيابة عن مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية، يسعدني أن أقدم النتائج المالية الموحدة للشركة للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

**أبرز النتائج المالية لعام 2024:**

- ارتفعت الإيرادات بنسبة 40% لتصل إلى 1.4 مليار درهم إماراتي مقارنة بـ 1 مليار درهم للفترة نفسها من العام الماضي.
- ارتفع الربح قبل الضريبة بنسبة 52% ليصل إلى 308 مليون درهم إماراتي مقابل 202 مليون درهم للفترة نفسها من العام الماضي.
- زادت إجمالي الأصول بنسبة 24% لتصل إلى 8.01 مليار درهم إماراتي في 31 ديسمبر 2024، مقارنة بـ 6.46 مليار درهم في 31 ديسمبر 2023.
- بلغ إجمالي حقوق الملكية 5.53 مليار درهم إماراتي في 31 ديسمبر 2024، مقابل 4.30 مليار درهم إماراتي في 31 ديسمبر 2023.

**البيان**

2023	2024	قائمة الدخل (المبلغ بملايين الدراهم)
1,005	1,406	الإيرادات
(640)	(863)	التكلفة
365	543	مجمّل الربح
257	373	الربح التشغيلي
202	308	الربح قبل احتساب الضرائب
202	281	صافي الربح
182	276	إجمالي الدخل الشامل

**المركز المالي (المبالغ بملايين الدرهم)**

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البند
5,408	6,459	أصول غير متداولة
1,051	1,553	أصول متداولة
6,459	8,012	إجمالي الأصول
1,311	1,458	مطلوبات متداولة
843	1,027	الالتزامات المتداولة
4,305	5,527	رأس المال والاحتياطيات
6,459	8,012	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

## ملخص أهم التطورات في مشاريع الشركة:

### المشاريع السكنية:

1. باي ريزيدنس -المرحلة الأولى، جزيرة حياة، ميناء، رأس الخيمة- مبان سكنية على الواجهة البحرية:
  - تسير أعمال البناء في البرجين حسب الخطة المعتمدة
  - تم بيع جميع الوحدات البالغ عددها 324 وحدة بالكامل، على أن يتم التسليم في النصف الأول من عام 2025.
2. باي ريزيدنس - المرحلة الثانية، جزيرة حياة، ميناء، رأس الخيمة- مبان سكنية على الواجهة البحرية:
  - تم بيع جميع الوحدات البالغ عددها 324 وحدة، في البرجين بجانب فندق رأس الخيمة الدولي مع تحديد موعد التسليم في النصف الثاني من عام 2025.
  - عمليات البناء في البرجين تتقدم وفقاً للخطة المعتمدة.
3. جيت واي ريزيدنس 2، جزيرة حياة، ميناء، رأس الخيمة- مبنى سكني:
  - تسير أعمال البناء في بناء البرج المكون من 8 طوابق عند مدخل جزيرة الحياة وفقاً للخطة، ويتوقع تسليمها في الربع الأول من عام 2025.
  - تم بيع جميع الوحدات البالغ عددها 146 وحدة.
4. فيلات ماريا المرحلة الثانية، ميناء، رأس الخيمة:
  - تم الانتهاء من بناء 89 فيلا ووحدات فئة تاون هاوس، وتسليمها بنجاح.
5. باي فيوز، جزيرة حياة، ميناء، رأس الخيمة:- مبنى سكني:
  - بدأت أعمال البناء في البرجين في نهاية عام 2023
  - تم بيع جميع الشقق البالغ عددها 344 وحدة خلال ساعات بعد الإطلاق.
6. بورتو بلايا، جزيرة حياة، ميناء العرب، رأس الخيمة- مبنى سكني:
  - بدأت شركة إلينغتون العقارية، بالتعاون مع رأس الخيمة العقارية، في بناء مشروع بورتو بلايا السكني الفاخر المطل على الواجهة البحرية.
  - يمثل هذا المشروع خطوة استراتيجية نحو التوسع في إمارة رأس الخيمة.
7. كيب حياة، جزيرة حياة، ميناء، رأس الخيمة: - مبان سكنية:
  - تم إطلاق بيع الأبراج الأربعة التي تضم 678 شقة العام الماضي، حيث تم بيع 96% من المشروع بنهاية الربع الرابع من 2024
  - تسير أعمال البناء في الأبراج الأربعة وفق الجدول الزمني المحدد.

8. كواترو ديل مار، جزيرة حياة، ميناء، رأس الخيمة:- مبان سكني:
- انطلق هذا المشروع السكني المتكامل في بداية هذا العام.
  - تم البدء في أعمال الحفروالركائز لهذا المشروع، ومن المتوقع اكتمال المشروع بحلول نهاية عام 2026. كما تم إرساء عقد البناء الرئيسي لشركة "فوجيسنج"
9. غرانادا II ، ميناء العرب، رأس الخيمة:- منازل تاون هاس:
- تم إطلاق المرحلة الثانية من المشروع في الربع الثاني من 2024، حيث تم بيع 86% من الوحدات المتاحة حتى الربع الرابع من 2024
  - يتوقع اكتمال المشروع في الربع الأول من 2026.
10. إيدج، جزيرة الراحة، ميناء ، رأس الخيمة – برج سكني
- انطلق هذا المشروع في الربع الثاني من 2024، حيث يضم 237 وحدة سكنية مستوحاة من اليخوت
  - تم بيع 80% من الوحدات في الربع الرابع من 2024.
11. مجموعة NB ، جزيرة حياة، ميناء، رأس الخيمة- فيلات شاطئية حصرية:
- طرحت رأس الخيمة العقارية مجموعة خاصة من الفيلات الشاطئية الفاخرة في السوق بنهاية الربع الثاني من 2024.
  - تتكون هذه المجموعة من 11 فيلا فاخرة من المقرر اكتمالها في نهاية 2026.

#### مشاريع الضيافة:

- منتج وسبا إنتركونتيننتال رأس الخيمة ميناء العرب
- يواصل الفندق المميز في جزيرة الحياة في وجهة ميناء الذي يضم 351 غرفة بتحقيق أداء قوي، بفضل ارتفاع نسب الإشغال وتوليد إيرادات مالية قوية
- فندق ومنتجع أنانتارا ميناء العرب، رأس الخيمة :
- افتتح هذا الفندق الفاخر ذو ال 5 نجوم والذي يضم 174 غرفة في 2 يناير 2024، وحققت نتائجه حتى الآن أداء يفوق التوقعات.

#### المشاريع المخططة:

- شراكة مع " نيكي بيتش " لافتتاح أول منتج وناڊ شاطئي بعلامة تجارية في وجهة ميناء ، رأس الخيمة.
- توسيع الشراكة مع "فنادق ماينور" لإطلاق مساكن أنانتارا الفاخرة، مما يمثل خطوة كبيرة نحو تعزيز مكانة ميناء كوجهة عالمية للحياة الفاخرة على الجزيرة.

- شراكة مع "شركة اي ار ام" و " هايف" لإطلاق مشروع مشترك للتعايش والعمل المشترك في قلب ميناء، يلبي احتياجات المهنيين الشباب ورواد الأعمال.
- إطلاق مشروع ميراسول، مفهوم جديد للحياة الفاخرة بأسلوب المنتجعات، يضم استوديوهات وشققاً من غرفة وغرفتين وثلاثة تشمل فئة "دوبلكس"، ومن المقرر تسليمه في النصف الأول من 2028.
- شراكة مع "فورسيزونز" لإنشاء منتجع فاخر ومساكن خاصة في ميناء، يضم 150 غرفة وأجنحة وفيلات متميزة، إلى جانب حوالي 130 مسكناً خاصاً.

### أحداث رئيسية:

- توزيع أرباح نقدية بنسبة 3% بقيمة 60 مليون درهم، بالإضافة إلى أسهم منحة بنسبة 4% من رأس المال للسنة المالية 2023، حيث تم اعتماد هذه التوزيعات اجتماع الجمعية العمومية السنوي في 20 مارس 2024.
- عقب الجمعية العمومية في مارس، زادت حكومة رأس الخيمة حصتها في رأس الخيمة العقارية إلى حوالي 34% بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع في يونيو 2024. هذه الشراكة الاستراتيجية تضمنت إضافة أراضٍ جديدة إلى الشركة، مما عزز من أصولها ورأس مالها.
- يعكس ارتفاع حصة الحكومة في الشركة ثقتها في رأس الخيمة العقارية والتزامها بتطوير مشاريع المخططات الرئيسية، ودورها الحيوي في الإمارة.
- شراكة مع "بنك دبي التجاري" لتأمين تسهيلات تمويلية بقيمة 2 مليار درهم إماراتي لدعم خطط النمو الطموحة وتطوير المباني الخضراء.

حققنا نمواً ملحوظاً، حيث ارتفعت الإيرادات بنسبة 40% لتصل إلى 1.4 مليار درهم، وزاد صافي الربح قبل الضرائب بنسبة 52% ليصل إلى 308 ملايين درهم إماراتي. تعكس هذه النتائج نمواً مالياً مستداماً وتطورات استراتيجية تعزز توسع الشركة في 2025.

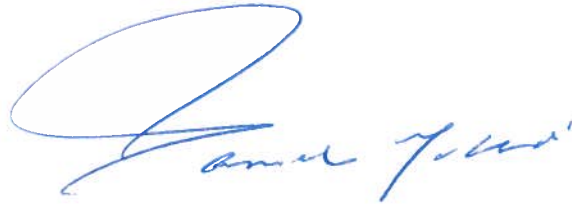
يعكس عام 2024 رؤيتنا في التخطيط الاستراتيجي، حيث ركزنا على تعزيز خطط التطوير، وتوسيع عروضنا، وإقامة شراكات رئيسية مع علامات تجارية عالمية مثل أنانتارا وفورسيزونز، حيث وقعنا اتفاقية لإنشاء منتجع فاخر يضم 150 غرفة ومساكن بعلامة تجارية في ميناء.

يستمر الزخم في 2025، إذ يعكس البيع السريع للمرحلة الأولى من مشروع ميراسول، الذي تم إطلاقه كأول مشروع في وجهة ميناء هذا العام، الطلب القوي على مشاريع رأس الخيمة العقارية وثقة السوق برؤيتنا. يشكل هذا المشروع

جزءًا من خطة تطوير بقيمة 5 مليارات درهم إماراتي لعام 2025، ومع جدول إطلاق مزدحم، نحن على ثقة من استمرار الطلب على مشاريعنا.

تكمن قوة رأس الخيمة العقارية في سجلها الحافل بإنجاز المشاريع في الوقت المحدد وبجودة عالية، وهو ما يتجلى في خطة تطوير وجهة ميناء التي توفر أسلوب حياة فاخرًا على الواجهة البحرية وتجربة سكنية استثنائية. من خلال التصميم الذي يركز على الإنسان والشراكات الاستراتيجية، نحول وجهتنا الرئيسية "ميناء" إلى المجتمع الساحلي الأكثر طلبًا في رأس الخيمة.

نتطلع إلى المستقبل بثقة، مدعومين بثقة مساهمينا وشركائنا وموظفينا، الذين يشكل دعمهم حجر الأساس لنجاحنا المستمر. مع خطط تطوير قوية، ومصدر دخل متنامٍ، ورؤية واضحة للمستقبل، نحن في موقع مثالي لقيادة المرحلة القادمة من النمو التحويلي.



سامح مهدي

الرئيس التنفيذي

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع  
وشركاتها التابعة

تقرير مدقق الحسابات المُستقل والبيانات المالية المُوحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة  
تقرير مدقق الحسابات المستقل والبيانات المالية الموحدة

جدول المحتويات

الصفحات

٤ - ١	تقرير مجلس الإدارة
١١ - ٥	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١٢	بيان المركز المالي الموحد
١٣	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٤	بيان الدخل الشامل الموحد
١٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٦	بيان التدفقات النقدية الموحد
٦٣ - ١٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



## السادة المساهمون الكرام،

يسر مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية أن يقدم لكم البيانات المالية الموحدة للشركة للعام المنتهي في 31 ديسمبر 2024.

مرة أخرى، حققت رأس الخيمة العقارية عامًا استثنائيًا من النمو المالي، مما يعكس قوة رؤيتنا وثقة مساهميننا. يعكس مركزنا المالي المستقر وأداؤنا المستدام قدرتنا على استشراف احتياجات السوق وتطوير وجهات ترفع من مستوى القطاع العقاري في الإمارة، بالإضافة إلى الطلب المتزايد على المشاريع العقارية عالية الجودة في رأس الخيمة.

مع دخولنا عام 2025، نقف على أعتاب مرحلة توسعية محورية، وهو ما يتجلى في خطة تطوير تبلغ 5 مليارات درهم لوجهة "ميناء" التي توفر أسلوب حياة فاخرًا على الواجهة البحرية وتجربة سكنية استثنائية. من خلال التصميم الذي يركز على الإنسان والشراكات الاستراتيجية، نحول وجهتنا الرئيسية "ميناء" إلى المجتمع الساحلي الأكثر طلبًا في رأس الخيمة.

نلتزم، من خلال هذا الاستثمار إلى جانب محفظة إيراداتنا القوية، برسم مستقبل الإمارة عبر مشاريع طموحة تجذب المستثمرين، وتعزز حيوية المجتمعات، وترسخ مكانة رأس الخيمة كوجهة عقارية رائدة.

### الأنشطة الرئيسية

تواصل شركة رأس الخيمة العقارية الاستثمار في تطوير وإدارة الأصول العقارية، والتي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر: المبيعات، التأجير، إدارة المرافق بالإضافة إلى الأصول الفندقية.

### النتائج المالية

في عام 2024، بلغت إيرادات رأس الخيمة العقارية 1,406.32 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بـ 1,004.89 مليون درهم في عام 2023، مما يعكس نموًا ملحوظًا. كما بلغ صافي الربح 280.92 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بـ 201.82 مليون درهم إماراتي في العام السابق، مع ربحية سهم بلغت 0.111 درهم إماراتي، مقابل 0.097 درهم إماراتي في 2023.

ارتفع إجمالي الدخل الشامل إلى 279.14 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بـ 181.98 مليون درهم إماراتي في 2023.

واعتبارًا من 31 ديسمبر 2024، بلغ إجمالي أصول الشركة 8.01 مليار درهم إماراتي، مقارنةً بـ 6.46 مليار درهم إماراتي في 2023، مما يعكس زيادة بنسبة 24%، نتيجة الاستثمارات في الأراضي، والفنادق، والمشاريع السكنية. تتماشى هذه الاستثمارات مع استراتيجية الشركة متوسطة وطويلة الأجل، التي تركز على تحقيق الإيرادات المستدامة، وزيادة قيمة الأصول، وتعزيز الميزانية العمومية.

## الإنجازات التشغيلية

### المشاريع السكنية:

- باي ريزيدنس - المرحلة الأولى: تسير أعمال البناء وفقاً للجدول الزمني، وتم بيع جميع الوحدات البالغ عددها 324 وحدة بالكامل، مع توقعات بالتسليم في النصف الأول من 2025.
- باي ريزيدنس - المرحلة الثانية: تم بيع جميع الوحدات البالغ عددها 324 وحدة بالكامل، ويتوقع تسليمها في النصف الثاني من 2025.
- جت واي ريزيدنس - المرحلة الثانية: تم بيع جميع الوحدات البالغ عددها 146 وحدة بالكامل، ومن المقرر تسليمها في الربع الأول من عام 2025.
- فيلات ماريبا - المرحلة الثانية: تم بناء 89 فيلا ووحدة تاون هاوس إضافية في جزيرة حياة، ميناء، رأس الخيمة، وتم تسليمها بنجاح.
- باي فيوز، جزيرة حياة: بدأت أعمال البناء في البرجين في نهاية عام 2023، وتم بيع جميع الشقق البالغ عددها 344 وحدة خلال ساعات من الإطلاق.
- بورتو بلايا: بالتعاون مع شركة إلبنغتون العقارية، يمثل المشروع توسعاً استراتيجياً جديداً في رأس الخيمة.
- كيب حياة: تم بيع 96% من المشروع بحلول الربع الرابع من 2024، وتسير أعمال البناء وفق الخطة المعتمدة.
- كواترو ديل مار: مشروع يضم مرافق ترفيهية وخدمات عالمية المستوى، تسير أعمال البناء في الأبراج الأربعة وفق الجدول الزمني المحدد ومن المتوقع اكتماله بحلول نهاية 2026. وتم إرساء عقد البناء الرئيسي لشركة "فوجيسنج".
- غرانادا II: تم بيع 86% من الوحدات المطروحة بحلول الربع الرابع من 2024، ومن المتوقع استكمال المشروع في الربع الأول من 2026.
- إيدج: برج سكني فاخر مستوحى من اليخوت، تم بيع 80% من وحداته حتى الربع الرابع من 2024.
- مجموعة NB: أطلقت مجموعة خاصة من الفيلات الشاطئية مكونة من 11 فيلا فاخرة، ومن المتوقع تسليمها بحلول نهاية 2026.

### مشاريع الضيافة:

- منتجع وسبا إنتركونتيننتال رأس الخيمة ميناء العرب: حقق إيرادات قوية، وسجل معدلات إشغال وأداء مالي تفوق المنافسين في السوق.
- منتجع أنانتارا ميناء العرب: بدأ تشغيله في 2 يناير 2024 ويضم 174، وحقق أداءً يفوق التوقعات حتى الآن.

### المشاريع المخططة

- شراكة مع "نيكي بيتش" لافتتاح أول منتجع وناجٍ شاطئي بعلامة تجارية في ميناء العرب.
- إطلاق مساكن أنانتارا الفاخرة، بالشراكة مع فنادق ماينور.

- شراكة مع "IRM" و "HIVE" لإطلاق مشروع مشترك للتعايش والعمل المشترك.
- إطلاق مشروع ميراسول - مفهوم جديد للحياة الفاخرة بأسلوب المنتجات، من المتوقع تسليمه في النصف الأول من 2028.
- شراكة مع "فورسيزون" لإنشاء منتج فاخر ومساكن خاصة في وجهة "ميناء" يضم 150 غرفة وأجنحة وفيلات متميزة، إلى جانب حوالي 130 مسكنًا خاصًا.

#### التوقعات لعام 2025

تعتمد رأس الخيمة العقارية على أدائها القوي في عام 2024 من خلال أجندة طموحة لعام 2025، تركز على المشاريع الرئيسية، والشراكات الاستراتيجية، وتوسيع محفظة الأراضي.

نحن ملتزمون بتحقيق نمو استراتيجي من خلال الاستثمار في الأصول العقارية ذات الإمكانيات العالية، وكذلك في رأس المال البشري، بهدف مواجهة التحديات المستمرة والاستفادة من الفرص المتاحة.

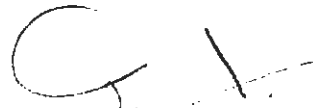
بفضل دعم جميع أصحاب المصلحة، أعدت شركة رأس الخيمة العقارية ميزانية قوية لعام 2025، مع تخصيص تمويل كبير لمشاريع التطوير العقاري، لا سيما في وجهة "ميناء"، لتعزيز قيمة الأصول وزيادة الإيرادات.

#### مجلس الإدارة

- عبد العزيز عبد الله الزعابي - رئيس مجلس الإدارة
- محمد مصباح النعيمي - نائب رئيس مجلس الإدارة
- الشيخ أحمد عمر القاسمي - عضو مجلس الإدارة
- عبد الله راشد العبدولي - عضو مجلس الإدارة
- محمد غباش المري - عضو مجلس الإدارة
- ياسر عبد الله الأحمد - عضو مجلس الإدارة
- موزة محمد ماجد الزعابي - عضو مجلس الإدارة

#### المراجعون الخارجيون

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل شركة جرانث ثورنتون، والتي لا تزال مؤهلة لإعادة التعيين وأبدت استعدادها للاستمرار كمراجعين لحسابات رأس الخيمة العقارية.



نيابة عن مجلس الإدارة  
عبد العزيز عبد الله الزعابي  
رئيس مجلس الإدارة

جرائنت ثورنتون للتدقيق  
والمحاسبة المحدودة - الشارقة

الطابق الخامس،  
برج بوابة المدينة  
شارع الاتحاد، المزمز، الشارقة

+971 6 525 9691

+971 6 525 9690

[www.grantthornton.ae](http://www.grantthornton.ae)

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### الراي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد وبيان النخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ بالإضافة إلى إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

#### اساس ايداء الراي

لقد قمنا بتنفيذ أعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في فقرة "مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد الأخلاقيات المهنية الدولية للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بدولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات هذه القواعد الأخلاقية. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس لإبداء رأينا.

#### امور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعتبر، وفقاً لتقديرنا المهني، أكثر الأمور أهمية بالنسبة لتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا بشأنها، علماً بأننا لا نندي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وقد حددنا الأمور الموضحة أدناه واعتبرناها الأمور الرئيسية التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
إلى السادة مساهمي شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

١) تقييم الاستثمارات العقارية

تمتلك المجموعة محفظة استثمارات عقارية بقيمة ١,٥٧٧,٢١٦ ألف درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١,٥٦٠,٨٠٦ ألف درهم إماراتي) وتتألف هذه المحفظة من عقارات تجارية وأخرى سكنية وقطع أراضي عديدة. سجلت المجموعة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد صافي أرباح من القيمة العادلة بمقدار ٦٥,٨٩٩ ألف درهم إماراتي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٢٨,٦٤٦ ألف درهم إماراتي) (إيضاح رقم ٦). يعد تحديد قيمة هذه العقارات أحد الأمور التقديرية الجوهرية التي تستلزم وضع أحكام مدعومة ببعض الافتراضات.

يتم بيان هذه الاستثمارات العقارية بالقيم العادلة التي تم تحديدها من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين لديهم مؤهلات مهنية ("خبراء التقييم") والذين استعان بهم المجموعة في ذلك. تنطوي عملية التقييم على أحكام جوهرية بشأن تحديد وتقدير الافتراضات الأساسية التي سيتم تطبيقها. كما أن تقييم القيمة العادلة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات هامة عند تحديد وتقييم الافتراضات ذات الصلة التي سيتم تطبيقها. هذا بالإضافة إلى وجود تقلبات سوقية تستلزم التركيز بشكل محدد على هذا الأمر أثناء التدقيق لأن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قد يكون له تأثير مادي على القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة في البيانات المالية الموحدة.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بتنفيذها عدة أمور، من بينها ما يلي:

- حصلنا على تقرير التقييم الذي تم إعداده من قبل خبراء التقييم الخارجيين؛
- قمنا بتقييم مؤهلات وكفاءة خبراء التقييم المكلفين من قبل الإدارة والاطلاع على شروط تعاقد المجموعة مع هؤلاء الخبراء، وذلك لتحديد ما إذا كان هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو حدثت من نطاق عملهم؛
- تحققنا مما إذا كانت طرق التقييم المستخدمة متوافقة مع المعايير المعنية بتقييم الاستثمارات العقارية وتحديد القيمة العادلة؛
- قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق فيما يتعلق بعينة من البيانات لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة وذلك بمقارنتها بالمعلومات الثبوتية ذات الصلة؛
- قمنا بتقييم عينة من منهجيات التقييم المستخدمة والتحقق من الافتراضات الرئيسية والأحكام الهامة المستخدمة في عملية التقييم من خلال مقارنتها مع البيانات المتاحة في السوق أو المعلومات الأخرى المتاحة للجميع؛ قمنا كذلك بمناقشة إدارة المجموعة لتقييم مدى ملاءمة المنهجية المتبعة ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم؛
- أجرينا تحليل الحساسية بخصوص الافتراضات الهامة المستخدمة وذلك بهدف تقييم مدى تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي تم التوصل إليها، حيث أجرى هذا التحليل على عينة من تلك العقارات المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة؛
- أجرينا تقييماً للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشرات هامة خلال فترة التدقيق والتي قد يكون لها تأثير جوهري على قيمة العقارات؛
- قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بما يتوافق مع المعايير المحاسبية الخاصة بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
إلى السادة مساهمي شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

امور التدقيق الرئيسية (تابع)

٢/ تقييم صافي القيمة القابلة للتدقيق من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة

تمتلك المجموعة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة ٣٨,٧٠٥ ألف درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣): ٣٨,٥٥٢ ألف درهم إماراتي) وكذلك عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة ٢,٤٥٧,٩٨٩ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١,٣٤١,٨٦٩ ألف درهم إماراتي) (إيضاح رقم ٧ ورقم ١١). بعد تحديد قيمة هذه العقارات أحد المجالات التقديرية الهامة التي تستلزم وضع أحكام مدعومة ببعض الافتراضات (إيضاح رقم ٤-٢٨).

إن العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لغرض المتاجرة تُسجّل بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتدقيق، أيهما أقل. استعانت المجموعة بخبراء تقييم عقاري مُستقلين لديهم مؤهلات مهنية وذلك لتحديد صافي القيمة القابلة للتدقيق لجزء كبير من هذه العقارات. تنطوي عملية التقييم على أحكام جوهرية لتحديد وتقدير الافتراضات الأساسية يتم تطبيقها. يتطلب تقييم صافي القيمة القابلة للتدقيق من الإدارة وضع الأحكام والتقدير الهامة هذا بالإضافة إلى وجود تقلبات سوقية تستلزم التركيز بشكل محدد على هذا الأمر أثناء التدقيق لأن أي خطأ في تحديد صافي القيمة القابلة للتدقيق قد يكون له تأثير مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لغرض المتاجرة الخاصة بالمجموعة في البيانات المالية الموحدة.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بتنفيذها عدة أمور، من بينها ما يلي:

- تحققنا من عينة من الوثائق الثبوتية ذات الصلة الخاصة بالإضافات إلى العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لغرض المتاجرة؛
- حصلنا على تقرير التقييم الذي تم إعداده من قبل خبراء التقييم العقاري الخارجيين المستقلين؛
- قمنا بتقييم مؤهلات وكفاءة خبراء التقييم الخارجيين خبراء التقييم المكلفين من قبل الإدارة والاطلاع على شروط تعاقد المجموعة مع هؤلاء الخبراء، وذلك لتحديد ما إذا كان هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو حدثت من نطاق عملهم؛
- قمنا بتقييم عينة من منهجيات التقييم المستخدمة والتحقق من الافتراضات الرئيسية والأحكام الهامة المستخدمة في عملية التقييم من خلال مقارنتها مع البيانات المتاحة في السوق أو المعلومات الأخرى المتاحة للجميع؛ قمنا كذلك بمناقشة إدارة المجموعة لتقييم مدى ملاءمة المنهجية المتبعة ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم؛
- قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق فيما يتعلق بعينة من البيانات لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة وذلك بمقارنتها بالمعلومات الثبوتية ذات الصلة؛
- أجرينا تحليل الحساسية بخصوص الافتراضات الهامة المستخدمة وذلك بهدف تقييم مدى تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي تم التوصل إليها، حيث أجرى هذا التحليل على عينة من تلك العقارات المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة؛
- أجرينا تقييماً للتدقيق مما إذا كان هناك أي مؤشرات هامة خلال فترة التدقيق والتي قد يكون لها تأثيراً جوهرياً على قيمة العقارات؛
- فحصنا عينة من صافي القيمة القابلة للتدقيق من خلال مقارنة تكلفة الممتلكات بأسعار البيع المُقدّرة وتقييم مدى ملاءمة القيمة الدفترية لهذه العقارات وما ينتج عنها من شطب، إن وجد؛
- قمنا بتقييم مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بما يتوافق مع المعايير المحاسبية الخاصة بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
إلى السادة مساهمي شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

١٣) الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير المحتفظ بها لغرض المتاجرة

تعترف المجموعة بالإيرادات المحققة من بيع عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء"

تعترف المجموعة بالإيرادات المحققة من بيع عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة على مدى فترة زمنية وذلك بناءً على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع عملائها. يعد الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير المحتفظ بها لغرض المتاجرة أحد أمور التدقيق الرئيسية وذلك لأن المجموعة تُقدّر إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد وتعترف بالإيرادات المتناسبة بقدر الوفاء بالتزامات الأداء كما في نهاية فترة التقرير.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بتنفيذها عدة أمور، من بينها ما يلي:

- قيمنا مدى ملاءمة السياسة المحاسبية للاعتراف بالإيرادات ومدى امتثالها لمتطلبات المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية.
- قمنا بفهم الإجراءات التي تم تطبيقها من قبل المجموعة للاعتراف بالإيرادات وقياسها فيما يتعلق ببيع العقارات؛
- فحصنا عينة من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، وقيمتنا الطريقة التي اتبعتها الإدارة لتحديد التزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية أو في وقت زمني محدد وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" وذلك بالرجوع إلى الشروط والأحكام المحددة في تلك العقود؛
- قمنا بتقييم الترتيبات التعاقدية مع العملاء ومدى معقولية التكاليف المقدرة لاستكمال تطوير المشاريع ذات الصلة، وذلك بخصوص بيع العقارات التي تقرر إدارة المجموعة الاعتراف بإيراداتها على مدى فترة زمنية؛
- فحصنا عينة للتأكد من أن الإيرادات مسجلة وفقاً للعقد المبرم مع العميل وأن التكاليف المتكبدة تكون وفقاً للتقدم المحرز في تطوير المشروع بناءً على شهادة/فواتير الدفع المعتمدة. قمنا بفحص نسبة التقدم المحرز للمشروع من خلال مقارنة التكاليف المتكبدة مع تكاليف تطوير المشروع المقدرة؛
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة للتحقق من توافقها مع متطلبات المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية.

#### المعلومات الأخرى

إن مجلس الإدارة وإدارة الشركة مسؤولون عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة، ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، وبالتالي فلننا لا نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد أو الاستنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في الإطلاع على المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو ما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو ما إذا اتضح وجود أي أخطاء جوهرية بها. إذا تبين لنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها بشأن المعلومات الأخرى، وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإبلاغ عن هذا الأمر. ليس لدينا ما يستوجب الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، إذا تبين لنا وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإبلاغ عن هذا الأمر. ليس لدينا ما يستوجب الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
إلى السادة مساهمي شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معيير المحاسبة الدولية، وإعدادها وفقاً للأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والنظام الأساسي، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل واقعي سوى ذلك.

يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دوماً عن الأخطاء الجوهرية في حال وجودها. يُمكن أن تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو الخطأ وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجتمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق ملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنة بمخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الناتجة عن الخطأ؛ وذلك نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم نظام الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول مدى فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.



تقرير مدقق الحسابات المستقل  
إلى السادة مساهمي شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
  - التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حال توصلنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا لفت الانتباه، في تقرير مدقق الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو نقوم بإصدار رأي معطل في حالة كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
  - تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تعرض المعاملات والأحداث ذات الصلة بما يحقق طريقة العرض العادل.
  - الحصول على أدلة تدقيق مناسبة وكافية حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة داخل المجموعة لإبداء رأي عن البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن توجيه عملية التدقيق للمجموعة وتنفيذها والإشراف عليها، ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا التدقيقي.
- نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من بينها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال تدقيقنا.
- كما نقوم بتزويد مسؤولي الحوكمة بما يفيد امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، حيث نقوم بالتواصل معهم وإبلاغهم حول كافة العلاقات وغيرها من الأمور التي قد يعتقد أنه من المحتمل أن يكون لها تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا والضوابط والضمانات ذات الصلة التي من شأنها أن تحافظ على استقلاليتنا حيثما كان ذلك ملائماً.
- من خلال الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت ذات أهمية أكبر في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا الخاص بالتدقيق ما لم يحظر القانون واللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في ظروف نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا وذلك في حال كان من المتوقع أن يؤدي هذا الإفصاح إلى عواقب سلبية تفوق المنفعة العامة التي من الممكن تحقيقها من جراء الإفصاح.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
إلى السادة مساهمي شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفقاً لما يقتضيه المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، فإننا نفيد بما يلي:

- ١) قد حصلنا على كافة المعلومات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- ٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، بما يتوافق مع الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
- ٣) احتفظت المجموعة بدفاتر محاسبية منتظمة وفقاً للمبادئ المحاسبية المطبقة؛
- ٤) تتوافق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة، بقدر ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في الدفاتر المحاسبية للمجموعة؛
- ٥) يبين الإيضاح رقم ٨ حول البيانات المالية الموحدة استثمارات المجموعة في أوراق مالية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛
- ٦) يبين الإيضاح رقم ١٨ ورقم ٢٥ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات والأرصدة الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة، والشروط التي بموجبها تم تنفيذ هذه المعاملات؛
- ٧) بناءً على المعلومات التي أتاحت لنا، لم يسترعب انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أيًا من الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطة الشركة أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛
- ٨) ويبيّن الإيضاح رقم ٢١ حول هذه البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.



فأرقت ثورنتون  
فأرقت ثورنتون

فاروق محمد  
سجل مدققي الحسابات رقم: ٨٦  
الشارقة، الإمارات العربية المتحدة

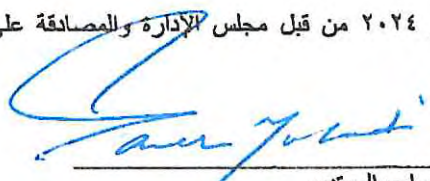
٥ فبراير ٢٠٢٥

بيان المركز المالي الموحد

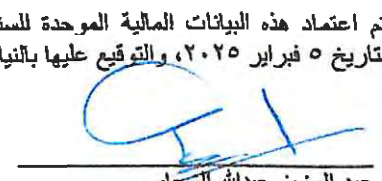
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	الأصول
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		الأصول غير المتداولة
١,٨٦٨,٢٠٥	١,٨٢٢,٨٦١	٥	ممتلكات ومعدات
١,٥٦٠,٨٠٦	١,٥٧٧,٢١٦	٦	استثمارات عقارية
١,٣٤١,٨٦٩	٢,٤٠٣,٥٨٠	٧	عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة
٢٠,٢٧٠	١٨,١٧٦	٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٦٨,٠٦٩	٧٧,٠٤٥	٩	استثمارات في مشروع مشترك
٥٤٨,٩٠٠	٥٥٩,٨٦٦	١٠	نعم مدينة تجارية وأخرى
٥,٤٠٨,١١٩	٦,٤٥٨,٧٤٤		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
-	٥٤,٤٠٩	٧	عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة
١,٦١٨	٢,٤١٠	٨	المخزون
٣,٢٤٩	-	٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٨,٥٥٢	٣٨,٧٠٥	١١	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
٥٤٩,٦٦٧	٩٩٥,١٣١	١٠	نعم مدينة تجارية وأخرى
٤٥٧,٧٠٥	٤٦٢,٥٩٠	١٢	أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية
١,٠٥٠,٧٩١	١,٥٥٣,٢٤٥		إجمالي الأصول المتداولة
٦,٤٥٨,٩١٠	٨,٠١١,٩٨٩		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣	رأس المال
-	١١٤,١٢٠	١٣	علاوة إصدار أسهم
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٢٨,٠٩٢	١٤	احتياطي قانوني إلزامي
-	(٢٢,٦١٥)	١٣	أسهم الخزينة
٥٨٩,٧٧٨	٦٨٤,٨٢٩		أرباح محتجزة
٧١٤,٥٧٧	٧٢٢,٥٧١	١٥	احتياطيات أخرى
٤,٣٠٤,٣٥٥	٥,٥٢٦,٩٩٧		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٥,٦٣٥	٨,٠٠٣	١٦	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٧٨١,٠٤٢	٧٤٢,١٧٥	١٧	قروض مصرفية
٣٦٩,٦٦٢	٣٤٧,٥٣٨	٦	منح حكومية مؤجلة
١٥٤,٨٤٦	٣٥٩,٩١٢	١٨	نعم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى
١,٣١١,١٨٥	١,٤٥٧,٦٢٨		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٤٥٢,٠٦٧	٥١٩,٨٨٤	١٧	قروض مصرفية
٣٩١,٣٠٣	٥٠٧,٤٨٠	١٨	نعم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى
٨٤٣,٣٧٠	١,٠٢٧,٣٦٤		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢,١٥٤,٥٥٥	٢,٤٨٤,٩٩٢		إجمالي الالتزامات
٦,٤٥٨,٩١٠	٨,٠١١,٩٨٩		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مجلس الإدارة والمصادقة على إصدارها بتاريخ ٥ فبراير ٢٠٢٥، والتوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:



سامح المهدي  
الرئيس التنفيذي



عبد العزيز عبدالله الراسبي  
رئيس مجلس الإدارة

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

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
١,٠٠٤,٨٩١	١,٤٠٦,٣١٨	١٩	إيرادات
(٦٣٩,٦٦٨)	(٨٦٣,٣٩٨)	٢٠	تكلفة الإيرادات
٣٦٥,٢٢٣	٥٤٢,٩٢٠		إجمالي الأرباح
(١٣٩,٣٨٠)	(٢٤٩,٢٣٢)	٢١	مصروفات البيع والتسويق والمصروفات الإدارية
٨,٥٦٣	٧,٩٠٨		إيرادات أخرى
٢٨,٦٤٦	٦٥,٨٩٩	٦	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٦٩	٨,٩٧٦	٩	حصة الأرباح في مشروع مشترك
(٢,٩٩٨)	-	٧	خسائر انخفاض قيمة عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المناجزة
(٣,٥٨٨)	(٣,٠٩١)	١٠	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢٥٦,٥٣٥	٣٧٣,٣٨٠		أرباح تشغيلية
(٦٦,١٢٩)	(٨٩,٥٨٠)	٢٢	تكاليف التمويل
١٣,٦٠٩	٢٧,٦٠٥	٢٢	إيرادات التمويل
(٢,١٩٨)	(٣,٢٤٩)	٨	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٠١,٨١٧	٣٠٨,١٥٦		أرباح السنة قبل خصم الضريبة
-	(٢٧,٢٤٠)	٢٣	مصروف ضريبة الدخل
٢٠١,٨١٧	٢٨٠,٩١٦		صافي أرباح السنة بعد خصم الضريبة
٠.٠٩٧	٠.١١١	٢٤	ربحية السهم الأساسية والمخفضة للسنة (درهم إماراتي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٠١,٨١٧	٢٨٠,٩١٦	صافي أرباح السنة بعد خصم الضريبة
(١٩,٨٢٨)	(١,٧٧٩)	الخسائر الشاملة الأخرى: بنود لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في سنوات لاحقة: صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٨١,٩٧٩	٢٧٩,١٣٧	إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم إماراتي	احتياطيات أخرى ألف درهم إماراتي	أرباح محتجزة ألف درهم إماراتي	أسهم الخزينة ألف درهم إماراتي	احتياطي قانوني إلزامي ألف درهم إماراتي	علاوة إصدار أسهم ألف درهم إماراتي	رأس المال ألف درهم إماراتي	
٤,١٢٢,١٦٩	٧١٣,١١٢	٤٠٩,٠٥٧	-	١,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
٢٠١,٨١٧	-	٢٠١,٨١٧	-	-	-	-	أرباح السنة
(١٩,٨٣٨)	(١٩,٨٣٨)	-	-	-	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
١٨١,٩٧٩	(١٩,٨٣٨)	٢٠١,٨١٧	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٢٠٧	-	٢٠٧	-	-	-	-	المحوّل إلى الاحتياطيات
-	٢١,٣٠٣	(٢١,٣٠٣)	-	-	-	-	المحوّل إلى احتياطيات أخرى (إيضاح رقم ١٥)
٤,٣٠٤,٣٥٥	٧١٤,٥٧٧	٥٨٩,٧٧٨	-	١,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٨٠,٩١٦	-	٢٨٠,٩١٦	-	-	-	-	أرباح السنة بعد خصم الضريبة
(١,٧٧٩)	(١,٧٧٩)	-	-	-	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
٢٧٩,١٣٧	(١,٧٧٩)	٢٨٠,٩١٦	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	(٨٠,٠٠٠)	-	-	-	٨٠,٠٠٠	توزيعات أرباح في صورة إصدار أسهم (إيضاح رقم ١٣)
(٦٠,٠٠٠)	-	(٦٠,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح (إيضاح رقم ١٣)
١,٠٣٤,١٢٠	-	-	-	-	١١٤,١٢٠	٩٢٠,٠٠٠	رأس المال الإضافي المصدر (إيضاح رقم ١٣)
(٢٢,٦١٥)	-	-	(٢٢,٦١٥)	-	-	-	أسهم الخزينة (إيضاح رقم ١٣)
(٨,٠٠٠)	-	(٨,٠٠٠)	-	-	-	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح رقم ٢٥)
-	٥,٩٨٤	(٥,٩٨٤)	-	-	-	-	المحوّل إلى أرباح محتجزة عند استبعاد استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	-	(٢٨,٠٩٢)	-	٢٨,٠٩٢	-	-	المحوّل إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي (إيضاح رقم ١٤)
-	٣,٧٨٩	(٣,٧٨٩)	-	-	-	-	المحوّل إلى احتياطيات أخرى (إيضاح رقم ١٥)
٥,٥٢٦,٩٩٧	٧٢٢,٥٧١	٦٨٤,٨٢٩	(٢٢,٦١٥)	١,٠٢٨,٠٩٢	١١٤,١٢٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
٢٠١,٨١٧	٣٠٨,١٥٦		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			أرباح السنة قبل خصم الضريبة
			تعديلات على:
٣٦,٢٠١	٧١,٧٥٨	٥	الاستهلاك
١,٨٤٢	٣,٢٠٦	١٦	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
-	(٢٩٦)	٨	إيرادات توزيعات الأرباح
٢,١٩٨	٣,٢٤٩	٨	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢٨,٦٤٦)	(٦٥,٨٩٩)	٦	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٢,٢٨٨	-	٧	شطب عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة
٧١٠	-	١١	شطب عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
			خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة التجارية
٣,٥٨٨	٣,٠٩١	١٠	وذمم العقود المدينة والأخرى
(٦٩)	(٨,٩٧٦)	٩	الحصة في إيرادات مشروع مشترك
(١٨,٨٢٣)	(٢٢,١٢٤)	٦	إطفاء منحة حكومية
	(٩٠)		أرباح من استبعاد ممتلكات ومعدات
(١٣,٦٠٩)	(٢٧,٦٠٥)		إيرادات التمويل
٦٦,١٢٩	٨٩,٥٨٠	٢٢	تكاليف التمويل
٢٥٣,٦٢٦	٣٥٤,٠٥٠		النقد الناتج من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٢,٤٥٦)	١٩,٩٨٣		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
٣٤٥,٦٥٩	٣٤,٣٣٥		عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة
(٣٢٥,٠٣٠)	(٤٦٥,٦٣٢)		ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٦٥,٥٩٧	٣٠٠,٢٣٦		ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى
(٢٣٧)	(٧٩٢)		المخزون
٤٣٧,١٥٩	٢٤٢,١٨٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(٢٥٨)	(٨٣٨)	١٦	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
٤٣٦,٩٠١	٢٤١,٣٤٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(٢١٥,٣٣٥)	(٧٤,٥٤٠)	٥	إضافات إلى الممتلكات والمعدات
(٢٤,٧٩١)	(٢٠,٠١٥)		إضافات إلى الاستثمارات العقارية
١٠,٧٦٤	١٤,٨٧٥		فوائد مقبوضة
-	٢٩٦		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
-	٩٠		توزيعات أرباح مقبوضة
-	٣١٥		متحصلات من استبعاد استثمارات
(٢٢٩,٣٦٢)	(٧٨,٩٧٩)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
(٣٣,٢٦٦)	(٦٠,٠٠٠)	٢٧	توزيعات أرباح مدفوعة
-	(٢٢,٦١٥)		شراء أسهم خزينة (صافي)
٩٦,٢٤٧	٢٠٣,٦٨٩	١٧	قروض مصرفية تم الحصول عليها
(١١١,٤٦٧)	(١٦٥,٧٥٢)	١٧	قروض مصرفية مسددة
(٥٥,٩٠٩)	(٩٥,٨١٣)		فوائد مدفوعة
-	(٨,٠٠٠)	٢٥	مكافآت مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
(١٠٤,٣٩٥)	(١٤٨,٤٩١)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
١٠٣,١٤٤	١٣,٨٧٢		صافي التغير في النقد وما يعادله
(١,١٢٧)	١٠٢,٠١٧		النقد وما يعادله في بداية السنة
١٠٢,٠١٧	١١٥,٨٨٩	١٢	النقد وما يعادله في نهاية السنة

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

#### ١ معلومات عن الشركة

شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة تأسست بموجب المرسوم الأميري رقم (٥) الصادر عن صاحب السمو حاكم إمارة رأس الخيمة في ١٦ فبراير ٢٠٠٥ وبدأت الشركة مزاولة أعمالها بتاريخ ٢ يونيو ٢٠٠٥. إن الشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية، الإمارات العربية المتحدة. يقع المكتب المسجل للشركة في ص.ب.: ٣١١١٣، رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة.

تتألف البيانات المالية الموحدة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من الشركة وشركاتها التابعة (بشار إليها مجتمعة "المجموعة").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في الاستثمار في العقارات وتطويرها وإدارة العقارات والضيافة وإدارة المراسي والخدمات ذات الصلة.

تمت المصادقة على إصدار البيانات المالية الموحدة بتاريخ ٥ فبراير ٢٠٢٥.

#### ٢ أساس الإعداد

##### (أ) بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية ومعايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والأحكام المعمول بها في النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

##### (ب) أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات العقارية والاستثمارات التي تظهر بالقيمة العادلة. تعتمد التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المقابل المدفوع نظير البضائع والخدمات.

##### (ج) العملة التشغيلية وعملة العرض

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي ("الدرهم")، وهو العملة التشغيلية للشركة. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف، ما لم يُذكر غير ذلك.

##### (د) أساس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والمنشآت التي تسيطر عليها الشركة وشركاتها التابعة. فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

#### حصة الملكية (%)

الشركة التابعة	بلد التأسيس	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
راك العقارية إنترناشيونال المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
لاجون مارينا لإدارة وتشغيل السفن ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
راك العقارية تنزانيا المحدودة	تنزانيا	٪١٠٠	٪١٠٠
دولفين مارينا ليميتد	تنزانيا	٪١٠٠	٪١٠٠
منتجع وسبا إنتركونتيننتال رأس الخيمة ميناء العرب ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
راك وبربرينيز جايرمينكول بازار لاما أنونيم سيركيتي	تركيا	٪١٠٠	٪١٠٠
منتجع أنانتارا ميناء العرب رأس الخيمة ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠

تأسس منتجع أنانتارا ميناء العرب رأس الخيمة ذ.م.م في ١٣ يونيو ٢٠٢٤ وبدأت مزاولة عملياتها التجارية في ٢ يناير ٢٠٢٤.

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



٢ أساس الإعداد (تابع)

(د) أساس توحيد البيانات المالية (تابع)

#### الشركات التابعة

تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة أو يكون لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها.

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

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (على سبيل المثال، وجود حقوق تمنحها القدرة على توجيه الأنشطة ذات الصلة في الشركة المستثمر فيها)
- تعرض أو حقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها
- قدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن الحصول على أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

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

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا إذا كانت الوقائع والظروف تشير إلى وجود تغييرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج أصول والتزامات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال الفترة في البيانات المالية الموحدة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

إن الأرباح أو الخسائر وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر تعود إلى مساهمي الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص غير المسيطرة، حتى لو أدى ذلك إلى وجود عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركة التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم تعديل وحذف جميع الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية بين شركات المجموعة المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند التوحيد.

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

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بإيقاف الاعتراف بالأصول ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والالتزامات والحصص غير المسيطرة ومكونات حقوق الملكية الأخرى، في حين يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل الشامل الموحد. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

(هـ) ترتيبات مشتركة

يتم تصنيف الاستثمارات في الترتيبات المشتركة إما كعمليات مشتركة أو مشاريع مشتركة اعتماداً على الحقوق والالتزامات التعاقدية لكل مستثمر. قامت المجموعة بتقييم طبيعتها ترتيبها المشترك وقررت أنه مشروع مشترك. تتم المحاسبة عن المشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف ميدنياً بالحصص في المشاريع المشتركة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك للاعتراف بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر بعد الاستحواذ والحركات في بيان الدخل الشامل الموحد. عندما تكون حصة المجموعة من الخسائر في المشروع المشترك تساوي أو تتجاوز حصصها في المشاريع المشتركة (والتي تتضمن أي حصص طويلة الأجل تشكل، في جوهرها، جزءاً من صافي استثمار المجموعة في المشاريع المشتركة)، فإن المجموعة لا تعترف خسائر أخرى، ما لم تكن قد تحملت التزامات أو قامت بسداد دفعات نيابة عن المشاريع المشتركة.

٣ المعايير أو التفسيرات الجديدة أو المعدلة

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المُطبَّقة من قبل المجموعة

تتوافق السياسات المحاسبية المُتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة التي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤. لم تُطبق المجموعة في وقت يسبق تاريخ سريان أي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولم يسر بعد.

- تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
- التزام الإيجار في عقد البيع وإعادة الاستنجاز (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦)
- ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- الالتزامات غير المتداولة مع تعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
- الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)
- الإصلاح الضريبي الدولي - القاعدة النموذجية للركيزة الثانية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢).

ليس لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة، وبالتالي لم يتم تقديم إفصاحات بشأنها.

المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبَّقها المجموعة قبل موعد سريانها

المعايير والتفسيرات والتعديلات الأخرى التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبَّقها الشركة قبل موعد تشمل ما يلي:

- عدم إمكانية صرف العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)
- تعديلات على طرق تصنيف الأدوات المالية وقياسها (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - "العرض والإفصاح في البيانات المالية"
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساهمة عامة: الإفصاحات

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - "العرض والإفصاح في البيانات المالية" الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - "عرض البيانات المالية" والذي ينطبق على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. يُقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ متطلبات جديدة للعرض والإفصاح فيما يتعلق بالمجاميع الإضافية في بيان الأرباح أو الخسائر وهو بمثابة إيضاحاً جديداً من شأنه أن يبين مقاييس الأداء الرئيسية المحددة من قبل الإدارة والتحسينات على متطلبات عمليتي التجميع والفصل.

لن يؤثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ على الاعتراف بالبنود الواردة في البيانات المالية الموحدة أو قياسها، إلا أنه قد يُغيّر ما تم تسجيله على أنه "أرباح أو خسائر تشغيلية". لا تزال المجموعة بصدد تقييم أثر المعيار الجديد، ولا سيما ما يتعلق بهيكل بيان الدخل الشامل للمجموعة وبيان التدفقات النقدية والإفصاحات الإضافية اللازمة.

ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير والتعديلات والتفسيرات الأخرى الموضحة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة في فترة التطبيق المبني، وبالتالي لم يتم تقديم أي إفصاحات بشأنها.

٤ السياسات المحاسبية الهامة

١-٤ الاعترافات العامة

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة قيام الإدارة بوضع أحكام وافتراسات تؤثر على المبالغ المُسجَّلة للإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات بالإضافة إلى الإفصاحات المُرفقة. إن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرية قد يترتب عليه نتائج تستلزم إجراء تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤ الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء استناداً إلى نموذج ينطوي على خمس خطوات على النحو الموضح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء":

١. تعريف العقد مع العميل؛
٢. تحديد التزامات الأداء؛
٣. تحديد سعر المعاملة؛
٤. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء؛
٥. الاعتراف بالإيرادات متى/عندما يتم استيفاء التزام (التزامات) الأداء.

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل المحدد في العقد مع العميل. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على السلعة أو الخدمة إلى العميل.

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتقوم بالاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد الشروط التالية:

١. يتلقى العميل المنافع التي يوفرها أداء المجموعة أثناء التنفيذ ويستهلكها في نفس الوقت.
٢. يترتب على أداء المجموعة إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
٣. لا ينتج عن أداء المجموعة أصلاً له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق نافذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

(أ) الإيرادات من بيع العقارات

تبرم المجموعة عقود مع العملاء لبيع العقارات المكتملة أو قيد التطوير.

- العقارات المكتملة

يشكل بيع العقارات المكتملة التزام أداء واحد وقد قررت المجموعة الوفاء بهذا الالتزام في الوقت الذي يتم فيه نقل سند الملكية.

- العقارات قيد التطوير

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، تكون المجموعة مسؤولة عن الإدارة العامة للمشروع وتقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كالتزام أداء واحد. قررت المجموعة أنه، بالنسبة لبيع العقارات قيد التطوير، استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والنشريات ذات الصلة، فإن أدائها لا يؤدي إلى إنشاء أصل ذي استخدام بديل للمجموعة، وخلصت إلى أنه، في جميع الأوقات، لديها حق نافذ في الحصول على المقابل المادي مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. ولذلك، تنتقل السيطرة بمرور الوقت بموجب هذه العقود.

بالنسبة للعقود التي تستوفي معايير الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الأداء مقارنةً بإجمالي المدخلات المتوقعة لإكمال العقار. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد قيمة الإيرادات التي يتعين الاعتراف بها. تشمل هذا التقديرات تكلفة تزويد أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وتكاليف الوفاء بالالتزامات الأخرى المتعاقد عليها مع العملاء.

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقارات قيد التطوير عندما يمكن تقدير ناتج المعاملة بصورة موثوقة، استناداً إلى مرحلة إنجاز التزام التطوير في تاريخ التقرير. عندما لا يمكن قياس الناتج بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بالإيرادات فقط إلى المدى الذي يمكن خلاله استرداد المصروفات المتكبدة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(أ) الإيرادات من بيع العقارات (تابع)

- اعتبارات أخرى تتعلق ببيع العقارات

عند تحديد سعر المعاملة، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار آثار وجود عناصر تمويل جوهرية والمقابل غير النقدي والمقابل المستحق للعميل (إن وجد).

عندما يتم تحديد عنصر تمويل جوهري، يتعين على المجموعة تعديل مبلغ المقابل المتعهد به نتيجة لآثار القيمة الزمنية للنقود. وذلك لأن المجموعة مطالبة بالاعتراف بالإيرادات بمبلغ يعكس السعر الذي كان العميل سيدفعه مقابل البضائع أو الخدمات المتعهد بها إذا كان العميل قد دفع نقدًا مقابل تلك البضائع أو الخدمات عندما (أو أثناء) تحويلها إلى العميل.

عند بيع العقارات، يتعين على المجموعة دمج عنصر التمويل الجوهري في النظم المدينة التجارية ودمج العود المدينة المدرجة من قبل المجموعة حيث إن المعاملة تعطي ضمناً تسهيلات تمويلية للعميل لدفع المبلغ في المستقبل.

تقوم المجموعة عادة باستعادة العقارات من العملاء عند إخفاقهم في الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. يتم قياس هذه العقارات بقيمتها العادلة ناقصاً تكلفة البيع في تاريخ الاستعادة. يتم الاعتراف بالفرق بين هذه القيمة العادلة ناقصاً تكلفة بيع العقارات المستعادة والقيمة الدفترية للذمم المدينة التجارية وأصول العقود في بيان الدخل الشامل الموحد، على النحو التالي: (أ) كإيرادات، إذا كان أعلى؛ و (ب) كخسارة انخفاض في القيمة مقابل الذمم المدينة التجارية وأصول العقود، إذا كان أقل.

(ب) الاعتراف بإيرادات الفنادق

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء عندما يتم نقل السيطرة على البضائع أو تقديم الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها الحق فيه مقابل تلك البضائع والخدمات. توصلت المجموعة بشكل عام إلى أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات إيراداتها لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل، وتتمتع بمطلق الحرية في التسعير وتعرض أيضاً لمخاطر المخزون والائتمان.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقابل المقبوض أو المستحق القبض بعد خصم الخصومات ورسوم الخدمة وضرائب البلدية، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقدياً وخصم الضرائب والرسوم.

(١) إيرادات الغرف الفندقية

تمثل إيرادات الغرف الإيرادات الناتجة عن أماكن الإقامة المقدمة للعملاء للسكن فيها. يتم استيفاء التزام الأداء ويتم الاعتراف بالإيرادات على مدار الوقت بناءً على فترة إقامة العملاء. بناءً على التقييم الذي أجرته إدارة المجموعة، ليس للعملاء حق الإرجاع، ولا توجد اعتبارات متغيرة أو التزامات ضمان أو نقاط ولاء جوهرية. بشكل عام، يتم استلام الدفعات المقدمة من العملاء والتي يتم الإفصاح عنها ضمن التزامات العقود. باستخدام الوسائل العملية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، لا تقوم المجموعة بتعديل قيمة المقابل المتعهد بها كنتيجة لوجود عنصر تمويل جوهري إذا كانت تتوقع، عند بداية العقد، أن الفترة بين تحويل السلعة أو الخدمة المتعهد بها إلى العميل، وعندما يدفع العميل مقابل تلك السلعة أو الخدمة، ستكون سنة واحدة أو أقل.

(٢) الإيرادات من الأطعمة والمشروبات والإدارات الأخرى ورسوم الخدمة

يتم استيفاء التزام الأداء فيما يتعلق بالأطعمة والمشروبات والإدارات الأخرى ورسوم الخدمة ويتم الاعتراف بالإيرادات في وقت زمني محدد، والذي يكون بشكل عام عند استيفاء طلب العميل وتقديم الخدمات للعملاء.

(ج) إيرادات إدارة المنشآت

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات مثل إدارة الممتلكات وإدارة المنشآت في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمات على مدى الفترة الزمنية.

(د) إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس التوسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء من إجمالي إيرادات الإيجار على مدى مدة عقد الإيجار.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

### (هـ) إيرادات المصاردة

تقوم المجموعة بإلغاء العقود وتعترف بإيرادات مصادرة العقارات والإيرادات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، عندما لا يفي العميل بشروط السداد التعاقدية ويتم إنهاء عقد البيع.

٣-٤ أرصدة العقود

### أصول العقود

يعني أصل العقود الحق في الثمن المقابل لمقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا كانت المجموعة تؤدي عن طريق تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل قبل أن يدفع العميل المقابل أو قبل استحقاق السداد، يتم الاعتراف بأصل العقود مقابل المقابل المكتسب المشروط.

### الذمم المدينة التجارية

تمثل الذمم المدينة حق المجموعة في مبلغ من المقابل غير مشروط (على سبيل المثال، يلزم مرور الوقت فقط قبل استحقاق دفع المقابل). راجع السياسات المحاسبية للأصول المالية في قسم الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق.

### التزامات العقود

التزامات العقود هي الالتزامات بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل التي استلمت المجموعة ثمنها (أو مبلغ مستحق) من العميل. إذا دفع العميل مقابل قبل قيام المجموعة بنقل البضائع أو الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالتزام العقود عند السداد أو استحقاق الدفع (أيهما أسبق). يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تعمل المجموعة بموجب العقود.

### تكلفة الحصول على عقد

تقوم المجموعة بدفع عمولة مبيعات لموظفيها مقابل بيع وحدات عقارية معينة ورسملة تلك التكاليف الإضافية للحصول على عقد يستوفي متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. يتم الاعتراف بهذه التكاليف في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بالتزام مع الاعتراف بإيرادات تلك العقارات.

٤-٤ ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالمصروفات والأصول صافية من مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء الأصول أو الخنمات غير قابلة للاسترداد من مصلحة الضرائب، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بضرريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة حيازة الأصل أو كجزء من بند المصروفات، على النحو التالي: ملانم
- عندما يتم إدراج الذمم المدينة والدائنة مع تضمين مبلغ ضريبة القيمة المضافة

يتم تضمين صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من، أو المستحقة الدفع إلى مصلحة الضرائب كجزء من الأرصدة المدينة أو الدائنة في البيانات المالية الموحدة.

٥-٤ إيرادات التمويل

تتكون إيرادات التمويل بشكل رئيسي من إيرادات الفوائد على الودائع الثابتة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخفض بمقداره تحديدًا الدفعات النقدية المستقبلية المقدرّة أو المقبوضات خلال العمر المتوقع للأصل المالي أو الالتزام المالي إلى إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي أو إلى التكلفة المطفأة للالتزام المالي.

٦-٤ إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في تاريخ ثبوت حق المجموعة في الحصول على الدفعات.

#### الاعتراف والقياس

يتم قياس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة، والتي تتضمن تكاليف الاقتراض المرسلة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة. تتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من المعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع الإنشاء طويلة الأجل إذا تم استيفاء معايير الاعتراف.

إذا كانت الأجزاء الجوهرية من أحد بنود الممتلكات والمعدات ذات أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه تتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة من الممتلكات والمعدات

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد أحد بنود العقارات والمعدات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

#### المصروفات اللاحقة

تتم رسملة المصروفات اللاحقة فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالنفقات إلى المجموعة. عندما يلزم استبدال أجزاء كبيرة من المعدات على فترات زمنية، تقوم المجموعة بحساب استهلاكها بشكل منفصل بناءً على أعمارها الإنتاجية المحددة. وبالمثل، عند إجراء فحص رنبيسي، يتم الاعتراف بتكلفتها في القيمة الدفترية للمعدات كبدل إذا تم استيفاء معايير الاعتراف. يتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة عند تكبدها. يتم إدراج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لوقف تشغيل الأصل بعد استخدامه في تكلفة الأصل المعني إذا تم استيفاء معايير الاعتراف بالمخصص.

#### إيقاف الاعتراف بالممتلكات والمعدات

يتم إيقاف الاعتراف ببنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري تم الاعتراف به مبدئياً عند الاستبعاد (أي في التاريخ الذي يحصل فيه المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع وجود منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر تنشأ عن إيقاف الاعتراف بالأصل (محسوبة على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي يتم فيها إيقاف الاعتراف بالأصل.

#### الاستهلاك

يتم الاعتراف بالاستهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل جزء من بند الممتلكات والمعدات، ولا يتم احتساب استهلاك للأراضي. إن الأعمار الإنتاجية المقدره هي كما يلي:

مباني	٢٠ - ٤٠ سنة
معدات الفنادق	١٥ سنة
أثاث وتجهيزات	٤ سنوات
كمبيوتر ومعدات مكتبية	٤ سنوات
مركبات	٤ سنوات

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

#### أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

تظهر الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز 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 الأصول مع التكلفة العائدة مباشرة إلى الإنشاء إلى فئة الأصول المعنية. لا يتم احتساب استهلاك على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٤ الاستثمارات العقارية

الإعتراف

يتم تصنيف الأراضي والمباني المملوكة للمجموعة لأغراض تحقيق إيرادات الإيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما كاستثمارات عقارية. يتم تصنيف العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كأعمال رأسمالية قيد الإنجاز ضمن بند استثمارات عقارية.

القياس

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. بعد الاعتراف المبني، تتم المحاسبة عن الاستثمارات العقارية باستخدام نموذج القيمة العادلة. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناشئة عن التغير في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. عندما تكون القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير غير قابلة للتحديد بشكل يعتمد عليه، يتم قياس هذا العقار بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من البناء، أيهما أقرب، والتاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق.

التحويل من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة إلى استثمارات عقارية

يتم تحويل بعض عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة إلى الاستثمارات العقارية عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقارات. يتم تحويل عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة إلى الاستثمارات العقارية بالقيمة الدفترية. وبعد القياس المبني، يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة قياس الاستثمارات العقارية.

التحويل من استثمارات عقارية إلى عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم تحويل العقارات من الاستثمارات العقارية إلى عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقار. تتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ النقل. تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقارات المحولة للأغراض المحاسبية اللاحقة. بعد التحويل، يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل وفقاً لسياسة قياس عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

التحويل من استثمارات عقارية إلى عقارات يشغلها المالك

إذا أصبح العقار الاستثماري عقاراً يشغله المالك، يتم إعادة تصنيفه كمتلكات ومعدات. وتصبح قيمتها العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفتها للأغراض المحاسبية اللاحقة.

التحويل من عقارات يشغلها المالك إلى استثمارات عقارية

عندما يتغير استخدام العقار من عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري، يتم تحويل العقار إلى استثمارات عقارية بالقيمة الدفترية. وبعد القياس المبني، يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة قياس الاستثمارات العقارية.

٩-٤ عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم تصنيف الأراضي والمباني المحددة كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بناءً على المخطط الرئيسي الأساسي، بما في ذلك المباني قيد الإنشاء، على هذا النحو ويتم إدراجها بالتكلفة وصافي القيمة المقدرة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة على تكاليف البناء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية، على أساس الأسعار السوقية السائدة في تاريخ التقرير، ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصروفات البيع المقدرة.

يتم الاعتراف بمبلغ أي انخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة كمصروف في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو الخسارة. يتم الاعتراف بمبلغ أي عكس لأي انخفاض ناتج عن الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقق في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في الفترة التي تحدث فيها الزيادة ولكن فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية التكلفة الفعلية.

تُحدد تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة والمعترف بها في بيان الدخل الموحد، عند بيع هذه العقارات، على أساس التكلفة الخاصة بكل عقار من هذه العقارات. يتوقف تصنيف العقارات قيد التطوير لغرض المتاجرة إما كمتداولة أو غير متداولة على التاريخ المتوقع إكمالها فيه.

#### الأصول المالية

عند الاعتراف المبدي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مقياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتمد تصنيف الأصول المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ بشكل عام على نموذج أعمال المجموعة الذي يتم من خلاله إدارة الأصل المالي وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق الوسائل العلمية عليها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة فقط في حال كانت تحقق الشرطين التاليين ولا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية؛
- تشير الشروط التعاقدية إلى تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم

عند الاعتراف مبدئياً بالاستثمارات في الأسهم التي لا يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة، يجوز للمجموعة أن تختار بشكل قطعي فيه عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في الدخل الشامل الآخر. يتم إجراء هذه الاختيار على أساس كل استثمار على حدة. يتم قياس جميع الأصول المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالإضافة إلى ذلك، عند الاعتراف المبدي، يجوز للمجموعة تعيين أصل مالي بشكل لا رجعة فيه يستوفي المتطلبات ليتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك يزيل أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بخلاف ذلك. يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن ذمم مدينة تجارية لا تتضمن مكون تمويل جوهري يتم قياسه مبدئياً بسعر المعاملة) مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة التي تعزى مباشرة إلى الاستحواذ وذلك للأصول غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

#### الالتزامات المالية

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كالتزامات مالية أو أدوات حقوق ملكية وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية. يتم تصنيف الالتزامات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو القروض والافتراضات أو كأداة مشتقة حسب الاقتضاء. تحدد المجموعة تصنيف التزاماتها المالية عند الاعتراف المبدي.

#### الذمم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات الأخرى

يتم الاعتراف بالالتزامات للمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل للبيانات أو الخدمات المستلمة، سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أم لا.

#### القروض والافتراضات

يتم الاعتراف بالقروض لأجل مبدئياً بالقيمة العادلة للمقابل المستلم ناقصاً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة.



٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٠-٤ الأدوات المالية (تابع)

(٢) القياس اللاحق

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية.

*الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر*

تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف المبني بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الأصول المالية التي يتطلب إلزامياً قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية كاحتفظ بها للمتاجرة إذا تم الاستحواذ عليها بغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم تصنيف وقياس الأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي سئصنفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو موضح أعلاه، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبني إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

تُدرج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المؤخذ بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

*أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر*

عند الاعتراف المبني، يمكن للمجموعة أن تختار تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية بشكل غير قابل للتغيير كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٢ - الأدوات المالية: العرض، ولا يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حده.

لا يتم إعادة تدوير الأرباح والخسائر من هذه الأصول المالية إلى الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند ثبوت حق الدفع، إلا عندما تستفيد المجموعة من هذه العائدات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة يتم تسجيل هذه الأرباح في الدخل الشامل الآخر. أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

*الأصول المالية بالتكلفة المطفأة*

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر نتيجة لإيقاف الاعتراف في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

*الالتزامات المالية*

بعد الاعتراف المبني، يتم قياس القروض والافتراضات التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند إيقاف الاعتراف بالالتزامات وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٠-٤ الأدوات المالية (تابع)

(٣) الانخفاض في قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحقق بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، ناقصاً نسبة من معدل الفائدة الفعلي الأصلي. تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحقق بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات انخفاض القيمة باستخدام المنهج المبسط. بموجب هذا النهج، تقوم المجموعة بتصنيف أصولها المالية بموجب نهج مكون من ثلاث مراحل لقياس مخصص خسائر الائتمان، باستخدام نهج خسائر الائتمان المتوقعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ٩، للأصول المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى. يتم ترحيل الأصول المالية عبر ثلاث مراحل بناءً على التغيير في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي.

يعتمد نموذج خسائر الائتمان المتوقعة المكون من ثلاث مراحل على التغيير في جودة الائتمان للأصول المالية منذ الاعتراف المبدئي.

- بموجب المرحلة ١، حيث لم تكن هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، سيتم تسجيل مبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.
- بموجب المرحلة ٢، حيث كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي ولكن لا تعتبر الأدوات المالية منخفضة القيمة ائتمانياً، سيتم تسجيل مبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الحياة المرجحة باحتمالية التخلف عن السداد.
- بموجب المرحلة ٣، عندما يكون هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ التقرير، يتم تصنيف هذه الأدوات المالية على أنها منخفضة القيمة ائتمانياً وسيتم تسجيل مبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر للأصول المالية.

إن نموذج خسائر الائتمان المتوقعة هو نموذج تطلعي ويتطلب استخدام توقعات معقولة وداعمة للظروف الاقتصادية المستقبلية في تحديد الزيادات الكبيرة في مخاطر الائتمان وقياس خسائر الائتمان المتوقعة. ويشمل ذلك المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، استناداً إلى الخبرة التاريخية للمجموعة وتقييم الائتمان القائم على حقائق بما في ذلك المعلومات الاستشرافية.

#### قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تستخدم المجموعة نماذج إحصائية لحسابات خسائر الائتمان المتوقعة.

خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية للعجز في المبالغ النقدية (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للجهة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي.

#### الأصول المالية ذات القيمة الائتمانية المنخفضة

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة الائتمانية. يعتبر الأصل المالي "ذو قيمة ائتمانية منخفضة" عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير عكسي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل المالي.

#### عرض انخفاض القيمة

يتم اقتطاع مخصصات خسائر الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للأصول.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٠-٤ الأدوات المالية (تابع)

(٤) إيقاف الاعتراف

الأصول المالية

يتم إيقاف الاعتراف بالأصل المالي (أو، حيثما ينطبق ذلك، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الأصول المالية المماثلة) في المقام الأول (أي يتم حذفه من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عند:

- انقضاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تتنازل المجموعة عن حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحملت التزامًا بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "مرور"؛ وإما (أ) المجموعة نقلت بشكل جوهري جميع مخاطر ومزايا الأصل، أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو الدخل في ترتيبات القبض والساد، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية.

عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو نقل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المحول إلى حد مشاركتها المستمرة. في هذه الحالة، تعترف المجموعة أيضًا بالتزام مرتبط. يتم قياس الأصل المحول والخصوم المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

الالتزامات المالية

تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالالتزامات المالية عندما، فقط في حال تم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم المجموعة أيضًا بإيقاف الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتكون التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بشكل كبير، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزام المالي الجديد بناءً على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. عند إيقاف الاعتراف بالتزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية محولة أو التزامات مفترضة) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

(٥) المقاصة

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية وعرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ لمقاصة المبالغ وكانت هناك نية لتسويتها إما على أساس الصافي أو تحقيق الأصول والتسوية المسؤولة في وقت واحد.

١١-٤ التقارير عن القطاعات

قطاع التشغيل هو أحد مكونات المجموعة التي تشارك في أنشطة تجارية قد تحقق منها إيرادات وتتكد نفقات، بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالمعاملات مع أي من مكونات المجموعة الأخرى. تتم مراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بانتظام من قبل مجلس الإدارة لاتخاذ قرارات بشأن الموارد التي سيتم تخصيصها للقطاع ولتقييم أدائه والتي تتوفر بشأنها معلومات مالية منفصلة.

تتضمن نتائج وأصول والتزامات القطاعات البنود المنسوبة مباشرة للقطاع بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.

المصروفات الرأسمالية للقطاع هي التكلفة الإجمالية المتكبدة خلال السنة لامتلاك الممتلكات والمعدات والتكاليف المتكبدة لشراء استثمارات عقارية أو إعادة تطوير استثمارات عقارية قائمة والتكاليف المتكبدة تجاه تطوير العقارات التي يُراد بيعها أو تحويلها إلى استثمارات عقارية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

### ٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ١٢-٤ الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بمراجعة التقييم الدفترية لأصولها غير المالية (بخلاف الاستثمارات العقارية والمخزون وأصول العقود والعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لغرض المتاجرة) للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر لتعرضها لانخفاض في القيمة. في حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

ومتى تعذر تقدير المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل من الأصول، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد لوحدة منتجة للنقد التي ينتمي لها الأصل. عندما يمكن تحديد أساس معقول وثابت للتخصيص، يتم أيضاً تخصيص الأصول لوحدة منتجة للنقد، أو بخلاف ذلك يتم تخصيصها لأصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أساس توزيع معقول وثابت لها.

عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الضريبي الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المصاحبة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم أخذ أحدث المعاملات السوقية بعين الاعتبار. إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم دعم هذه الحسابات بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المدرجة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة. تتمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد أو وحدته المنتجة للنقد في قيمته من الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. إن القيمة من الاستخدام تركز على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الضريبي الذي يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم عكس خسائر انخفاض القيمة فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصول عن القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، في حال لم يكن قد تم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة.

#### ١٣-٤ حقوق الملكية والاحتياطيات

##### رأس المال

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها؛

##### علاوة إصدار أسهم

تشمل علاوة إصدار الأسهم أي علاوات تم الحصول عليها عند إصدار أسهم رأسمالية. إن أي تكاليف متعلقة بمعاملة إصدار الأسهم تُخصم من علاوة إصدار الأسهم، بعد خصم أي منافع ضريبة الدخل ذات الصلة.

##### الاحتياطيات

تشمل الاحتياطيات كل من الاحتياطي القانوني الإلزامي والاحتياطي العام واحتياطي القيمة العادلة واحتياطي إحلال الأثاث والتجهيزات والمعدات. يرجى الرجوع إلى الإيضاحين رقم ١٤ و١٥ للاطلاع على الإفصاحات الكاملة عن طبيعة كل احتياطي من هذه الاحتياطيات.

##### أسهم الخزينة

أسهم الخزينة هي أدوات حقوق ملكية تم إعادة شرائها ويتم الاعتراف بها بالتكلفة وتُخصم من حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات ملكية خاصة بالشركة. أما أي فرق بين القيمة الدفترية والمبالغ المقابل لهذه الأسهم، فيتم الاعتراف به، في حال إعادة إصدارها، ضمن علاوة الإصدار. يمكن حيازة أسهم الخزينة هذه أو تملكها بواسطة المنشأة أو أي طرف آخر نيابة عن الشركة. يتم الاعتراف بالمبلغ المقابل المدفوع أو المستلم مباشرة في حقوق الملكية.

##### الأرباح المحتجزة وتوزيعات الأرباح

تشمل الأرباح المحتجزة جميع الأرباح المحتجزة للسنة الحالية والفترات السابقة، بعد خصم أي توزيعات أرباح موزعة بالفعل.

تُسجل توزيعات الأرباح الموزعة والمدفوعة عندما تعتمد توزيعات الأرباح في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد قبل تاريخ التقرير. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح الموزعة على المساهمين كالتزام في البيانات المالية الموحدة في الفترة التي يتم خلالها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل المساهمين.

تُسجل جميع المعاملات مع المساهمين بشكل منفصل في بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٤-٤ المنح الحكومية

يتم الاعتراف مبدئيًا بالمنح الحكومية المتعلقة بالأصول كإيرادات مؤجلة بالقيمة العادلة إذا كان هناك تأكيد معقول بأنه سيتم استلامها وستلتزم المجموعة بالشروط المرتبطة بالمنحة. ويتم بعد ذلك الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند تكلفة الإيرادات على أساس منتظم عند استيفاء الشروط المنصوص عليها من قبل الحكومة.

وعادة ما يتم تلقي هذه المنح بشرط ضمني يتمثل في استخدامها لأغراض التنمية، وبناء على ذلك، يتم تقدير استيفاء الشرط على أساس التقدم المحرز في أنشطة التطوير.

١٥-٤ تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة، والتي هي أصول يكون من الضروري أن تستغرق وقتًا طويلاً لتكون جاهزة لاستخدامها المقرر إلى أن تصبح تلك الأصول جاهزة إلى حد كبير للاستخدام المقرر لها، إلى تكلفة الأصول المعنية. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي يتم تكبدها فيها.

١٦-٤ المخصصات والمستحقات

تُستب المسببات عندما يترتب على المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) حالي نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يقتضي الأمر خروج موارد تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، ويكون بالإمكان وضع تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

تمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي بنهاية فترة التقرير مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر وحالات عدم اليقين المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقترحة لتسوية الالتزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية (عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً).

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كل المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية مخصص من طرف آخر، يتم الاعتراف بالذمم المدينة كأصل إذا كان من المؤكد بشكل تقريبي حدوث السداد ويمكن قياس مبلغ الذمم المدينة بشكل موثوق.

١٧-٤ مكافآت الموظفين

خطة المساهمات المحددة

خطة المساهمات المحددة هي خطة منافع ما بعد التوظيف والتي بموجبها تقوم المنشأة بدفع اشتراكات ثابتة في منشأة منفصلة وليس لديها أي التزام قانوني أو ضمني بدفع مبالغ إضافية.

الموظفون الإماراتيون في المجموعة هم أعضاء مقيدون في نظام معاشات التقاعد والضمان الاجتماعي الذي تديره الحكومة وفقاً لقانون العمل الإماراتي رقم (٧) لسنة ١٩٩٩. يتعين على المجموعة المساهمة بنسبة ١٢,٥٪ من "راتب حساب المساهمات" من تكاليف الرواتب في نظام منافع التقاعد لتمويل المنافع. ويساهم الموظفون والحكومة بنسبة ٥٪ أو ١١٪ حسب تاريخ بداية التوظيف و٢,٥٪ من "راتب حساب المساهمات" على التوالي في النظام. إن الالتزام الوحيد المترتب على المجموعة فيما يتعلق بخطة معاشات التقاعد والتأمينات الاجتماعية هو أن تقوم المجموعة بدفع المساهمات المحددة.

يتم تحميل التزامات المساهمات في خطط المساهمات المحددة كمصروف عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم الاعتراف بالمساهمات المدفوعة مقدماً كأصل إلى الحد الذي يتوفر فيه استرداد نقدي أو تخفيض في الدفعات المستقبلية.

مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

يتم تكوين مخصص لكامل مبلغ مكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لقانون العمل الإماراتي ويستند إلى تعويضاتهم الحالية وفترة خدمتهم في نهاية فترة التقرير.

يتم الإفصاح عن الاستحقاق المتعلق بإجازة السفر كالتزام متداول، في حين يتم الإفصاح عن المخصص المتعلق بتعويض نهاية الخدمة كالتزام غير متداول.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٧-٤ مكافآت الموظفين (تابع)

مكافآت الموظفين قصيرة الأجل

يتم تحميل مكافآت الموظفين قصيرة الأجل كمصروف عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم الاعتراف بالالتزام بالمبلغ المتوقع دفعه إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي بدفع هذا المبلغ نتيجة للخدمة السابقة التي قدمها الموظف ويمكن تقدير الالتزام بشكل موثوق.

تعويضات مجلس الإدارة

بموجب المادة (١٦٩) من القانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يستحق أعضاء مجلس الإدارة تعويضات لا تتجاوز ١٠٪ من صافي الأرباح بعد خصم الاستهلاك والاحتياطيات.

١٨-٤ العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى العملات التشغيلية الخاصة بشركات المجموعة بأسعار الصرف في تواريخ المعاملات.

يتم تحويل الأصول والالتزامات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية إلى العملة التشغيلية بسعر الصرف في تاريخ التقرير. يتم تحويل الأصول والالتزامات غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية إلى العملة التشغيلية بسعر الصرف عند تحديد القيمة العادلة. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها على أساس التكلفة التاريخية بعملة أجنبية بسعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. يتم الاعتراف بفروق العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

العمليات الأجنبية

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع العمليات الأجنبية التي لها عملة تشغيلية مختلفة عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

- (i) يتم تحويل الأصول والالتزامات لكل بيان مركز مالي معروض بسعر الإغلاق في تاريخ بيان المركز المالي.
- (ii) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛ و
- (iii) يتم الاعتراف بجميع فروق أسعار الصرف الناتجة كعنصر منفصل في حقوق الملكية.

في عام ٢٠٢٢، أصبح الاقتصاد التركي اقتصاداً يعاني من التضخم المفرط. قامت الإدارة بإجراء تقييم تفصيلي لأثر تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٩ للتقارير المالية في الاقتصادات ذات التضخم المرتفع. بناءً على التقييم، قررت الإدارة أن تأثير تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٩ ليس جوهرياً على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

١٩-٤ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس بعض الأدوات المالية مثل الأصول المالية (الاستثمارات) بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبعض الأصول غير المالية مثل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منفعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم مساهمو السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض تصرف مساهمي السوق فيما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية. يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل في أعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أعلى وأفضل استخدام له.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر عنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والاستفادة بأقصى قدر من استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٩-٤ قياس القيمة العادلة (تابع)

- يتم تصنيف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياس أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن تسلسل القيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:
- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
  - المستوى ٢: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظته بشكل مباشر أو غير مباشر
  - المستوى ٣: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة

إذا أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصول أو الخصوم في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، عندئذ يصف قياس القيمة العادلة بكامله في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات ذات الأهمية بالنسبة للقياس بأكمله. بالنسبة للأصول والالتزامات المعترف بها في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى من المدخلات الهامة بالنسبة للقيمة العادلة قياس القيمة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تتمتع المجموعة بإطار رقابي راسخ فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. يتضمن ذلك فريق الإدارة الذي يتحمل المسؤولية الشاملة عن الإشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك المستوى ٣ للقيمة العادلة. يراجع فريق الإدارة بانتظام المدخلات الهامة غير القابلة للرصد وتعديلات التقييم.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة، مثل العقارات. في حالة استخدام طرف آخر لقياس القيم العادلة، يناقش فريق الإدارة مع المثلث أساليب ومدخلات التقييم لاستخدامها وتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم الاستنتاج باستيفاء هذه التقييمات لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي ينبغي فيه تصنيف هذه التقييمات.

٢٠-٤ النقد وما يعادله

لغرض إعداد بيان التدفقات النقدية، يتكون النقد وما يعادله من نقد في الصندوق والأرصدة لدى المصارف والودائع القصيرة الأجل ذات فترات استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل، والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية محددة وتخضع لمخاطر ضئيلة للتغيرات في القيمة.

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتألف النقد وما يعادله من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، بعد خصم السحوبات المصرفية على المكشوف المستحقة حيث إنها تعتبر جزءًا لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

٢١-٤ المخزون

يتم الاعتراف بالمخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل، مع رصد مخصص لأي بنود قديمة أو بطيئة الحركة. التكاليف هي تلك النفقات المتكبدة لجلب كل منتج إلى موقعه وحالته الحالية على أساس متوسط التكلفة المرجح. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية، ناقصًا تكاليف الإنجاز المقدرة والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع.

٢٢-٤ ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى المساهمين العاديين للمجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخفضة بتعديل الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المحتملة المخفضة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٣-٤ عقود الإيجار

تقوم المجموعة عند بدء العقد بتقييم ما إذا كان العقد عبارة عن أو يحتوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد يمنح الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الزمن مقابل مبلغ اعتباري.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بالإيجار قصير الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار التي لها مدة إيجار ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تحتوي على خيار شراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف بالأصول منخفضة القيمة على عقود إيجار الأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بمدفوعات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمدفوعات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المجموعة كمؤجر

تُصنف عقود الإيجار التي لا تقوم فيها المجموعة بتحويل جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. يتم احتساب إيرادات الإيجارات الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار وتدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقود إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

٢٤-٤ الضرائب

الضريبة الحالية

تتضمن الضريبة الحالية الضريبة المتوقعة المُستحقة الدفع أو المُستحقة القبض على الإيرادات أو الخسائر الخاضعة للضريبة عن السنة وأي تعديل على الضريبة المُستحقة الدفع أو المُستحقة القبض فيما يتعلق بالسنوات السابقة. يتمثل مبلغ الضريبة الحالية المُستحقة الدفع أو المُستحقة القبض في أفضل تقدير لمبلغ الضريبة المتوقع سداده أو قبضه والذي يعكس حالة عدم اليقين المتعلقة بضرائب الدخل، إن وجدت. ويتم قياسها باستخدام معدلات الضريبة المطبقة أو السارية بشكل جوهري في تاريخ التقرير. يتم تسوية أصول والتزامات الضرائب الحالية فقط في حال استيفاء معايير معينة.

أصول والتزامات الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بأصول والتزامات الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالفروقات المؤقتة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات لأغراض التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضريبة. لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لما يلي:

- الفروقات المؤقتة الناتجة عن الاعتراف المبني بالأصول والالتزامات في معاملة لا تمثل عملية دمج للأعمال ولا تؤثر على الأرباح أو الخسائر المحاسبية أو الخاضعة للضريبة ولا تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخصم؛
- الفروقات المؤقتة المتعلقة باستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة وترتيبات مشتركة إلى المدى الذي تكون فيه المجموعة قادرة على السيطرة على توقيت عكس الفروقات المؤقتة ويكون من المحتمل ألا يتم عكسها في المستقبل المنظور؛ و
- الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة الناتجة عند الاعتراف الأولي بالشهرة التجارية.

يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة، والتخفيضات الضريبية غير المستخدمة والفروقات المؤقتة التي يمكن اقتطاعها فقط إلى الحد الذي يحتمل معه تحقيق أرباح مستقبلية خاضعة للضريبة والتي يمكن في مقابلها استخدام أصول الضريبة المؤجلة، تتم مراجعتها في تاريخ كل تقرير ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لا يمكن معه تحقق المنفعة الضريبية ذات الصلة؛ كما يتم عكس هذه التخفيضات عندما يتحسن احتمال الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة. وبمجرد تطبيق التغييرات على القوانين الضريبية في أي ولاية قضائية تعمل فيها المجموعة أو سنّها بشكل جوهري، قد تخضع المجموعة إلى ضريبة الزيادة التعويضية.

يتم إعادة تقييم أصول الضريبة المؤجلة غير المعترف بها في تاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بقدر ما يصبح من المحتمل توفر أرباح مستقبلية خاضعة للضريبة والتي يمكن استخدامها في مقابلها.

تُقاس الضريبة المؤجلة وفقاً لمعدلات الضريبة المتوقع تطبيقها على الفروقات المؤقتة عند عكسها، باستخدام معدلات الضريبة المطبقة أو السارية بشكل جوهري في تاريخ التقرير وتعكس حالة عدم اليقين المتعلقة بضرائب الدخل، إن وجدت.

يعكس قياس الضريبة المؤجلة التبعات الضريبية التي تنتج عن الطريقة التي تتوقعها المجموعة، في تاريخ التقرير، لاسترداد أو تسوية القيمة الدفترية للأصول والالتزامات.



٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٥-٤ التصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في بيان المركز المالي الموحد بناءً على التصنيف المتداول / غير المتداول. تكون الأصول متداولة في إحدى الحالات التالية:

- من المتوقع تحققها أو يعتزم بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية
- محتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة
- من المتوقع أن يتحقق في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير
- النقد أو ما يعادله ما لم يتم تقييده من تبادل أو استخدامه لتسوية التزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى على أنها غير متداولة.

تكون الالتزامات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- من المتوقع أن تتم تسويتها في دورة التشغيل العادية.
- محتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة.
- من المقرر أن يتم تسويته في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير
- لا يوجد حقوق موضوعية في تاريخ التقرير لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الالتزامات الأخرى على أنها غير متداولة.

٢٦-٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه البيانات المالية الموحدة من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات المعلن عنها والإفصاحات المصاحبة لها. قد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

تخضع التقديرات وافتراضاتها الرئيسية ذات الصلة إلى المراجعة بصفة دورية. إن التعديلات على التقديرات المحاسبية يتم الاعتراف بها في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

٢٧-٤ الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية، والتي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة:

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

طبقت المجموعة الأحكام التالية التي تؤثر بشكل كبير على تحديد مبلغ وتوقيت الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء:

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير

قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقود. توصلت المجموعة إلى أن العقود المتعلقة ببيع العقارات المكتملة يتم الاعتراف بها في نقطة زمنية معينة عند انتقال السيطرة. بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية حيث إن أداء المجموعة لا يؤدي إلى إنشاء أصل ذو استخدام بديل. علاوة على ذلك، لدى المجموعة حق نافذ في تحصيل الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٧-٤ الأحكام (تابع)

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير (تابع)

وقد أخذت في الاعتبار العوامل التي تشير إلى تقيدها (عقدياً أو عملياً) من توجيه العقار قيد التطوير لاستخدام آخر أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأعمال المكتملة حتى تاريخه. عند اتخاذ هذا القرار، قامت المجموعة بالنظر بعناية في الشروط التعاقدية وكذلك اللوائح المحلية.

قررت المجموعة أن طريقة الإدخال هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز في هذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتكبدها المجموعة ونقل البضائع والخدمات إلى العميل.

النظر في عنصر التمويل الهام في العقود

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع العقارات، يحق للمجموعة الحصول على ودعة أولية. وخلصت المجموعة إلى أن هذا لا يعتبر عنصر تمويل جوهري لأنه لأسباب أخرى غير توفير التمويل للمجموعة. يتم استخدام الودائع الأولية لحماية المجموعة من إخفاق الطرف الآخر في استكمال بعض أو كل التزاماته بشكل مناسب بموجب العقد عندما لا يكون للعملاء تاريخ ائتماني محدد.

تكلفة استكمال المشاريع ومستحقات تكلفة المشروع

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة استكمال المشاريع ومستحقات تكلفة المشروع من أجل تحديد التكلفة العائدة إلى الإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تتضمن هذه التقديرات القيمة المتعلقة بالأعمال المنجزة حتى تاريخه، وتكلفة تمهيد البنية التحتية والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وفقاً لتقييم استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

(٢) استمرارية الأعمال

قامت الإدارة بتقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأية أمور جوهريّة غير مؤكدة قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. وبناءً عليه، تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

(٣) عقود الإيجار - تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار لعقارات تجارية وسكنية ضمن محافظتها العقارية الاستثمارية. وقد حددت المجموعة، بناءً على تقييم لشروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى جميع من القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وتحاسب العقود كعقود إيجار تشغيلي.

(٤) تصنيف العقارات

أثناء عملية تصنيف العقارات، قامت الإدارة بوضع عدة أحكام. هناك حاجة إلى إصدار حكم لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري و/أو عقار ومعدات و/أو عقار للمتاجرة. تقوم المجموعة بوضع معايير حتى تتمكن من ممارسة هذا الحكم بشكل متنسق وفقاً لتعريفات الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات والممتلكات التجارية. عند إصدار حكمها، أخذت الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات على النحو المبين في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، وعلى وجه الخصوص، الاستخدام المقصود للعقار على النحو الذي تحدده الإدارة. يتم تجميع العقارات المحفوظ بها لغرض المتاجرة ضمن الأصول المتداولة، حيث تنوي الإدارة بيعها خلال سنة واحدة من نهاية تاريخ التقرير.

(٥) مكونات النقد وما يعادله

النقد وما يعادله الوارد في بيان التدفقات النقدية يتم بيانه صافياً من السحوبات المصرفية على المكشوف المستحقة السداد عند الطلب حيث تُعتبر هذه التسهيلات جزءاً لا يتجزأ من إدارة أموال الخزينة بالمجموعة.

٢٨-٤ المصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات

تناقش أدناه الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تنطوي على مخاطر كبيرة للتسبب في تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية: استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، فإن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير بسبب تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. وتتعرض هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقاريين مستقلين باستخدام طرق التقييم المعترف بها. تشمل هذه الطرق على طريقة مقارنة المباني وطريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتطلب طريقة التدفقات النقدية المخصومة استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الأصول (تشمل معدلات التأجير، وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف البناء والرسوم المهنية المرتبطة بها، وتكلفة التمويل، وما إلى ذلك)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف والمخاطر المرتبطة بالمطور والربح المستهدف. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية الكائنة في نهاية فترة التقرير. بموجب طريقة رسملة الدخل، تتم رسملة الدخل المستحق بموجب اتفاقيات الإيجار الحالية وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة بمعدلات مناسبة لتعكس ظروف سوق الاستثمار في تواريخ التقييم. يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتيقنة المتوقعة وتوقعات الدخل على الأصول التشغيلية الحالية من الإدارة إجراء تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعائدات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة. راجع الإيضاح رقم ٦ والإيضاح رقم ٧ للتقييم العادل للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير، على التوالي.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة لتقييم انخفاض القيمة، إذا كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية للوحدات العقارية والتكاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات العقارية التي لم يتم بيعها بعد في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكلفة الإجمالية المتوقعة عند الانتهاء، يتم تسجيل مخصص انخفاض القيمة للخسارة المحددة لخفض تكلفة العقارات قيد التطوير إلى صافي قيمتها القابلة للتحقق.

حساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة أصولها المالية على أساس نموذج خسائر الائتمان المتوقعة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالأصول المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر أدواتها المالية. عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف الموجهات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه الموجهات على بعضها البعض. تعد الخسائر الناتجة عن التخلف عن السداد بمثابة تقدير للخسائر الناتجة عن التخلف عن السداد. وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع استلامها المقرض، مع الأخذ في الحسبان التدفقات النقدية من الضمانات والتعزيزات الائتمانية المتكاملة. تشكل احتمالية التعثر مدخلاً رئيسياً في قياس خسائر الائتمان المتوقعة. إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدى فترة زمنية معينة، ويتضمن احتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات للظروف المستقبلية.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٨-٤ المصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات (تابع)

**الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز**

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز. تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز لتقييم انخفاض القيمة، إذا كان هناك مؤشر على حدوث انخفاض في القيمة. لتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة، تقوم المجموعة بإصدار أحكام حول ما إذا كانت هناك أي بيانات ملحوظة تشير إلى وجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات أو الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز. وبناءً على ذلك، يتم تكوين مخصص للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك حدث أو حالة خسارة محددة والتي، بناءً على الخبرة السابقة، تعتبر دليلاً على انخفاض القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات أو الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

**العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات**

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لممتلكاتها ومعداتنا لاحتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للأصل أو الاستهلاك المادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

**تقييم الاستثمارات غير المدرجة**

يعتمد تقييم الاستثمارات غير المدرجة عادةً على أي مما يلي:

- تعاملات حديثة تتم وفقًا لأوضاع السوق الاعتيادية؛
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بالنسب الراهنة المطبقة على مواد ذات أحكام وصفات مخاطر مشابهة؛
- نماذج التقييم الأخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم لاستثمارات الأسهم غير المدرجة يتطلب تقديرات هامة. تقوم المجموعة بمعايرة أساليب التقييم بشكل دوري واختبار صحتها باستخدام إما الأسعار من معاملات السوق الحالية التي يمكن ملاحظتها في نفس الأداة أو من بيانات السوق الأخرى المتاحة التي يمكن ملاحظتها. انظر الإيضاح رقم ٢٩ للاطلاع على التقديرات المطبقة والقيمة ذات الصلة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الممتلكات والمعدات								٥
أعمال رأسمالية	أجهزة الكمبيوتر	أثاث وتجهيزات	معدات الفنادق	مباني	قطع أراضي	التكلفة		
الإجمالي	مركبات	معدات مكتبية	معدات الفنادق	مباني	قطع أراضي			
الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي		
١,٧٦٥,٩٤٤	٤٢٧,٤٥٠	٩,٩٨٩	٣٧,٨٢٩	٦٨٤,٩٧٨	٥٦١,٥٩٨	٥٦١,٥٩٨	كما في ١ يناير ٢٠٢٣	
٢١٥,٣٣٥	٢٠٧,٥٢٢	٣٢٨	-	٥,٦٧١	-	-	إضافات	
٤٠,٣٣٤	٢٥٩	-	-	١٢,٦٦٩	٢٧,٤٠٦	٢٧,٤٠٦	المُحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٦)	
٢,٠٢١,٦١٣	٦٤٥,٢٣١	١٠,٣١٧	٣٧,٨٢٩	٧٠٣,٣١٨	٥٨٩,٠٠٤	٥٨٩,٠٠٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٧٤,٥٤٠	٥٢,٦٠٥	٢,١٦٠	-	١١,٣٨٤	-	-	إضافات	
-	(٦٨٦,٢٠٤)	-	٤٢,٧٣٩	٦٠٦,٧٢٥	-	-	المُحوّل عند إنهاء إنجاز المشروع	
(٤٨,١٢٦)	-	-	-	-	(٤٨,١٢٦)	(٤٨,١٢٦)	المُحوّل إلى عقارات قيد التطوير محتفظ بها	
(٦٠٥)	-	-	-	-	-	-	لغرض المتاجرة (إيضاح رقم ٧)	
٢,٠٤٧,٤٢٢	١١,٦٣٢	١٢,٤٧٧	٨٠,٥٦٨	١,٣٢١,٤٢٧	٥٤٠,٨٧٨	٥٤٠,٨٧٨	استيعادات	
							في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١١٧,٢٠٧	-	٨٥١	٢,٢٣٣	٩٤,٧٢٦	-	-	الاستهلاك المتراكم	
٣٦,٢٠١	-	١٦٣	٢,٥٢٢	٢٥,٧١٠	-	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٣	
١٥٣,٤٠٨	-	١,٠١٤	٤,٧٥٥	١٢٠,٤٣٦	-	-	المُحوّل للسنة	
٧١,٧٥٨	-	٢٥٠	٥,٣٦٤	٤٥,٣٤٣	-	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
(٦٠٥)	-	(٦٠٥)	-	-	-	-	المُحوّل للسنة	
٢٢٤,٥٦١	-	٦٥٩	١٠,١١٩	١٦٥,٧٧٩	-	-	استيعادات	
							في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١,٨٢٢,٨٦١	١١,٦٣٢	٢,٤٧٨	٧٠,٤٤٩	١,١٥٥,٦٤٨	٥٤٠,٨٧٨	٥٤٠,٨٧٨	صافي القيمة الدفترية	
							كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١,٨٦٨,٢٠٥	٦٤٥,٢٣١	١,٠٦٧	٣٣,٠٧٤	٥٨٢,٨٨٢	٥٨٩,٠٠٤	٥٨٩,٠٠٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٥ الممتلكات والمعدات (تابع)

تم توزيع مُخصص الاستهلاك على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٦,٤٤٨	٦,٤٥٣
٢٩,٧٥٣	٦٥,٣٠٥
٣٦,٢٠١	٧١,٧٥٨

تكلفة الإيرادات (إيضاح رقم ٢٠)  
مصروفات البيع والتسويق والمصروفات الإدارية (إيضاح رقم ٢١)  
في ٣١ ديسمبر

تتألف الممتلكات والمعدات من أرض ومباني موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

بلغت تكلفة الاقتراض المرسمة خلال السنة الحالية ما قيمته ٣٣١ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٢٦,٥٢٥ ألف درهم إماراتي من تكاليف الاقتراض المرسمة المتعلقة بتهيئة العقارات الفندقية) محسوبة باستخدام متوسط مُعدّل رسملة قدره ٧,٥٪ (٢٠٢٣: ٨,١٦٪) سنوياً.

تُمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بشكل أساسي المصروفات المُتكبدة على تهيئ الفندق الخاص بها، والذي بدأت المجموعة عمليات الفندق في ٢ يناير ٢٠٢٤ وبناءً عليه، تم تحويل الأصول ذات الصلة البالغ قيمتها ٦٨٦,٢٠٤ ألف درهم إماراتي من فئة الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى فئة الأصول ذات الصلة وبدأ احتساب استهلاكها اعتباراً من ذلك التاريخ. هذا وتمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ النفقات المتكبدة على مشروع إنشاء عقارات فندقية أخرى.

إن الممتلكات والمعدات المتعلقة بالعقارات الفندقية البالغ صافي قيمتها الدفترية ١,٥٢١,٩٣٢ ألف درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١,٥٦٣,٩٢١ ألف درهم إماراتي) وبعض بنود الممتلكات والمعدات الأخرى مرهونة مقابل قروض مصرفية (إيضاح رقم ١٧).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦ استثمارات عقارية

الإجمالي ألف درهم إماراتي	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم إماراتي	مباني ألف درهم إماراتي	قطع أراضي ألف درهم إماراتي	
١,٦٠٣,٣١٥	٤٤,٢٩٩	٦٨٢,٥٥١	٨٧٦,٤٦٥	٣١ يناير ٢٠٢٣
٢٥,٢٥٩	٢٥,٢٥٩	-	-	التكلفة المُتكبدة
٦,٠٤٤	-	٦,٠٤٤	-	المُحوّل من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح رقم ١١)
(٢٨,٥٣٢)	(٢٨,٥٣٢)	-	-	المُحوّل إلى عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح رقم ٧)
(٤٠,٣٣٤)	(١٢,٩٢٨)	-	(٢٧,٤٠٦)	المُحوّل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح رقم ٥)
(٣٣,٥٩٢)	-	-	(٣٣,٥٩٢)	المُحوّل إلى الاستثمار في ائتلاف مشترك (إيضاح رقم ٩)
٢٨,٦٤٦	-	١٦,٨٦٣	١١,٧٨٣	التغير في القيمة العادلة
١,٥٦٠,٨٠٦	٢٨,٠٩٨	٧٠٥,٤٥٨	٨٢٧,٢٥٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٠,٠١٥	٢٠,٠١٥	-	-	التكاليف المتكبدة
(٥٩,٩٠٤)	(٦,٩٤٣)	-	(٥٢,٩٦١)	المُحوّل إلى عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح رقم ٧)
(٩,٦٠٠)	-	-	(٩,٦٠٠)	المُحوّل من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح رقم ١١)
٦٥,٨٩٩	-	٥١,٠٣٦	١٤,٨٦٣	التغير في القيمة العادلة
١,٥٧٧,٢١٦	٤١,١٧٠	٧٥٦,٤٩٤	٧٧٩,٥٥٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الاستثمارات العقارية، بما فيها العقارات قيد التطوير المصنفة كأعمال رأسمالية قيد الإنجاز، توجد في دولة الإمارات العربية المتحدة. لا تخضع المجموعة لأي قيود على إمكانية بيع عقاراتها قيد التطوير ولا أي التزامات تعاقدية لشراء أو إنشاء أو تطوير هذه العقارات. تقع الاستثمارات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يوضح الجدول التالي صافي الإيرادات الناشئة من الاستثمارات العقارية:

٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	
٢٩,٧٩٧	٣٢,٩٠٩	إيرادات الإيجار المُستمدة من الاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ١٩)
(٢,٠٩٨)	(٤,٠٠٢)	مصروفات تشغيلية مباشرة مُنتجة لإيرادات الإيجار
٢٧,٦٩٩	٢٨,٩٠٧	صافي الإيرادات الناتجة من استثمارات عقارية مُسجّلة بالقيمة العادلة

أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

تتعلق الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بتطوير عقارات تجارية ومحلات تجارية واقعة في ميناء العرب، رأس الخيمة، والتي سيتم تأجيرها لأطراف أخرى بعد الانتهاء من إنجازها.

تتضمن التكلفة المُتكبدة تكاليف الاقتراض المُرسلة خلال السنة البالغ قيمتها ١٧٢ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١,٨٩١ ألف درهم إماراتي)، والمحسوبة باستخدام متوسط معدل رسملة يبلغ قدره ٧,٥٪ (٢٠٢٣: ٨,١٦٪) سنوياً.

٦ استثمارات عقارية (تابع)

تم احتساب القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس التقييم الذي تم إجراؤه بواسطة خبراء تقييم خارجيين مستقلين. إن خبراء التقييم هم أعضاء في معهد خبراء التقييم المعتمدين ويتمتعون بمؤهلات ملائمة وخبرة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة.

تم تطبيق نموذج التقييم الموصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية والذي يتوافق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣. عند تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، خلصت الإدارة إلى أن الاستخدام الحالي للعقارات يعد أفضل وأمثل استخدام لها. تم تصنيف قياس القيمة العادلة لكافة الاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ من مستويات القيمة العادلة وذلك بناء على المدخلات المستخدمة في طريقة التقييم.

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من خلال تحليل ما يلي:

أسلوب التقييم المستخدم في تقدير الإدارة للقيمة العادلة المدخلات الهامة غير الملحوظة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام الافتراضات المتعلقة بمناافع والتزامات الملكية على مدى عمر الأصل بما في ذلك قيمة التخارج أو القيمة النهائية. تتضمن هذه الطريقة توقع سلسلة من التدفقات النقدية على الفوائد العقارية. بالنسبة لسلسلة التدفقات النقدية المتوقعة، يتم تطبيق معدل خصم مُستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المرتبط بالأصل. عادةً ما يتم تحديد عائد التخارج بشكل منفصل ويختلف عن معدل الخصم.

طريقة مقارنة المبيعات:

تتضمن هذه الطريقة تحليل المبيعات وأسعار الطلب للوحدات المماثلة ومقارنتها بالعقار المعني. يعتمد التحليل المقارن على أوجه التشابه في حقوق العقار الخاضع للتقييم وظروف السوق وحجم وموقع العقار والخصائص المادية.

بناءً على نوع العقار وموقعه، تم تحديد قيمة كل عقار بافتراض معدلات خصم بنسبة ١٧٪ (٢٠٢٣: ١٧٪).

إن القيمة العادلة للعقارات التي يتم تقييمها وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة ذات حساسية للتغير في العوامل المذكورة أعلاه.

تتراوح أسعار قطع الأراضي من ٣,٧٥ درهم إماراتي للقدم المربع إلى ١,٤٨٥ درهم إماراتي للقدم المربع (٢٠٢٣: من ٣,٦ درهم إماراتي للقدم المربع إلى ١,٤١٥ درهم إماراتي للقدم المربع).

تتراوح أسعار العقارات التجارية من ٣١٠ درهم إماراتي إلى ٢,٠٥٠ درهم إماراتي للقدم المربع (٢٠٢٣: من ٣٠٠ درهم إماراتي إلى ١,٩٠١ درهم إماراتي للقدم المربع).

الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز البالغ قيمتها ٤١,١٧٠ ألف درهم إماراتي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٢٨,٠٩٨ ألف درهم إماراتي) سُجّلت بالتكلفة نظراً لعدم إمكانية تحديد القيمة العادلة بشكل موثوق.

إن بعض بنود الاستثمارات العقارية مرهونة مقابل قروض مصرفية (إيضاح رقم ١٧)

منحة حكومية مؤجلة

منحت حكومة رأس الخيمة قطع أراضي معينة بمساحة إجمالية تبلغ ٦٦,٩٧٧ ألف قدم مربع شريطة تطوير هذه الأراضي. احتسبت المجموعة حصة الأرض الممنوحة على أنها منحة حكومية مؤجلة.

سيتم تقديم هذه المنحة الحكومية المؤجلة عند استيفاء الشروط المحددة من قبل حكومة رأس الخيمة ويتوقف ذلك على التقدم المحرز في أنشطة التطوير. فيما يلي الحركة في المبالغ المتبقية من المنحة الحكومية المؤجلة.

	٢٠٢٣	٢٠٢٤
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
	٣٨٨,٤٨٥	٣٦٩,٦٦٢
	(١٨,٨٢٣)	(٢٢,١٢٤)
	٣٦٩,٦٦٢	٣٤٧,٥٣٨

في ١ يناير  
إطفاء منحة حكومية (إيضاح رقم ٢٠)  
في ٣١ ديسمبر

يتم تسوية قيمة إطفاء هذه المنحة مقابل تكلفة المبيعات على أنها تكلفة المشروع.



رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣		٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي		ألف درهم إماراتي		
١,٦٩٦,٦٦٢	-	١,٣٤١,٨٦٩	١,٠٣٤,١٢٠	في ١ يناير
١٨٢,٧١٩	-	٢٢٢,٥١٣	١٨,٨٤١	الأرض المُستحوذ عليها مقابل إصدار أسهم إضافية (إيضاح رقم ١٣)
(٣٤٦,٨٣١)	-	(٦٥٦,٨٤٨)	(٤٨,١٢٦)	التكلفة المُتكبدة خلال السنة
٢٨,٥٣٢	(٣٤,٤٠٨)	٥٩,٩٠٤	-	تحويل مبالغ مقدمة متعلقة بقطعة أرض في أبوظبي (إيضاح رقم ١٠)
(٢,٢٨٨)	(١٨٢,٥١٧)	(١٠,٥٣٦)	-	التكلفة المُحوّلة إلى تكلفة الإيرادات خلال السنة
١,٣٤١,٨٦٩	-	٢,٤٥٧,٩٨٩	(٥٤,٤٠٩)	المُحوّل من منملكات ومعدات (إيضاح رقم ٥)
١,٣٤١,٨٦٩	-	٢,٤٥٧,٩٨٩	٢,٤٠٣,٥٨٠	المُحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٦)
				المُحوّل إلى استثمارات في مشروع مشترك (إيضاح رقم ٩)
				خسائر انخفاض القيمة
				المُحوّل إلى عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح رقم ١١)
				في ٣١ ديسمبر
				ناقصاً: العقارات المُصنّفة كأصول متداولة
				العقارات المُصنّفة كأصول غير متداولة

يوضح الجدول التالي العقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة حسب موقعها الجغرافي.

٢٠٢٣		٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي		ألف درهم إماراتي		
١,٣٢٨,٠٥٤	١٣,٨١٥	٢,٤٤٤,١٧٤	١٣,٨١٥	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
١,٣٤١,٨٦٩	-	٢,٤٥٧,٩٨٩	-	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قُدّرت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقيق من عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة بناءً على الأدلة الأكثر موثوقية المُتاحة في تاريخ التقرير للمبلغ الذي من المُتوقع أن تُحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الاعتيادية. وتأخذ هذه التقديرات أيضاً في الاعتبار الغرض الذي يتم الاحتفاظ بهذه العقارات من أجله. إن تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق الخاص بعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة يستند إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وأساليب التقييم المختلفة. إن خبراء التقييم أعضاء في معهد خبراء التقييم المعتمدين ويتمتعون بمؤهلات ملائمة وخبرة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة.

في عام ٢٠٢٣، بناءً على تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق المذكور أعلاه، قرر مجلس الإدارة تخفيض قيمة صافي القيمة القابلة للتحقيق البالغ قيمته ٢,٢٨٨ ألف درهم إماراتي بناءً على التقييم المُستقل لصافي القيمة القابلة للتحقيق الخاص بعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة. لم تتم ملاحظة أي خسائر لانخفاض في القيمة في السنة الحالية.

إصدار الأسهم

أصدرت المجموعة خلال السنة أسهم يبلغ عددها ٩٢٠ مليون سهم إلى حكومة رأس الخيمة (كشريك استراتيجي) مقابل مساهمة عينة للشركة ومنحها عدة قطع من الأراضي نظير إصدار أسهم جديدة بقيمة عادلة تبلغ ١,٠٣٤,١٢٠ ألف درهم إماراتي. بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠٢٤، قام خبير تقييم خارجي مستقل بتحديد القيمة العادلة لقطع الأراضي المُستحوذ عليها. يُرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ١٣ لمعرفة المزيد من التفاصيل عن هذه الصفقة. قررت المجموعة تطوير هذه الأرض، وعليه تم تصنيفها ضمن بند عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة.

إن بعض بنود عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة مرهونة مقابل قروض مصرفية (إيضاح رقم ١٧).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركائها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣		٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي		ألف درهم إماراتي		
				٨ استثمارات
				استثمارات غير متداولة
				بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				استثمارات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
				استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة
	١,٨٩٨		١,٢٥٩	
				استثمارات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
				صناديق عقارية غير مدرجة
				استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة
	٣,٣٢٠		٣,٣٢٠	
	١٥,٠٥٢		١٣,٥٩٧	
	٢٠,٢٧٠		١٨,١٧٦	
				استثمارات متداولة
				بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
				استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة
	٣,٢٤٩		-	
	٣,٢٤٩		-	
	٢٣,٥١٩		١٨,١٧٦	إجمالي الاستثمارات

تم امتلاك إيرادات توزيعات أرباح من هذه الاستثمارات بقيمة ٢٩٦ ألف درهم إماراتي خلال هذه السنة (٢٠٢٣: لا شيء).

إن تسوية الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣ من القيمة العادلة) هي كما يلي:

٢٠٢٣		٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي		ألف درهم إماراتي		
	٤٥,٥٥٥		٢٣,٥١٩	في ١ يناير
	-		(٣١٥)	استيعادات خلال السنة
	(٢,١٩٨)		(٣,٢٤٩)	التغير في القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بالصافي
	(١٩,٨٣٨)		(١,٧٧٩)	التغير في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بالصافي
	٢٣,٥١٩		١٨,١٧٦	في ٣١ ديسمبر

إن تفاصيل أساليب التقييم والافتراضات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للاستثمارات المذكورة في إيضاح رقم ٢٨.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٩ استثمارات في مشروع مشترك

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٦٨,٠٦٩	٧٧,٠٤٥

استثمارات في مشروع مشترك

إلينغتون ديفلوبمنت منطقة حرة - ذ.م.م

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

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

فيما يلي الحركة في الاستثمار في مشروع مشترك خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
-	٦٨,٠٦٩
٣٣,٥٩٢	-
٣٤,٤٠٨	-
٦٩	٨,٩٧٦
٦٨,٠٦٩	٧٧,٠٤٥

في ١ يناير

المحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٦)

المحوّل من عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح رقم ٧)

الحصة من الأرباح خلال السنة

في ٣١ ديسمبر

يعرض الجدول التالي ملخصاً لبيانات الدخل وبيان المركز المالي للالتلاف المشترك الخاص بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٧٦,٦٨١	٣٤٤,١٥٤
(١٤٠,٥٤٣)	(١٩٠,٠٦٤)
١٣٦,١٣٨	١٥٤,٠٩٠
٦٨,٠٦٩	٧٧,٠٤٥

بيان المركز المالي

إجمالي الأصول

إجمالي الالتزامات

صافي الأصول

الحصة في صافي الأصول

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
-	٣٥,١٩٨
١٣٨	١٧,٩٥٢
-	-
١٣٨	١٧,٩٥٢

بيان الدخل الشامل

الإيرادات

أرباح السنة

الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل للسنة

٢٠٢٣	٢٠٢٤
%٥٠	%٥٠
٦٩	٨,٩٧٦

نسبة الحصة في الأرباح

حصة المجموعة من أرباح المشروع المشترك

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣		٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي		ألف درهم إماراتي		
٥٣٣,٠٩٦	٢٢٦,٨٣١	٤٧٩,٨٨٨	٧٩٥,٦٧٩	ذمم مدينة تجارية (إيضاح رقم ١٩)
٨٥٩,٩٢٧	(٢٥,٢٣٦)	١,٢٧٥,٥٦٧	(٢٨,٣٢٧)	أصول العقود (إيضاح رقم ١٩)
٨٣٤,٦٩١	٢٩,٧٧٤	١,٢٤٧,٢٤٠	٦٤,٨٣٢	ذمم مدينة تجارية وأصول العقود، بالإجمالي
٨٦٤,٤٦٥	١١٣,١١٩	١,٣١٢,٠٧٢	١٣٨,٦٤٤	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١١١,٥٧٢	٧,٤٥٢	٩٢,٧١٢	٧,٦١٠	ذمم مدينة تجارية وأصول العقود، بالصافي
١,٠٩٨,٥٦٧	١,٩٥٩	١,٥٥٤,٩٩٧	٣,٩٥٩	ذمم مدينة أخرى
(٥٤٨,٩٠٠)	١١١,٥٧٢	(٥٥٩,٨٦١)	٩٢,٧١٢	تكاليف مُرسلة لاستحواذ عقود
٥٤٩,٦٦٧	١,٩٥٩	٩٩٥,١٣١	٧,٦١٠	مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين والمقاولين
	١,٩٥٩		٧,٦١٠	ضريبة القيمة المضافة المدينة
	١,٩٥٩		٣,٩٥٩	مبالغ مدفوعة مقدماً
	١,٠٩٨,٥٦٧		١,٥٥٤,٩٩٧	ناقصاً: الجزء غير المتداول من الذمم المدينة التجارية والأخرى
	(٥٤٨,٩٠٠)		(٥٥٩,٨٦١)	
	٥٤٩,٦٦٧		٩٩٥,١٣١	

تشمل المبالغ المدفوعة مقدماً للموردين والمقاولين في عام ٢٠٢٣ مبلغاً قدره ١٨,٨٤١ ألف درهم إماراتي تم دفعه في سنوات سابقة إلى منشأة عقارية لشراء قطع أراضي في أبوظبي. وفي عام ٢٠٢٤، تم استكمال الإجراءات القانونية لشراء هذه الأراضي وتم تحويل الأرض إلى عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح رقم ٧). تم استبعاد هذه المعاملة عند إعداد بيان التدفقات النقدية الموحد، وذلك لأنها معاملة غير نقدية.

هذا وقد خضعت المبالغ المدفوعة مقدماً للمقاولين عند بداية تنفيذ الأعمال للتسوية مقابل فواتير سير العمل الصادرة من جانب المقاولين خلال فترة تنفيذ المشروع.

ويحتسب إطفاء التكاليف المرسلة لاستحواذ عقود على مدى فترة الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة.

إن الذمم المدينة التجارية مضمونة بشيكات آجلة الدفع قيمتها ٢٩٧,٩٩٧ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٤٢٤,٢٨٤ ألف درهم إماراتي).

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة:

٢٠٢٣		٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي		ألف درهم إماراتي		
٢١,٦٤٨	٣,٥٨٨	٢٥,٢٣٦	٣,٠٩١	في ١ يناير
٢٥,٢٣٦	٢٨,٣٢٧			مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
				في ٣١ ديسمبر

فيما يلي تحليل فترات استحقاق الذمم المدينة التجارية وأصول العقود وخسائر الائتمان المُتوقعة:

٢٠٢٣			٢٠٢٤			
معدل خسائر	خسائر	إجمالي القيمة	معدل خسائر	خسائر	إجمالي القيمة	
الائتمان	الائتمان	الدفترية	الائتمان	الائتمان	الدفترية	
المتوقعة	المتوقعة	ألف درهم	المتوقعة	المتوقعة	ألف درهم	
النسبة %	إماراتي	إماراتي	النسبة %	إماراتي	إماراتي	
٢,١%	١٥,٠٢٧	٧٢٤,٢٨٧	١,٤%	١٥,٣٧٠	١,٠٧٥,٨٤٧	غير متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة
٢,١%	٢,١٥٦	١٠٣,٩٣٣	١,٤%	١,٥٩٦	١١٠,٧٥٧	متأخرة عن السداد وتعرضت لانخفاض القيمة
٢,١%	٤٦	٢,٢٣٩	١,٤%	٣٩	٢,٧١٣	من ٠ إلى ٣٠ يوماً
٢,١%	٢٥	١,١٩١	١,٤%	٣٤٨	٢٤,١٦٦	من ٣٠ إلى ٦٠ يوماً
٢٨,٢%	٧,٩٨٢	٢٨,٢٧٧	١٧,٧%	١٠,٩٧٤	٦٢,٠٨٤	من ٦٠ إلى ٩٠ يوماً
٢,٩%	٢٥,٢٣٦	٨٥٩,٩٢٧	٢,٣%	٢٨,٣٢٧	١,٢٧٥,٥٦٧	أكثر من ٩٠ إلى ١٨٠ يوماً

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١١ عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٤٢,١٤٠	٣٨,٥٥٢
-	٩,٦٠٠
(٦,٠٤٤)	-
١٨٢,٥١٧	١٠,٥٣٦
(١٧٩,٣٥١)	(١٩,٩٨٣)
(٧١٠)	-
٣٨,٥٥٢	٣٨,٧٠٥

في ١ يناير  
المُحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٦)  
المُحوّل إلى استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٦)  
المُحوّل من عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح رقم ٧)  
تكلفة العقارات المباعة  
انخفاض القيمة  
في ٣١ ديسمبر

يوضح الجدول التالي عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة حسب موقعها الجغرافي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٤,٧٨٩	٢٤,٩٤٢
١٣,٧٦٣	١٣,٧٦٣
٣٨,٥٥٢	٣٨,٧٠٥

مقدّولة:  
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة  
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق من العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة. كما تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المُتوقع أن تُحققه المجموعة جزاء بيع هذه العقارات في سياق الأعمال الاعتيادية مخصصاً منها تكاليف البيع. وتأخذ هذه التقديرات أيضاً في الاعتبار الغرض الذي يتم الاحتفاظ بهذه العقارات من أجله. إن تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق الخاص بعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة يستند إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وأساليب التقييم المختلفة. إن خبراء التقييم هم أعضاء في معهد خبراء التقييم المعتمدين ويتمتعون بمؤهلات ملائمة وخبرة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة.

خلال السنة المالية، لم يُسجّل انخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (٢٠٢٣). بلغت خسائر انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة ما قيمته ٧١٠ ألف درهم إماراتي) بناءً على تقييم مستقل لصافي القيمة القابلة للتحقق الخاص بعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

إن بعض بنود العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة مرهونة مقابل قروض مصرفية (إيضاح رقم ١٧).

١٢ أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٤٠	٢٧٠
٤٨,٥٤٣	٥٢,٥٩٤
٣,٢٩٣	٣,٩٩٧
٥,٧٢٩	٥,٧٢٩
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
٤٥٧,٧٠٥	٤٦٢,٥٩٠

النقد في الصندوق  
أرصدة مصرفية:  
- حسابات جارية  
- حسابات تحت الطلب  
- حسابات جارية - مخصصة لتوزيعات أرباح غير مُطالب بها  
- ودائع لأجل

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتألف النقد وما يعادله مما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٤٥٧,٧٠٥	٤٦٢,٥٩٠
(٥,٧٢٩)	(٥,٧٢٩)
(٣٤٩,٩٥٩)	(٣٤٠,٩٧٢)
١٠٢,٠١٧	١١٥,٨٨٩

أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية  
ناقصاً: حسابات جارية - مخصصة لتوزيعات الأرباح غير المُطالب بها  
ناقصاً: سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح رقم ١٧)  
النقد وما يعادله في نهاية السنة

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

### ١٢ أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية (تابع)

الحسابات الجارية - المخصصة لتوزيعات الأرباح غير المطالب بها سوف تُستخدم فقط في دفع توزيعات الأرباح ولا يُمكن استخدامها لأي أغراض أخرى. وفقاً لما تقتضيه التعليمات الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والسلع بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٣، حوّلت المجموعة بتاريخ ١٨ مايو ٢٠٢٣ مبلغ ٢٢,٩٩٢ ألف درهم إماراتي كتوزيعات أرباح معتمدة غير مطالب بها تتعلق بالفترات قبل مارس ٢٠١٥ إلى هيئة الأوراق المالية والسلع.

تتضمن الأرصدة المصرفية ودائع قصيرة الأجل تبلغ قيمتها ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي)، يتراوح متوسط سعر الفائدة الفعلي على الودائع بين ٤٪ إلى ٥,٣٠٪ سنوياً (٢٠٢٣: ١,٨٥٪ إلى ٥,٣٠٪ سنوياً). إن الودائع لأجل البالغ قيمتها ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي مرهونة مقابل سحب مصرفي على المكشوف (إيضاح رقم ١٧).

### ١٣ رأس المال

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	المُصرَّح به والمُصدر والمدفوع بالكامل ٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم
٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	(٢٠٢٣: ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم) بقيمة اسمية تبلغ ١ درهم إماراتي للسهم الواحد

وافق مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠٢٤ على توزيع أرباح نقدية بواقع ٠,٠٣ درهم إماراتي للسهم الواحد (٢٠٢٣: لا شيء) بقيمة تبلغ ٦٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي بالإضافة إلى أسهم منحة بواقع ٤٪ (٢٠٢٣: لا شيء) بقيمة ٨٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: لا شيء).

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

وفي المقابل، ساهمت حكومة رأس الخيمة، نظير هذه الأسهم التي تم إصدارها حديثاً والبالغ عددها ٩٢٠ مليون سهم، بعدة قطع أراضي منحتها للشركة كمساهمة عينية بقيمة عادلة تبلغ ١,٠٣٤,١٢٠ ألف درهم إماراتي، على النحو الذي حدده خبراء التقييم الخارجيين المُستقلين في ١٢ يونيو ٢٠٢٤. أما الفائض من المساهمة العينية البالغ قيمته ١١٤,١٢٠ ألف درهم إماراتي فيُحتسب على أنه علاوة إصدار أسهم. وبما أن هذه المعاملة تُعتبر معاملة غير نقدية، تم استبعادها عند إعداد بيان التدفقات النقدية الموحد.

### أسهم الخزينة

أبرمت الشركة اتفاقية، في ١٠ يناير ٢٠٢٤، مع أحد مزودي السيولة المُصرَّح لهم في سوق أبوظبي للأوراق المالية، لتنفيذ أوامر بيع وشراء أسهم الشركة بهدف تقليل الفرق بين سعر العرض والطلب في التداول وكذلك بغرض توفير سيولة لأسهم الشركة. هذا وسيتم الاحتفاظ بأسهم الشركة تحت الاسم القانوني لمزود السيولة المذكور بالنيابة عن الشركة، ويعمل بدوره وفق المعايير المُحددة مُسبقاً والمُعتمدة من جانب الشركة، وستواصل الشركة مراقبة تعاملاته بصورة يومية. تم الاحتفاظ بعدد ١٧,٩١٧ ألف سهم من أسهم الخزينة بتكلفة قيمتها تبلغ ٢٢,٦١٥ ألف درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: لا شيء).

### ١٤ الاحتياطي القانوني الإلزامي

وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والنظام الأساسي للشركة، يتعين تخصيص ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي حتى يبلغ رصيد هذا الاحتياطي ما يعادل ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركة. ويُعد هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع فيما عدا الحالات التي ينص عليها القانون. تم تحويل ٢٨,٠٩٢ ألف درهم إماراتي من الأرباح المُحتجزة إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي خلال السنة الحالية (٢٠٢٣: لا شيء).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٥ الاحتياطات الأخرى				
احتياطي الأثاث والتجهيزات والمعدات الإجمالي ألف درهم إماراتي	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم إماراتي	احتياطي التطوير ألف درهم إماراتي	احتياطي عام ألف درهم إماراتي	
٧١٣,١١٢	٥٠٥	(٢٢٧,٥٩٤)	٣٠٣,٦٧٥	٦٣٦,٥٢٦
(١٩,٨٣٨)	-	(١٩,٨٣٨)	-	-
٢١,٣٠٣	١,١٢١	-	-	٢٠,١٨٢
٧١٤,٥٧٧	١,٦٢٦	(٢٤٧,٤٣٢)	٣٠٣,٦٧٥	٦٥٦,٧٠٨
(١,٧٧٩)	-	(١,٧٧٩)	-	-
٥,٩٨٤	-	٥,٩٨٤	-	-
٣,٧٨٩	٣,٧٨٩	-	-	-
٧٢٢,٥٧١	٥,٤١٥	(٢٤٣,٢٢٧)	٣٠٣,٦٧٥	٦٥٦,٧٠٨

طبيعة وغرض الاحتياطات الأخرى

الاحتياطي العام

وفقاً للنسخة السابقة من النظام الأساسي للشركة، كان يتم تحويل ١٠٪ من صافي أرباح السنة إلى الاحتياطي العام. يُستخدم هذا الاحتياطي في الأغراض التي تقرها الجمعية العمومية العادية بناءً على مقترح مجلس الإدارة.

احتياطي التطوير

وفقاً للنظام الأساسي للشركة وبموجب موافقة مجلس الإدارة، تم إنشاء احتياطي التطوير والذي سيتم استخدامه للتطوير المستقبلي وصيانة المرافق في مختلف العقارات المملوكة للمجموعة. لم تكن هناك حركة في احتياطي التطوير خلال العام (٢٠٢٣: لا شيء).

احتياطي القيمة العادلة

يمثل احتياطي القيمة العادلة صافي الأرباح أو الخسائر غير المحققة المعترف بها على الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال النخل الشامل الأخر.

احتياطي إحلال الأثاث والتجهيزات والمعدات

وفقاً لاتفاقيات إدارة الفنادق المبرمة مع الشركات المعنية بتشغيل الفنادق، سيتم استخدام هذا الاحتياطي لاستبدال الأثاث والتجهيزات والمعدات فقط لغرض إحلال وتجديد الأثاث والتجهيزات والمعدات في مباني الفندق.

١٦ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤,٠٥١	٥,٦٣٥	في ١ يناير
١,٨٤٢	٣,٢٠٦	المُحْتَل للسنة
(٢٥٨)	(٨٣٨)	مبالغ مدفوعة خلال السنة
٥,٦٣٥	٨,٠٠٣	في ٣١ ديسمبر

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣		٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي		ألف درهم إماراتي		
٨٨٣,١٥٠	-	٨٩٤,٩٠٨	٢٦,١٧٩	قروض لأجل
٣٤٩,٩٥٩	١,٢٣٣,١٠٩	٣٤٠,٩٧٢	١,٢٦٢,٠٥٩	قرض قصير الأجل
(٤٥٢,٠٦٧)	(٤٥٢,٠٦٧)	(٥١٩,٨٨٤)	(٥١٩,٨٨٤)	سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح رقم ١٢)
٧٨١,٠٤٢	٧٤٢,١٧٥	٧٤٢,١٧٥	٧٤٢,١٧٥	إجمالي القروض المصرفية
				ناقصاً: الجزء المتداول
				الجزء غير المتداول

سحوبات مصرفية على المكشوف

حصلت المجموعة على تسهيلات سحب على المكشوف بمبلغ قدره ٧٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي) من بنوك تجارية. تبلغ الفائدة على هذه السحوبات المصرفية على المكشوف، والمضمونة بودائع لأجل، نسبة ٢,٥٪ سنوياً بالإضافة إلى معدلات الفائدة على الودائع لأجل. علاوة على ذلك، بالنسبة للسحوبات المصرفية على المكشوف غير المضمونة، يتم احتساب الفائدة وفقاً لهامش ثابت زانداً ٣ أشهر بسعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات (إيبور) سنوياً.

إن تسهيلات السحب على المكشوف للمجموعة مضمون بموجب الضمانات التالية:

- رهن على وديعة ثابتة بقيمة ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (إيضاح رقم ١٢)؛
- تحويل ما قيمته مرة ونصف من صافي الحد المسموح باستخدامه بموجب السحب على المكشوف.
- بلغ صافي الحد المسموح باستخدامه ما قيمته لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣,٨٤٧ ألف درهم إماراتي).

قروض قصيرة الأجل

تم الحصول على هذا التسهيل من أحد البنوك التجارية خلال السنة الحالية بفائدة بمعدل ٣ أشهر معدل إيبور بالإضافة إلى هامش سنوي. بلغ حد السحب المتاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ٥٧٣,٨٢١ ألف درهم إماراتي.

قروض لأجل

فيما يلي الحركة في القروض لأجل خلال السنة:

٢٠٢٣		٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي		ألف درهم إماراتي		
٨٩٨,٣٧٠	٩٦,٢٤٧	٨٨٣,١٥٠	١٧٧,٥١٠	الرصيد في ١ يناير
(١١١,٤٦٧)	٨٨٣,١٥٠	(١٦٥,٧٥٢)	٨٩٤,٩٠٨	قرض تم سحبه خلال السنة
				مبالغ مدفوعة خلال السنة
				الرصيد في ٣١ ديسمبر

كان لدى المجموعة القروض لأجل التالية والتي تحمل فائدة ومضمونة بضمانات:

- تسهيل قرض لأجل من بنك تجاري بحد قيمته ٣٥٨,٠٠٠ ألف درهم إماراتي لتمويل بناء مشروع فندق. يستحق سداد هذا التسهيل على ٢٨ قسط ربع سنوي يبدأ من مايو ٢٠٢٢ ويحمل معدل فائدة لمدة ٣ أشهر بسعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات "إيبور" + هامش ثابت سنوياً. لا يوجد حد سحب متاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: لا شيء).
- تسهيل قرض لأجل من بنك تجاري بحد قيمته ٣٢٤,٤٠٠ ألف درهم إماراتي لتمويل بناء مشروع فندق. يستحق سداد هذا التسهيل على ٣٠ قسط ربع سنوي متساوي مع الوقف الاختياري لمدة سنتين و ٩ أشهر من تاريخ السحب الأول ويحمل معدل فائدة بهامش ثابت يزيد عن ٣ أشهر من سعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات "إيبور". بلغ حد السحب المتاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ١,٠٦٥ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١٤,٤٩٢ ألف درهم إماراتي).



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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٧ القروض المصرفية (تابع)

### قروض لأجل (تابع)

- تسهيل قرض لأجل من بنك تجاري بحد قيمته ٢٧٥,٠٠٠ ألف درهم إماراتي. يستحق سداد هذا القرض على مدى عشر سنوات على ٣٩ قسطاً متساوياً والقسط الأخير رقم (٤٠) بقيمة ٢٩,٩٤٨ ألف دولار أمريكي ويحمل فائدة بمعدل تمويل ليلة واحدة مضمون بالدولار الأمريكي بالإضافة إلى هامش ثابت. إن الرصيد المُستحق مَقوم بالدولار الأمريكي وتم تحويله بمعدل تحويل قدره ١ دولار أمريكي: ٢.٦٧٣ درهم إماراتي. لا يوجد حد سحب متاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: لا شيء).
- تسهيل قرض لأجل من بنك تجاري بحد قيمته ٣٥٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي. يستحق سداد هذا التسهيل على ٣٥ قسط ربع سنوي يبدأ من إبريل ٢٠٢٤ ويحمل معدل فائدة لمدة ٣ أشهر بسعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات "إيبور" + هامش ثابت سنوياً. بلغ حد السحب المتاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ١٩٢,٥٠٠ ألف درهم إماراتي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تخضع المجموعة لبعض التعهدات المالية، مثل الحفاظ على بعض التعهدات المقيدة بما في ذلك الحفاظ على نسبة الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء. التزمت المجموعة بالتعهدات المذكورة في تلك الاتفاقيات في السنة الحالية.

إن القروض مضمونة بموجب الضمانات التالية:

- رهن قانوني على أرض ومباني عقارات محددة مشمولة ضمن الممتلكات والمعدات، والاستثمارات العقارية وعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة، وعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (الإيضاحات رقم ٦ ورقم ٧ ورقم ١١).
- تنازل عن التأمين على العقارات المرهونة لصالح البنك.
- تنازل عن الضمانات من عقود المقاوله / الإثشاء الرئيسية للمشاريع المتنازل عنها حسب الأصول لصالح البنك.
- تنازل عن الإيرادات من مشاريع الفنادق الممولة من قبل البنوك.
- تنازل عن الإيرادات من بيع الشقق وإيرادات الإيجار من الشقق الممولة من قبل البنك.
- رهن حساب المشروع المفتوح لدى البنك لاستلام متحصلات المشروع من المشترين.

١٨ ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٨١,٨٨٢	١٦٣,١٠٢	ذمم دائنة تجارية
١١٤,٤٤٢	١٩٥,٤٨٦	المستحقات التعاقدية للمشروع
١٨٤,٨٤٩	٢٠٤,٨٤٩	مستحقات وذمم دائنة أخرى
٤٨,٥٥٠	١٤٩,٠٠٨	التزامات العقود (إيضاح رقم ١٩)
٥,٧٢٩	٥,٧٢٩	توزيعات الأرباح غير المطالب بها (إيضاح رقم ١٢)
١١٠,٦٩٧	١٢١,٩٧٨	رسوم توصيل المرافق المدفوعة مقدماً
-	٢١,٧٦٢	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح رقم ٢٣)
-	٥,٤٧٨	التزام الضريبة المؤجلة (إيضاح رقم ٢٣)
٥٤٦,١٤٩	٨٦٧,٣٩٢	في ٣١ ديسمبر
(١٥٤,٨٤٦)	(٣٥٩,٩١٢)	ناقصاً: الجزء غير المتداول
٣٩١,٣٠٣	٥٠٧,٤٨٠	الجزء المتداول

تشتمل الذمم الدائنة التجارية على المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة بقيمة لا شيء (٢٠٢٣: ٤,٩٥٣ ألف درهم إماراتي) (إيضاح رقم ٢٥).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

		الإيرادات	١٩
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
٨٣٠,٥٣٦	١,١٤٥,٧٦٥	نوع الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء	
١١٦,٠٧٤	١٩٩,٧٦٠	بيع العقارات	
٢٦,٤٦٧	٢٧,٢٩٢	خدمات فندقية	
٢,٠١٧	٥٩٢	إيرادات إدارة المرافق	
٩٧٥,٠٩٤	١,٣٧٣,٤٠٩	إيرادات من مصادر العقارات وإيرادات أخرى	
		إجمالي الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء	
		إيرادات تشغيلية أخرى	
٢٩,٧٩٧	٣٢,٩٠٩	إيرادات الإيجار (إيضاح رقم ٦)	
١,٠٠٤,٨٩١	١,٤٠٦,٣١٨	إجمالي الإيرادات	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
٦٦٧,٨٢٥	١,٢٧٦,٤٣٦	توقيت الاعتراف بالإيرادات	
٣٠٧,٢٦٩	٩٦,٩٧٣	مُعترف بها على مدى فترة زمنية	
٩٧٥,٠٩٤	١,٣٧٣,٤٠٩	مُعترف بها في وقت زمني محدد	
٢٩,٧٩٧	٣٢,٩٠٩	إجمالي الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء	
١,٠٠٤,٨٩١	١,٤٠٦,٣١٨	إيرادات الإيجار - مُعترف بها على مدى فترى الإيجار	
		إجمالي الإيرادات	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
٥٣٣,٠٩٦	٤٧٩,٨٨٨	أرصدة العقود	
		ذمم مدينة تجارية (إيضاح رقم ١٠)	
٣٢٦,٨٣١	٧٩٥,٦٧٩	أصول العقود (إيضاح رقم ١٠)	
٤٨,٥٥٠	١٤٩,٠٠٨	التزامات العقود (إيضاح رقم ١٨)	

أصول العقود

يتم الاعتراف مبدئياً بأصول العقود عن الإيرادات المكتسبة من بيع العقارات قيد التطوير حيث إن استلام المبالغ المالي المقابل مشروط بقبول العميل. عند وصول العقارات قيد التطوير مراحل الإنجاز المُتفق عليها مسبقاً مع العميل، يتم إصدار فواتير إلى العميل بالمبالغ المُعترف بها كأصول العقد ويتم تصنيفها على أنها ذمم مدينة تجارية. وبالتالي، فإن رصيد الحساب يختلف ويعتمد على عدد مشروعات التطوير الجارية في نهاية السنة.

التزامات العقود

تتمثل التزامات العقود في الدفعات المُستلمة مُقدماً من العملاء نظير تسليم المشروعات والدفعات المُقدمة المتعلقة بتأجير العقارات. تتوقع المجموعة الاعتراف بالتزامات الأداء غير المُستوفاة هذه على أنها إيرادات على مدى فترة تتراوح من سنة إلى ٣ سنوات.

التزامات الأداء

فيما يلي سعر المعاملة المخصص للالتزامات الأداء المتبقية (غير المُستوفاة أو غير المُستوفاة بشكل جزئي) كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٧٩١,٦٩٧	٨٣٦,٥٩٤	خلال سنة واحدة
٨٤٥,٣١٨	١,٠٢٢,٢٣٦	أكثر من سنة واحدة
١,٦٣٧,٠١٥	١,٨٥٨,٨٣٠	

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠ تكلفة الإيرادات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٥٦٩,٣٤٧	٧٥٣,٤٠٢	تكلفة بيع العقارات
٤٦,٩٨٧	٨٥,٢٦٤	مصروفات تشغيل الفندق
٤١,٨١٥	٤٦,٣٤١	مصروفات إدارة المرافق وتأجير العقارات
٣٤٢	٥١٥	أخرى
(١٨,٨٢٣)	(٢٢,١٢٤)	إطفاء منحة حكومية (إيضاح رقم ٦)
٦٣٩,٦٦٨	٨٦٣,٣٩٨	

تتضمن مصروفات تشغيل الفندق تكلفة الأغذية والمشروبات بمبلغ ٣٦,٦٤١ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١٥,٦٥٨ ألف درهم إماراتي) وتكلفة الموظفين بمبلغ ٣٣,١٧٣ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٢٠,٩٢٦ ألف درهم إماراتي).

تتضمن مصروفات إدارة المرافق مصروفات استهلاك بقيمة ٦,٤٥٣ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٦,٤٤٨ ألف درهم إماراتي) (إيضاح رقم ٥).

٢١ مصروفات البيع والتسويق والمصروفات الإدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤٥,٠٣٧	٦٥,٧٣٥	رواتب ومصروفات ذات علاقة
٢٩,٧٥٣	٦٥,٣٠٥	استهلاك الممتلكات والمعدات (إيضاح ٥)
٣٢,٠٣٤	٥٤,٩٢١	مصروفات الإعلان والتسويق
٣٢,٥٥٦	٦٣,٢٧١	مصروفات عمومية وإدارية
١٣٩,٣٨٠	٢٤٩,٢٣٢	

تم دفع مساهمة اجتماعية خلال السنة بمبلغ ٢,١٥٦ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٥٩٨ ألف درهم إماراتي).

٢٢ إيرادات / تكاليف التمويل

إيرادات التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٣,٦٠٩	١٨,٦٠٥	إيرادات الفوائد على ودائع ثابتة
-	٩,٠٠٠	إعادة احتساب تسوية خصم الذمم المدينة طويلة الأجل
١٣,٦٠٩	٢٧,٦٠٥	

تكاليف التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٥٤,٤٥٤	٨٦,٦٥٦	فوائد على القروض المصرفية
١٠,٢٣١	-	خصم الذمم المدينة طويلة الأجل
١,٤٤٤	٢,٩٢٤	رسوم مصرفية
٦٦,١٢٩	٨٩,٥٨٠	

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٣ ضريبة الدخل

احتسبت المجموعة التزام ضريبة الدخل المستحقة عليها وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال "قانون ضريبة الشركات" اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤.

(١) إن مصروف ضريبة الدخل المُعترف به في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد يشمل ما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	٢١,٧٦٢	ضريبة الدخل
-	٥,٤٧٨	مصروف ضريبة الدخل الحالية
-	٢٧,٢٤٠	التزام الضريبة المؤجلة
-	٢٧,٢٤٠	إجمالي مصروف ضريبة الدخل
(٢) تسوية مصروف ضريبة الدخل:		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	٣٠٨,١٥٦	الأرباح قبل خصم الضريبة
-	٢٧,٧٣٤	الضريبة بالمعدل الضريبي المطبق ٩٪ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٠٪)

الآثار الضريبية

ناقصاً: الضريبة بمعدل ٩٪ على حصة الأرباح من شركة زميلة زاندا: مصروفات غير مستقطعة لأغراض ضريبية ناقصاً: الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز الحد الضريبي المقرر إجمالي مصروف ضريبة الدخل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	(٨٠٨)	الآثار الضريبية
-	٣٤٨	ناقصاً: الضريبة بمعدل ٩٪ على حصة الأرباح من شركة زميلة زاندا: مصروفات غير مستقطعة لأغراض ضريبية
-	(٣٤)	ناقصاً: الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز الحد الضريبي المقرر
-	٢٧,٢٤٠	إجمالي مصروف ضريبة الدخل

(٣) فيما يلي الحركة في مخصص التزام الضريبة الحالية:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	-	الرصيد الافتتاحي
-	٢١,٧٦٢	مصروف الضريبة الحالية (يرجى الاطلاع على البند (١))
-	٢١,٧٦٢	الرصيد الختامي (إيضاح رقم ١٨)

(٤) فيما يلي الحركة في التزام الضريبة المؤجلة:

الإجمالي	فئات أخرى	أرباح غير محققة من استثمارات عقارية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	الرصيد الافتتاحي
-	-	-	المخصص المرصود للسنة (يرجى الاطلاع على البند (أ))
٥,٤٧٨	(٤٥٣)	٥,٩٣١	الرصيد الختامي (إيضاح رقم ١٨)
٥,٤٧٨	(٤٥٣)	٥,٩٣١	

(٥) حالة التقييم الضريبي

وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن ضريبة الشركات والأعمال، قانون ضريبة الشركات ("قانون ضريبة الشركات")، يجب على المجموعة تقديم أول إقرار ضريبي في غضون تسعة أشهر بعد نهاية الفترة الضريبية ذات الصلة، أي في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥. ونظراً لأن هذه هي الفترة الأولى التي تنطبق فيها ضريبة الشركات على المجموعة، لم يتم تقديم إقرارات ضريبية سابقاً ولم يتم إجراء أي تقييمات ضريبية قبل ذلك.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٤ ربحية السهم

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٠١,٨١٧	٢٨٠,٩١٦	ربحية السهم الأساسية
		صافي أرباح السنة بعد الضريبة (ألف درهم إماراتي)
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	الأسهم العادية الصادرة الموجودة في ١ يناير (العدد بالآلاف)
٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	آثار أسهم المنحة الصادرة (العدد بالآلاف)
-	(٢٨,٩٨٨)	آثار أسهم الخزينة (العدد بالآلاف)
-	٤٨٨,٩٨٦	آثار الأسهم الصادرة مقابل العقارات (العدد بالآلاف)
٢,٠٨٠,٠٠٠	٢,٥٣٩,٩٩٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم الموجودة في ٣١ ديسمبر (العدد بالآلاف)
٠.٠٩٧	٠.١١١	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

لم تكن هناك أي أسهم مُحتملة ذات ربحية مخفضة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

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

٢٥ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

إن المعاملات الهامة التي أبرمتها المجموعة مع أطراف ذات علاقة خلال السنة مبينة على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١,٨٦٠	٤,٦٠٩	موظفي الإدارة العليا للمجموعة
		بيع العقارات

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة ضمن البيانات المالية الموحدة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤,٩٥٣	-	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - نمم دائنة تجارية (إيضاح رقم ١٨)

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

#### ٢٥ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

##### تعويضات موظفي الإدارة العليا:

إن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين خلال السنة مُبيّنة على النحو الآتي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١١,١٠٧	١٦,١٩٩	رواتب وامتيازات
٣٨٩	٤٧٢	مكافآت نهاية الخدمة
-	٨,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
<u>١١,٤٩٦</u>	<u>٢٤,٦٧١</u>	

اقترح مجلس الإدارة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ قيمته ٨,٠٠٠ ألف درهم إماراتي عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٨,٠٠٠ ألف درهم إماراتي). على أن يخضع هذا المقترح لموافقة المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

#### ٢٦ الارتباطات

فيما يلي الارتباطات الهامة المتعلقة بتطوير العقارات:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
<u>١,١٤٤,٥٢٣</u>	<u>١,٣٢٢,٩٣٨</u>	التزامات المشاريع المعتمدة والمتعاقد عليها

تمثل الارتباطات المذكورة أعلاه قيمة العقود التي أبرمتها المجموعة، بما في ذلك العقود المبرمة لإنشاء العقارات، وذلك بعد خصم أي أرصدة دائنة أو مستحقات في نهاية السنة.

لا تشمل المبالغ المذكورة أعلاه أي التزامات تجاه الأطراف ذات علاقة (٢٠٢٣: لا شيء).

#### ٢٧ توزيعات الأرباح

دفعت الشركة توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٦٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (بواقع ٠,٠٣ درهم إماراتي للسهم) وكذلك أسهم منحة بقيمة ٨٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (بواقع ٠,٠٤ درهم إماراتي للسهم)، بناءً على موافقة مساهمي الشركة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠٢٤.

لم يقترح أعضاء مجلس الإدارة أي توزيعات أرباح عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

#### ٢٨ قياس القيمة العادلة

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

القيمة العادلة للأدوات المالية المُسجّلة بالتكلفة المطفأة  
ترى الإدارة أن القيم الدفترية للأصول والالتزامات المالية المُعترف بها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية تقارب قيمها العادلة.

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

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٨ قياس القيمة العادلة (تابع)

النوع	أساليب التقييم والمدخلات الهامة	المدخلات الهامة غير الملحوظة	العلاقة بين المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة
أسهم وصناديق غير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	نموذج تقييم صافي الأصول/صافي قيمة الأصول المعدل لعدم توافر معلومات عن السوق ومعلومات مالية مقارنة. تم تحديد صافي قيمة الأصول وفقاً لأحدث معلومات مالية مدققة/سابقة. أينما تتوفر هذه المعلومات.	صافي قيمة الأصول/نموذج السوق	كلما زاد صافي قيمة الأصول للشركات المستثمر بها، ارتفعت القيمة العادلة.
أصول مالية مُسجّلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	نموذج تقييم صافي الأصول نظراً لعدم توافر معلومات عن السوق ومعلومات مالية مقارنة. تم تحديد صافي قيمة الأصول وفقاً لأحدث معلومات مالية مدققة/سابقة. يتم تطبيق نموذج السوق أينما تتوفر المعلومات.	صافي قيمة الأصول	كلما زاد صافي قيمة الأصول للشركات المستثمر بها، ارتفعت القيمة العادلة.

قياسات القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي الموحد يتضمن الجدول التالي تحليل للأدوات المالية وغير المالية المقاسة بالقيمة العادلة لاحقاً للاعتراف المبني، والتي تم تجميعها ضمن المستويات من ١ إلى ٣ استناداً إلى الدرجة التي تكون فيها القيمة العادلة ملحوظة:

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المستوى ١ ألف درهم إماراتي	المستوى ٢ ألف درهم إماراتي	المستوى ٣ ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
أسهم وصناديق غير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات عقارية	-	-	-	١٨,١٧٦
	-	-	-	١,٥٧٧,٢١٦
	-	-	-	١,٥٩٥,٣٩٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	-	-	٢٠,٢٧٠
أسهم وصناديق غير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الأصول المالية المُسجّلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر استثمارات عقارية	-	-	-	٣,٢٤٩
	-	-	-	١,٥٦٠,٨٠٦
	-	-	-	١,٥٨٤,٣٢٥

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٨ قياس القيمة العادلة (تابع)

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

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات والطرق المحاسبية الهامة المعتمدة، بما في ذلك معايير الاعتراف وأساس القياس والأساس الذي يتم على أساسه الاعتراف بالإيرادات والمصروفات، فيما يتعلق بكل فئة من فئات الأصول المالية والالتزامات المالية وأدوات حقوق الملكية في الإيضاح رقم ٤ حول البيانات المالية الموحدة.

تفاصيل أساس قياس الالتزامات المالية مبينة أدناه:

بالتكلفة المطفأة ألف درهم إماراتي	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم إماراتي	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
-	-	١٨,١٧٦	١٨,١٧٦
١,٤٣٠,٦١١	-	-	١,٤٣٠,٦١١
٤٦٢,٣٢٠	-	-	٤٦٢,٣٢٠
١,٨٩٢,٩٣١	-	١٨,١٧٦	١,٩١١,١٠٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
-	٣,٢٤٩	٢٠,٢٧٠	٢٣,٥١٩
٩٢٢,١٠٩	-	-	٩٢٢,١٠٩
٤٥٧,٥٦٥	-	-	٤٥٧,٥٦٥
١,٣٧٩,٦٧٤	٣,٢٤٩	٢٠,٢٧٠	١,٤٠٣,١٩٣

\* يُستثنى من هذه المبالغ التكلفة المرسلة للحصول على العقود والمبالغ المدفوعة مقدماً للمقاولين والموردين والمصروفات المدفوعة مقدماً وضريبة القيمة المضافة المستحقة القبض.

تفاصيل أساس قياس الالتزامات المالية مبينة أدناه:

بالتكلفة المطفأة ألف درهم إماراتي	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
الالتزامات المالية		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
١,٢٦٢,٠٥٩	-	١,٢٦٢,٠٥٩
٧٠٧,٢٠٦	-	٧٠٧,٢٠٦
١,٩٦٩,٢٦٥	-	١,٩٦٩,٢٦٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
١,٢٣٣,١٠٩	-	١,٢٣٣,١٠٩
٤٨٦,٢٨٦	-	٤٨٦,٢٨٦
١,٧١٩,٣٩٥	-	١,٧١٩,٣٩٥



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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

#### ٢٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر المبينة أعلاه ويصف أعراض المجموعة وسياساتها والإجراءات المتبعة من قبلها لقياس وإدارة المخاطر بالإضافة إلى إدارة المجموعة لرأس المال.

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً بصورة عامة عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة. وتكون إدارة المجموعة مسؤولة عن وضع ومتابعة سياسات المجموعة لإدارة المخاطر وتقديم تقارير دورية إلى مجلس الإدارة حول أنشطتها. يتمثل الإطار الحالي للمجموعة لإدارة المخاطر المالية في مجموعة من سياسات إدارة المخاطر الموثقة بشكل رسمي في بعض المجالات وممارسات غير رسمية لإدارة المخاطر في مجالات أخرى.

#### مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية في حال عجز العميل أو الطرف المقابل في أداء مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأصولها المالية التي تتمثل بصورة رئيسية في الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى والأرصدة المصرفية.

تُمثل القيمة الدفترية للأصول المالية المسجلة في البيانات المالية الموحدة، وهي صافي مخصص انخفاض القيمة، الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان. بناءً على ذلك، يتم تكوين مخصص انخفاض القيمة عند وجود حالة خسارة محددة والتي تعتبر، استناداً إلى الخبرة السابقة، دليلاً على انخفاض إمكانية استرداد التدفقات النقدية.

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

تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية بخصوص الأصول المالية التالية:

#### الذمم المدينة التجارية وأصول العقود

تُدار مخاطر ائتمان العملاء وتخضع لسياسة وإجراءات المجموعة المعمول بها والرقابة المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. يتم تقييم جودة الائتمان للعميل ويتم تحديد حدود الائتمان الفردية وفقاً لهذا التقييم. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء وأصول العقود بشكل منتظم. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣، كان لدى المجموعة ذمم مدينة من عدد كبير من العملاء.

تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة من بيع العقارات حيث تسمح المجموعة لعملائها بسداد الدفعات على أقساط على مدى السنوات المُتفق عليها سابقاً. تتلقى المجموعة دفعات مقدّمة من عملائها في وقت البيع والشيكات المؤجلة للرصيد المتبقي في وقت التسليم، حينما ينطبق. بالإضافة إلى ذلك، لا تقوم المجموعة بنقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم سداد المبلغ بالكامل. علاوة على ذلك، فإن مخاطر الخسارة المالية لدى المجموعة بسبب عجز العميل عن السداد هي منخفضة حيث يعتبر سند ملكية العقارات بمثابة ضمان للذمم المدينة.

تعتبر المجموعة الذمم المدينة التجارية متخلفة عن السداد عندما تكون الدفعات التعاقدية متأخرة ٩٠ يوماً عن موعد استحقاقها. ومع ذلك، في بعض الحالات، قد تعتبر المجموعة أيضاً أن الذمم المدينة التجارية متعثرة عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المرجح أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة.

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

#### ٢٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

##### مخاطر الائتمان (تابع)

##### الذمم المدينة التجارية وأصول العقود (تابع)

يتم إجراء تحليل الانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير باستخدام مصفوفة المخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تركز معدلات المخصصات على أيام التأخر عن السداد لجميع قطاعات العملاء المختلفة ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي حسب نوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه). يعكس الحساب النتيجة المرجحة بالاحتمالات، والقيمة الزمنية للنقود والمعلومات المعقولة والمدعمة المتوفرة في تاريخ التقرير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. بشكل عام، يُطرح فكرة شطب ذمم مدينة تجارية معينة إذا تأخر موعد استحقاقها لأكثر من سنة واحدة، دون اتخاذ إجراءات قانونية بهذا الشأن.

تقوم المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية على أنه منخفض، حيث إن الأرصدة مستحقة من عدد كبير من العملاء. يتضمن الإيضاح ١٠ معلومات عن التعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية للمجموعة وأصول العقود باستخدام خسارة الائتمان المتوقعة.

##### أرصدة مصرفية

تتم إدارة مخاطر الائتمان الناتجة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزنة بالمجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تعتبر المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك ضئيلة نظراً لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية ممنوح من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية ويمكن الحصول على هذه الأرصدة عند الطلب. وبالنظر إلى هذه العوامل، رأيت الإدارة أن مخاطر الائتمان على النقد وما يعاقله محدودة.

##### ذمم مدينة أخرى

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الذمم المدينة الأخرى، فإن تعرض المجموعة للائتمان ينشأ من تخلف الطرف المقابل عن السداد مع الحد الأقصى للتعرض الذي يساوي القيمة الدفترية لهذه الأصول.

##### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة المجموعة صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالتزاماتها المالية التي تتم نسوبتها عن طريق الدفع نقداً أو من خلال تقديم أصول مالية أخرى. يهدف منهج المجموعة من إدارة السيولة إلى ضمان أن يكون لديها دائماً السيولة الكافية، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والظروف الحرجة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو تعرض سمعة المجموعة للخطر.

تقع المسؤولية النهائية لإدارة مخاطر السيولة على عاتق مجلس الإدارة، الذي قام بوضع إطار ملائم لإدارة مخاطر السيولة بغرض إدارة عمليات التمويل قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل بالإضافة إلى متطلبات إدارة السيولة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات اقتراض مع مؤسسات مالية، والمراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة فترات الاستحقاق للأصول والالتزامات المالية.

يلخص الجدول أدناه بيان استحقاق الالتزامات المالية للمجموعة بناءً على الدفعات التعاقدية غير المخصومة وتشمل دفعات الفائدة التعاقدية:

القيمة الدفترية	التدفقات النقدية التعاقدية	أقل من سنة	أكثر من سنة واحدة	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٧٠٧,٢٠٦	٧٠٧,٢٠٦	٧٠٧,٢٠٦	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣٤٠,٩٧٢	٣٤٠,٩٧٢	٣٤٠,٩٧٢	-	ذمم دائنة تجارية ومستحقات وذمم دائنة أخرى
٢٦,١٧٩	٢٦,١٧٩	٢٦,١٧٩	-	سحوبات مصرفية على المكشوف
٨٩٤,٩٠٨	١,١٠٨,٦٢٣	٢٠٤,٨٠٤	٩٠٣,٨١٩	قرض قصير الأجل
١,٩٦٩,٢٦٥	٢,١٨٢,٩٨٠	١,٢٧٩,١٦١	٩٠٣,٨١٩	قروض لأجل

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السيولة (تابع)

أقل من أكثر من سنة واحدة ألف درهم إماراتي	سنة واحدة ألف درهم إماراتي	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم إماراتي	القيمة الدفترية ألف درهم إماراتي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
-	٤٨٦,٢٨٦	٤٨٦,٢٨٦	٤٨٦,٢٨٦	ذمم دائنة تجارية ومستحقات وذمم دائنة أخرى
-	٣٤٩,٩٥٩	٣٤٩,٩٥٩	٣٤٩,٩٥٩	سحوبات مصرفية على المكشوف
١,٠١٥,٧٥٥	١٧٣,٠٠٤	١,١٨٨,٧٥٩	٨٨٣,١٥٠	قروض لأجل
١,٠١٥,٧٥٥	١,٠٠٩,٢٤٩	٢,٠٢٥,٠٠٤	١,٧١٩,٣٩٥	

التغيرات في الالتزامات الناتجة من الأنشطة التمويلية:

١ يناير ألف درهم إماراتي	التدفقات النقدية الداخلة ألف درهم إماراتي	التدفقات النقدية الخارجة ألف درهم إماراتي	٣١ ديسمبر ألف درهم إماراتي	٢٠٢٤
٨٨٣,١٥٠	١٧٧,٥١٠	(١٦٥,٧٥٢)	٨٩٤,٩٠٨	قرض لأجل
-	٢٦,١٧٩	-	٢٦,١٧٩	قرض قصير الأجل
٥,٧٢٩	-	-	٥,٧٢٩	توزيعات أرباح غير مُطالب بها
٨٨٨,٨٧٩	٢٠٣,٦٨٩	(١٦٥,٧٥٢)	٩٢٦,٨١٦	
٨٩٨,٣٧٠	٩٦,٢٤٧	(١١١,٤٦٧)	٨٨٣,١٥٠	٢٠٢٣
٣٨,٩٩٥	-	(٣٣,٢٦٦)	٥,٧٢٩	قرض لأجل
٩٣٧,٣٦٥	٩٦,٢٤٧	(١٤٤,٧٣٣)	٨٨٨,٨٧٩	توزيعات أرباح غير مُطالب بها

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في المخاطر الناتجة عن تأثير التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار الصرف ومعدلات الفائدة وأسعار الأسهم وعلى إيرادات المجموعة أو القيمة للأدوات المالية التي تمتلكها. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

(أ) مخاطر العملات

تنشأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الخارجية.

تتم معظم معاملات المجموعة بالدرهم الإماراتي والدولار الأمريكي. تعتبر المخاطر المتعلقة بالمعاملات المقومة بالدولار الأمريكي منخفضة وذلك لأن سعر صرف الدولار الأمريكي مثبت أمام الدرهم الإماراتي. إن التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية لن يكون له تأثير جوهري على المركز المالي للمجموعة.

(ب) مخاطر أسعار الأسهم

إن غالبية الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة هي في أسهم غير مدرجة. يتم تقييم الأوراق المالية غير المدرجة من قبل الخبراء في تاريخ كل تقرير. تتمثل مخاطر أسعار الأسهم في مخاطر زيادة أو نقصان القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات الأسهم الفردية. تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من أدوات حقوق الملكية التي تحتفظ بها المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تقوم الإدارة بمراقبة الأوراق المالية في محفظتها الاستثمارية بناءً على مؤشرات السوق، والتي تتم إدارتها من قبل فريق مؤهل. الهدف الأساسي لاستراتيجية الاستثمار الخاصة بالمجموعة هو تحقيق أعلى عائد من الاستثمار.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاؤها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

(ج) مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر أسعار الفائدة على أدواتها ذات الأسعار المتغيرة، أي القروض المصرفية. وتخضع هذه المعدلات لأسعار الفائدة التجارية العادية، على النحو الذي تحدده ظروف السوق.

في تاريخ التقرير، كان استحقاق أسعار الفائدة للأدوات المالية التي تحمل فائدة للمجموعة كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	أدوات مالية ذات معدل متغير الالتزامات المالية:
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	قروض لأجل
٨٨٣,١٥٠	٨٩٤,٩٠٨	قروض قصير الأجل
-	٢٦,١٧٩	سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح رقم ١٢)
٣٤٩,٩٥٩	٣٤٠,٩٧٢	
١,٢٣٣,١٠٩	١,٢٦٢,٠٥٩	

تحليل الحساسية للأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

كان من الممكن أن يؤدي التغيير المحتمل بشكل معقول بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة كما في تاريخ التقرير إلى زيادة/(نقص) مبالغ حقوق الملكية الموحدة والأرباح أو الخسائر الموحدة وبيان المركز المالي الموحد بالمبالغ المبينة أدناه. يفترض التحليل أن جميع المتغيرات الأخرى تظل ثابتة.

التأثير على الأرباح أو الخسائر الموحدة وإجمالي حقوق الملكية	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس	نقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي <td>ألف درهم إماراتي <td>ألف درهم إماراتي <td>أدوات مالية ذات معدل متغير</td> </td></td>	ألف درهم إماراتي <td>ألف درهم إماراتي <td>أدوات مالية ذات معدل متغير</td> </td>	ألف درهم إماراتي <td>أدوات مالية ذات معدل متغير</td>	أدوات مالية ذات معدل متغير
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
			أدوات مالية ذات معدل متغير
	(١٢,٦٢١)	١٢,٦٢١	
	(١٢,٣٣١)	١٢,٣٣١	

إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس مال المجموعة، يشمل رأس المال كلاً من رأس المال المصدر وأسهم الخزينة والاحتياطي القانوني والاحتياطي العام واحتياطي القيمة العادلة والاحتياطيات الأخرى والأرباح المحتجزة.

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية وذلك للحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق والحفاظ على التطوير المستقبلي للأعمال. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال، بالإضافة إلى مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين العاديين. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال العام والعام السابق.

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة هيكل رأس المال بشكل منتظم. وكجزء من هذه المراجعة، تأخذ الإدارة في الاعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة برأس المال. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات عليه في ضوء تغير الظروف الاقتصادية ونموذج أعمالها وبيان المخاطر.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٠ معلومات عن القطاعات

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

مبيعات العقارات ألف درهم إماراتي	عمليات الفنادق ألف درهم إماراتي	تأجير العقارات وغيرها ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
١,١٤٥,٩٤٥	١٩٩,٧٦١	٦٠,٦١٢	١,٤٠٦,٣١٨
(٧٣١,٢٧٨)	(٨٥,٢٦٤)	(٤٦,٨٥٦)	(٨٦٣,٣٩٨)
٤١٤,٦٦٧	١١٤,٤٩٧	١٣,٧٥٦	٥٤٢,٩٢٠
إيرادات			
التكلفة			
أرباح القطاع			
٣,٩٥٨,٣٧٥	١,٤٣٣,٧٠٨	٢,٦١٩,٩٠٦	٨,٠١١,٩٨٩
٥٩٩,٦٦٠	٥٩٧,١٧٨	١,٢٨٨,١٥٤	٢,٤٨٤,٩٩٢
-	٥٦,٤٩٦	٩٢,٩٣٣	١٤٩,٤٢٩
إجمالي الأصول			
إجمالي الالتزامات			
نفقات رأسمالية			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
٨٣٢,١٧٠	١١٦,٠٧٤	٥٦,٦٤٧	١,٠٠٤,٨٩١
(٥٥٠,٥٢٤)	(٤٦,٩٨٧)	(٤٢,١٥٧)	(٦٣٩,٦٦٨)
٢٨١,٦٤٦	٦٩,٠٨٧	١٤,٤٩٠	٣٦٥,٢٢٣
إيرادات			
التكلفة			
أرباح القطاع			
٢,٣٩٧,٦٩١	١,٥٣٣,١٧٩	٢,٥٢٨,٠٤٠	٦,٤٥٨,٩١٠
٥١٥,٦٢٧	٦٢٤,٥٧٧	١,٠١٤,٣٥١	٢,١٥٤,٥٥٥
-	٢١١,٨٦٤	٥٧,٣٧٦	٢٦٩,٢٤٠
إجمالي الأصول			
إجمالي الالتزامات			
نفقات رأسمالية			

٣١ أرقام المقارنة

تم خلال السنة الحالية إعادة تصنيف مبلغ ١٨,٨٢٣ درهم إماراتي من بند الإيرادات الأخرى إلى بند تكلفة الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. بالإضافة إلى ذلك، تم إعادة تصنيف الاستثمارات العقارية قيد التطوير إلى بند الاستثمارات العقارية وتم الإفصاح عنها كأعمال رأسمالية قيد الإنجاز في الإيضاح رقم ٦. أجرت الإدارة إعادة التصنيف هذه بغرض عرض طبيعة هذه البنود بشكل أفضل. ومع ذلك، لا يوجد أي تأثير على المبالغ المسجلة سابقاً لكل من إجمالي حقوق الملكية وأرباح السنة وصافي التغير في النقد وما يعادله.

كما هي مسجلة سابقاً ألف درهم إماراتي	إعادة التصنيف ألف درهم إماراتي	كما هي مسجلة حالياً ألف درهم إماراتي
--	--------------------------------------	--

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
تكلفة الإيرادات	١٨,٨٢٣	(٦٥٨,٤٩١)
إيرادات أخرى	(١٨,٨٢٣)	٢٧,٣٨٦
	٨,٥٦٣	(٦٣٩,٦٦٨)

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ أرقام المقارنة (تابع)

كما هي مسجلة حالياً ألف درهم إماراتي	إعادة التصنيف ألف درهم إماراتي	كما هي مسجلة سابقاً ألف درهم إماراتي
١,٥٦٠,٨٠٦	٢٨,٠٩٨	١,٥٣٢,٧٠٨
-	(٢٨,٠٩٨)	٢٨,٠٩٨

بيان المركز المالي الموحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣  
استثمارات عقارية  
عقارات استثمارية قيد التطوير

٣٢ أحداث لاحقة

لا توجد أي أحداث جوهرية موجبة للتعديل أو غير موجبة للتعديل قد طرأت خلال الفترة ما بين ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة.