

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مُدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة
البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

جدول المحتويات

الصفحات

١	تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٢	بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
٣	بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد
٤	بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
٧ - ٢٣	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

جرائت ثورنتون للتدقيق
والمحاسبة المحدودة - الشارقة

الطابق الخامس
برج سيتي جيت
شارع الاتحاد، الممزر، الشارقة

هـ: +971 6 525 9691

ف: +971 6 525 9690

www.grantthornton.ae

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

إلى السادة أعضاء مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد المرفق لشركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وبيان الدخل المرحلي الموجز الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى الإيضاحات التفسيرية ذات الصلة. إن إدارة الشركة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". تنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بتنفيذ مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق حسابات المنشأة المستقل". تتضمن أعمال مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة الاستفسار، بصورة رئيسية من الأفراد المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية وإجراءات أخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بكثير من نطاق التدقيق الذي يتم تنفيذه طبقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي لا يمكننا المراجعة من الحصول على تأكيدات عن جميع الأمور الهامة التي يمكن التوصل إليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها، لم يسترع انتباهنا وجود أي أمر يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤.

جرائت ثورنتون
P.O. Box: 1968
Sharjah - U.A.E.
GRANT THORNTON
Auditing and Accounting Limited (Sharjah Branch)

د. أسامة بندي اليكري
سجل مدققي الحسابات رقم: ٩٣٥
الشارقة، الإمارات العربية المتحدة

٦ أغسطس ٢٠٢٦

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاحات	الأصول
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)		الأصول غير المتداولة
١,٨٨٦,٩٢٨	١,٨٨٤,٤٢٥	٣	ممتلكات ومعدات
١,٣٧٦,٩٢٧	١,٤٠٦,٦١١	٤	استثمارات عقارية
٢,٢٢٧,٥٢٠	٢,٢٩١,٩٦٤	٥	عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة
١٧,٢٥٢	١٧,٤٤٠	٦	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٩٨,٥٤٥	٩٩,٩٣٦	٧	استثمارات في مشروعات مشتركة
٤٤٣,٦٧٨	٦٨٧,٦٥٤	٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٦,٠٥٠,٨٥٠	٦,٣٨٨,٠٣٠		إجمالي الأصول غير المتداولة
٤١٢,٤٢٦	٢٤٥,٧١٤	٥	الأصول المتداولة
٢٨,٠٤٨	٣٣,٨٢٩	٩	عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة
١,٧٨٦,٦٦٢	١,٥٢٠,٦٨٦	٨	عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
٥٧٩,٩٢٠	٥١٧,٩٠٩	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢,٨٠٧,٠٥٦	٢,٣١٨,١٣٨		أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية
٨,٨٥٧,٩٠٦	٨,٧٠٦,١٦٨		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١١	حقوق الملكية والالتزامات
١١٤,١٢٠	١١٤,١٢٠		حقوق الملكية
١,٠٦٨,٥٢٢	١,٠٦٨,٥٢٢		رأس المال
(٢,٩٥٥)	(٣,٢٠٨)	١١	علاوة إصدار أسهم
٧٢٥,٩٤١	٧٢٤,٦٦٢	١٢	احتياطي قانوني
١,١١٣,٢٤٩	١,٠٣٧,٨٧٤		أسهم خزينة
٦,٠١٨,٨٧٧	٥,٩٤١,٩٧٠		احتياطيات أخرى
			أرباح محتجزة
			إجمالي حقوق الملكية
١٠,٤٣٥	١٠,٢٣٩		الالتزامات غير المتداولة
٤٩٣,٣١٨	٥٦٩,٠٠٣	١٣	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٣٢٧,٧٦١	٣٣٣,٦٩٤		قروض
١٠,١٣٩	١٠,١٣٩		منح حكومية مؤجلة
٨٧٥,٥٥٠	٧٠٠,٣١٤	١٤	التزام الضريبة المؤجلة
١,٧١٧,٢٠٣	١,٦٢٣,٣٨٩		ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٥٦٢,٦٩٠	٤٤١,٩٦٢	١٣	الالتزامات المتداولة
٤٣,١٢٦	٣٥,٧٤٣		قروض
٥١٦,٠١٠	٦٦٣,١٠٤	١٤	مخصص ضريبة الدخل
١,١٢١,٨٢٦	١,١٤٠,٨٠٩		ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى
٢,٨٣٩,٠٢٩	٢,٧٦٤,١٩٨		إجمالي الالتزامات المتداولة
٨,٨٥٧,٩٠٦	٨,٧٠٦,١٦٨		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

سامح المهدي
الرئيس التنفيذي

عبد العزيز عبدالله الزعابي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاحات	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦		
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)		
٧٧٤,٧٩٤	٥٣٣,١٣٩	٤٠٤,٥٢٣	٢٥٥,١٥٤	١٥	الإيرادات
(٤٦٠,٤٦٥)	(٣١٩,٢٠٧)	(٢٣٦,٧٨٣)	(١٥٦,٥٧٠)	١٥	تكلفة الإيرادات
٣١٤,٣٢٩	٢١٣,٩٣٢	١٦٧,٧٤٠	٩٨,٥٨٤		إجمالي الأرباح
٢,٦٧٣	٨,٥٦٧	٨٥٥	٥,٢٢٢		حصة من أرباح مشروعات مشتركة
-	٢,٧٦٧	-	١,١٨٣	٤	أرباح من بيع استثمارات عقارية
(١٣٥,٨٨٠)	(١٤٤,٤٤٩)	(٧٤,٨٩٠)	(٧٠,٩٢٨)	١٦	مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية
٢٣,٠٣١	٢٢,٩٥٣	٢١,١٤٦	١٥,٥٩٣		دخل آخر
٢٠٤,١٥٣	١٠٣,٧٧٠	١١٤,٨٥١	٤٩,٦٥٤		أرباح تشغيلية
(٣٧,٠٠٧)	(٢٩,٩٠٦)	(١٧,٥٧٩)	(١٤,٧٠٣)		تكاليف التمويل
٩,١١٩	١٠,١٧٤	٤,٥٢٨	٥,٣٧٢		دخل التمويل
١٧٦,٢٦٥	٨٤,٠٣٨	١٠١,٨٠٠	٤٠,٣٢٣		صافي أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
(١٥,٦٦٦)	(٧,٣٨٤)	(٩,١٠٧)	(٣,٧٦٠)	١٧	مصروف ضريبة الدخل
١٦٠,٥٩٩	٧٦,٦٥٤	٩٢,٦٩٣	٣٦,٥٦٣		أرباح الفترة بعد خصم الضريبة للفترة
٠,٠٥٤	٠,٠٢٦	٠,٠٣١	٠,٠١٢	١٩	ربحية السهم الأساسية والمخفضة للفترة (درهم إماراتي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
١٦٠,٥٩٩	٧٦,٦٥٤	٩٢,٦٩٣	٣٦,٥٦٣	صافي أرباح الفترة بعد خصم الضريبة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٦٠,٥٩٩	٧٦,٦٥٤	٩٢,٦٩٣	٣٦,٥٦٣	إجمالي الدخل الشامل للفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مُدققة)

رأس المال ألف درهم إماراتي	علاوة إصدار أسهم ألف درهم إماراتي	احتياطي قانوني ألف درهم إماراتي	أسهم خزينة ألف درهم إماراتي	احتياطيات أخرى ألف درهم إماراتي	أرباح محتجزة ألف درهم إماراتي	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم إماراتي
٣,٠٠٠,٠٠٠	١١٤,١٢٠	١,٠٦٨,٥٢٢	(٣,٢٠٨)	٧٢٤,٦٦٢	١,٠٣٧,٨٧٤	٥,٩٤١,٩٧٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦ (مُدقق)						
-	-	-	-	-	٧٦,٦٥٤	٧٦,٦٥٤
صافي أرباح الفترة						
-	-	-	-	-	-	-
الدخل الشامل الآخر للفترة						
-	-	-	-	-	٧٦,٦٥٤	٧٦,٦٥٤
إجمالي الدخل الشامل للفترة						
-	-	-	٢٥٣	-	-	٢٥٣
أسهم خزينة						
-	-	-	-	١,٢٧٩	(١,٢٧٩)	-
المُحوّل إلى احتياطيات أخرى						
٣,٠٠٠,٠٠٠	١١٤,١٢٠	١,٠٦٨,٥٢٢	(٢,٩٥٥)	٧٢٥,٩٤١	١,١١٣,٢٤٩	٦,٠١٨,٨٧٧
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مُدقق)						
رأس المال ألف درهم إماراتي	علاوة إصدار أسهم ألف درهم إماراتي	احتياطي قانوني ألف درهم إماراتي	أسهم خزينة ألف درهم إماراتي	احتياطيات أخرى ألف درهم إماراتي	أرباح محتجزة ألف درهم إماراتي	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم إماراتي
٣,٠٠٠,٠٠٠	١١٤,١٢٠	١,٠٢٨,٠٩٢	(٢٢,٦١٥)	٧٢٢,٥٧١	٦٨٤,٨٢٩	٥,٥٢٦,٩٩٧
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (مُدقق)						
-	-	-	-	-	١٦٠,٥٩٩	١٦٠,٥٩٩
صافي أرباح الفترة						
-	-	-	-	-	-	-
الدخل الشامل الآخر للفترة						
-	-	-	-	-	١٦٠,٥٩٩	١٦٠,٥٩٩
إجمالي الدخل الشامل للفترة						
-	-	-	-	-	(٨,٠٠٠)	(٨,٠٠٠)
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة						
-	-	-	٢١,٠٤٥	-	-	٢١,٠٤٥
أسهم خزينة						
-	-	-	-	٢,٣٥٢	(٢,٣٥٢)	-
المُحوّل إلى احتياطيات أخرى						
٣,٠٠٠,٠٠٠	١١٤,١٢٠	١,٠٢٨,٠٩٢	(١,٥٧٠)	٧٢٤,٩٢٣	٨٣٥,٠٧٦	٥,٧٠٠,٦٤١
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مُدقق)						

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

فترة الستة أشهر المنتهية في		إيضاحات	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)		
١٧٦,٢٦٥	٨٤,٠٣٨		الأنشطة التشغيلية
			صافي أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
٣٥,٠٩٥	٣٥,١١٩	٣	تعديلات لـ:
١,٧٣٤	١,١٤٦		استهلاك
(٦,٤٦٧)	(٥,٩٣٣)	١٥	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
-	١٠		إطفاء منح حكومية
-	(٢,٧٦٧)	٤	خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية والأخرى
٣٧,٠٠٧	٢٩,٩٠٦		أرباح من بيع استثمارات عقارية
(٢,٦٧٣)	(٨,٥٦٧)		تكاليف التمويل
(٩,١١٩)	(١٠,١٧٤)		حصة من أرباح مشروع مشترك
٢٣١,٨٤٢	١٢٢,٧٧٨		دخل التمويل
			النقد الناتج من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل
٥,٢٠١	٥,٧٨١		التغيرات في رأس المال العامل
١٢,٢٨١	(١٠٢,٢٦٨)		عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
(٣٢١,٠٩٤)	(٨,٧١٧)		عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة
١٦٤,٩٩١	٢٢,٣٤٣		ذمم مدينة تجارية وأخرى
٩٣,٢٢١	٣٩,٩١٧		ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى
(٧٥٩)	(٩٥٠)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
٩٢,٤٦٢	٣٨,٩٦٧		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
			صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١١,٦٧٤)	(٣١,٢٧٦)	٣	الأنشطة الاستثمارية
(٢٩,١٦٧)	(٣,٥٩٢)		إضافات إلى الممتلكات والمعدات
٩,٦٤١	٣,١٥٩		إضافات لاستثمارات عقارية
-	٢٩,٦٩٧		فوائد مقبوضة
-	١٠,٠٠٠		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
-	١٨٨		أموال مُستلمة من استثمارات في مشروعات مشتركة
-			متحصلات من استبعاد استثمارات
(٣١,٢٠٠)	٨,١٧٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من/(المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(٦)	-		الأنشطة التمويلية
(٨,٠٠٠)	-		توزيعات أرباح مدفوعة
٥٩,١٧٠	٢٥٣		مكافآت مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
٢٤,٥٥٠	-		شراء أسهم خزينة، بالصافي
(٧٩,٤٨٨)	(٨٩,٢٧٤)		قروض تم الحصول عليها
(٣٧,٨٢٧)	(٣٠,٤٢٧)		قرض مُسدّد
(٤١,٦٠١)	(١١٩,٤٤٨)		فوائد مدفوعة
١٩,٦٦١	(٧٢,٣٠٥)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
١١٥,٨٨٩	٢٣٥,٥٠٣		صافي التغير في النقد وما يعادله
١٣٥,٥٥٠	١٦٣,١٩٨	١٠	النقد وما يعادله في بداية الفترة
			النقد وما يعادله في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

١ معلومات عن الشركة

تأسست رأس الخيمة العقارية ش.م.ع (الشركة) كشركة مساهمة عامة بموجب المرسوم الأميري رقم (٥) الصادر عن صاحب السمو حاكم إمارة رأس الخيمة في ١٦ فبراير ٢٠٠٥، وبدأت الشركة أعمالها بتاريخ ٢ يونيو ٢٠٠٥. إن أسهم الشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية، بدولة الإمارات العربية المتحدة.

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

إن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ تتضمن الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "المجموعة").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في الاستثمار في العقارات وتطويرها وإدارة العقارات ومزاولة العمليات التشغيلية للفنادق وإدارة المراسي وإدارة المرافق والخدمات ذات الصلة.

وافق مجلس الإدارة على إصدار هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بتاريخ ٦ أغسطس ٢٠٢٦.

٢ أساس الإعداد

١-٢ بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤: "التقارير المالية المرحلية".

إن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة للبيانات المالية الموحدة الكاملة التي يتم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. إن السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتبعة في آخر بيانات مالية سنوية موحدة هي نفسها المطبقة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، باستثناء المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة خلال الفترة الحالية كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢-٣.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة ب درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدريم الإماراتي") وهو العملة الوظيفية للشركة، وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف درهم إماراتي، ما لم يُذكر خلاف ذلك. تحدد كل شركة من شركات المجموعة عملتها الوظيفية التي تُقاس بها البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة من تلك الشركات.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء كل من العقارات الاستثمارية والاستثمارات، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

إن إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفق الأساس الموضح أعلاه يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المدرجة للأصول والالتزامات والدخل والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة التاريخية ومختلف العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف والنتائج التي شكّلت أساس إصدار الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للأصول والالتزامات والتي تبدو غير متاحة بشكل واضح من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ لا تُعتبر بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

٢ أساس الإعداد (تابع)

١-٢ بيان الامتثال (تابع)

تتطوي البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على البيانات المالية لكل من الشركة والمنشآت التي تخضع لسيطرتها (شركاتها التابعة) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. تتحقق السيطرة عند استيفاء جميع المعايير التالية:

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

عندما يكون لدى المجموعة حقوق تصويت أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، عندئذٍ تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لها سلطة للسيطرة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك العوامل التالية:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق التصويت الحالية والمحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات لعنصر أو أكثر من العناصر الثلاثة للسيطرة. يبدأ توحيد نتائج الشركة التابعة عندما تسيطر المجموعة على الشركة التابعة ويتوقف توحيد تلك النتائج عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن أصول والتزامات ودخل ومصروفات الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال الفترة تُدرج في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بدءاً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

الشركات التابعة

يتم توحيد نتائج الشركة التابعة بالكامل بدءاً من تاريخ الاستحواذ أو التأسيس باعتباره التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة ويستمر توحيد تلك النتائج حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. هذا ويتم إعداد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس فترة التقرير الخاصة بالشركة، وذلك باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح يتم حذفها بالكامل.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

الشركات التابعة	بلد التأسيس	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
		نسبة الملكية %	
١. راك العقارية إنترناشيونال المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
٢. منتجع وسبا انتركونتيننتال ميناء العرب رأس الخيمة ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
٣. منتجع أنانتارا ميناء العرب برأس الخيمة ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
٤. لاجون مارينا لإدارة وتشغيل السفن ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
٥. راك العقارية تنزانيا المحدودة	تنزانيا	٪١٠٠	٪١٠٠
٦. دولفين مارينا المحدودة	تنزانيا	٪١٠٠	٪١٠٠
٧. راك العقارية جايرمينكول بازارلاما أنونيم سيركيتي	تركيا	٪١٠٠	٪١٠٠
٨. شركة ميناء إدارة خدمات الإشراف على جمعيات الملاك ذ.م.م - ش.ش.و	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
٩. أنجيل بيتش ذ.م.م - ش.ش.و*	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	-

* تأسست أنجيل بيتش ذ.م.م - ش.ش.و (الرخصة السياحية رقم TL-0398) وبدأت عملياتها التشغيلية بتاريخ ١٦ فبراير ٢٠٢٦، وتزاول بصورة رئيسية أنشطة تقديم الأطعمة والمشروبات.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المُسجلة للإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة وكذلك الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ التقرير. إن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات قد يترتب عليه نتائج تستلزم إجراء تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام

قامت الإدارة، عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بوضع الأحكام التالية، والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المُعترف بها في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة:

(١) الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء

طبقت المجموعة الأحكام التالية والتي تؤثر بشكل كبير على تحديد قيمة وتوقيت الاعتراف بالإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء:

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات

قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات وفقاً لشروط العقد. 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 لا ينتج عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل. علاوة على ذلك، فإن المجموعة لديها حق نافذ في أداء الدفعات المُستحقة مقابل العمل المُنجَز حتى تاريخه. وقد تم الأخذ في الاعتبار العوامل التي تشير إلى أنه يُحظر (تعاقدياً أو عملياً) استخدام العقار قيد التطوير في أي أغراض أخرى أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على المبلغ الذي يعوضها على الأقل عن العمل المُنجَز حتى تاريخه. وعند تحديد ذلك، تراعي المجموعة جيداً الشروط التعاقدية وكذلك التشريعات المحلية.

رأت المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات عند قياس مُعدل التقدم المُحرز في إنجاز هذه العقود هي أفضل طريقة حيث أن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتكبدها المجموعة وتحويل البضائع وتقديم الخدمات إلى العميل.

الاعتبارات الخاصة بالطرف الرئيسي في العقود مقابل الطرف الوكيل – الخدمات المقدمة للمستأجرين

تقوم المجموعة بترتيب بعض الخدمات المقدمة لمستأجري العقارات الاستثمارية، والمشمولة في العقد الذي تبرمه المجموعة بصفتها الطرف المُؤجَر. حددت المجموعة بأنها تسيطر على الخدمات قبل تقديمها إلى المستأجرين، وذلك نظراً لأنها لديها القدرة على توجيه استخدام تلك الخدمات والحصول على المزايا منها. عند تحديد ذلك، وضعت المجموعة في اعتبارها أنها المسؤول الرئيسي عن الوفاء بالتعهد بتقديم هذه الخدمات المحددة لأنها تتعامل مباشرة مع شكاوى المستأجرين وأنها مسؤولة في الأساس عن جودة أو استدامة تلك الخدمات. كما أن المجموعة لديها مطلق الحرية في تحديد السعر الذي تحصله من المستأجرين مقابل هذه الخدمات المحددة.

وبناءً عليه، استنتجت المجموعة أنها تعمل كطرف رئيسي في تلك العقود. كما رأت بأنها تقوم بنقل السيطرة على تلك الخدمات على مدى فترة زمنية، حيث يتم تقديم الخدمات من قبل مزودي خدمة خارجيين، نظراً لأن ذلك هو الوقت الذي يحصل فيها المستأجرون على الخدمات، وفي نفس الوقت، يحصلون على المزايا من تلك الخدمات.

الاعتبارات الخاصة بعنصر التمويل الجوهري في العقد

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على مبلغ تأمين أولي. توصلت المجموعة إلى أن ذلك لا يُعتبر عنصر تمويل جوهري لأنه يتعلق بأسباب أخرى خلاف تقديم التمويل للمجموعة. يتمثل الهدف من مبلغ التأمين الأولي في حماية المجموعة من عجز الطرف الآخر عن الوفاء ببعض أو كل التزاماته بموجب العقد في حالة عدم توفر سجل ائتماني موثوق للعملاء.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

(١) الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء (تابع)

تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد تكلفة الإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة التصميم والاستشارات وأعمال الإنشاء ومطالبات المقاولين المحتملة حسب تقدير استشاري المشروع وكذلك تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

(٢) عقود الإيجار - تصنيف عقود إيجار العقارات - المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية وسكنية توجد ضمن محفظة عقاراتها الاستثمارية. استناداً إلى تقييم شروط وأحكام الترتيبات، رأت المجموعة أن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري ولا تبلغ القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار للقيمة العادلة الفعلية الكلية للعقار التجاري، وقدّرت المجموعة كذلك أنها تحتفظ بشكل كبير بجميع مخاطر ومزايا ملكية هذا العقار، وبالتالي يتم التعامل مع عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلي.

(٣) تصنيف العقارات

قامت الإدارة في إطار عملية تصنيف العقارات بوضع العديد من الأحكام. يتعين وضع الأحكام لتحديد ما إذا كانت العقارات مؤهلة للتصنيف ضمن فئة الاستثمارات العقارية أو فئة الممتلكات والمعدات و/أو فئة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة. تقوم المجموعة بوضع معايير حتى تتمكن من ممارسة هذه الأحكام بشكل متسق وفقاً لتعريفات الاستثمارات العقارية، والممتلكات والمعدات، والعقارات المحتفظ بها للمتاجرة. عند وضع أحكامها، قامت الإدارة بمراعاة المعايير التفصيلية والتوجيهات المتعلقة بتصنيف العقارات على النحو المنصوص عليه في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، وعلى وجه التحديد الاستخدام المزمع للعقار من قبل الإدارة. يتم تجميع العقارات المحتفظ بها للمتاجرة ضمن الأصول المتداولة حيث تنوي الإدارة بيعها خلال سنة واحدة من تاريخ التقرير.

المصادر الرئيسية لعدم اليقين من التقديرات

يتم بيان الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لتقدير حالات عدم اليقين في تاريخ التقرير، والتي تنطوي على مخاطر جوهرية يترتب عليها تعديلات مادية على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية، على النحو الموضح أدناه. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. على الرغم من الظروف والافتراضات القائمة حول التطورات المستقبلية، إلا أنها قد تتغير بسبب التغيرات في السوق أو الظروف التي تحدث خارج سيطرة المجموعة. يتم عرض تلك التعديلات في الافتراضات عند حدوثها.

(١) تقييم الاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين باستخدام طرق التقييم المُعترف بها. تشمل هذه الطرق طريقة المبيعات المقارنة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتطلب طريقة التدفقات النقدية المخصومة استخدام التقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الأصول (التي تتألف من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف الإنشاء والأتعاب المهنية المرتبطة بها وتكلفة التمويل، وغيرها) ومعدل العائد الداخلي المستهدف والمخاطر المتعلقة بالمُطوّر العقاري والأرباح المستهدفة. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقرير. ووفقاً لطريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المستحق القبض بموجب اتفاقيات الإيجار الحالية والتدفقات الإيجارية المستقبلية المتوقعة بأسعار مناسبة تعكس ظروف السوق الاستثمارية في تواريخ التقييم. إن تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الأصول التشغيلية الحالية يتطلب من الإدارة وضع التقديرات والأحكام الجوهرية المتعلقة بالعوائد الإيجارية المستقبلية ومعدلات الرسملة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

المصادر الرئيسية لعدم اليقين من التقديرات (تابع)

(٢) تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق من عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة وعقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة

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

(٣) احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

تقوم المجموعة بتقييم الانخفاض في قيمة أصولها المالية استناداً إلى نموذج خسائر الائتمان المتوقعة. وفقاً لنموذج خسائر الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في تلك الخسائر في نهاية كل فترة تقارير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي للأصول المالية. وتقيس المجموعة مخصص الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي لتلك الأدوات المالية. عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات استشرافية معقولة ويمكن إثباتها بأدلة، تستند إلى افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف المؤشرات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المؤشرات على بعضها البعض مستقبلاً. تعد الخسائر الناتجة عن التخلف عن السداد بمثابة تقدير للخسائر الناتجة عن التخلف عن السداد. وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض استلامها، مع الأخذ في الحسبان التدفقات النقدية الناتجة من الضمانات والتعويضات الائتمانية المتكاملة. تشكل احتمالية التخلف عن السداد مدخلاً رئيسياً في قياس خسائر الائتمان المتوقعة. إن احتمالية التخلف عن السداد هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدى فترة زمنية معينة، وتتطوي عملية احتسابها على البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات للظروف المستقبلية.

(٤) الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز لديها لتقييم الانخفاض في القيمة، وما إذا كان هناك مؤشر على الانخفاض في القيمة. لتحديد فيما إذا كان الانخفاض في القيمة يجب الاعتراف به ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام بخصوص ما إذا كانت هناك أية بيانات ملحوظة تشير إلى وجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات أو الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز. وفقاً لذلك، يتم تكوين مخصص للانخفاض في القيمة عند وجود خسائر قابلة محددة أو حدث أو وضع يُعد، استناداً إلى الخبرة السابقة، دليلاً على حدوث انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات أو الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

(٥) الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات من أجل احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو حالته من حيث التلف الناتج عن الاستخدام. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، ويمكن تعديل مصروفات الاستهلاك المستقبلي متى رأت الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

(٦) تقييم الاستثمارات غير المدرجة

يعتمد تقييم الاستثمارات غير المدرجة عادة على أي مما يلي:

- معاملات حديثة أجريت في السوق على أسس تجارية نزيهة؛
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصوصة بمعدلات حالية تنطبق على بنود ذات أحكام وخصائص مخاطر مشابهة؛
- أو نماذج التقييم الأخرى

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم لاستثمارات حقوق الملكية غير المدرجة يتطلب تقديرات هامة. تقوم المجموعة بمراجعة أساليب التقييم بشكل دوري، كما تقوم باختبارها للتأكد من صحتها إما باستخدام الأسعار التي يمكن ملاحظتها من معاملات حالية في السوق لنفس الأداة أو من بيانات السوق الأخرى المتاحة التي يمكن ملاحظتها.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٣-٢ المعايير والتفسيرات الجديدة أو المعدلة

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة

تتوافق السياسات المحاسبية المُتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مع تلك المُتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة التالية التي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦.

- تعديلات على طرق تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ٧ والمعيار الدولي للقرارات المالية رقم ٩)
- التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للقرارات المالية - المجلد ١١
- عقود مرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الموارد الطبيعية (تعديلات على المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للقرارات المالية رقم ٧).

هذا ولم يكن لهذه التعديلات تأثير جوهري على هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، وبالتالي، لم يتم تقديم إفصاحات بشأنها.

المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّقها المجموعة قبل موعد سريانها
المعايير والتفسيرات والتعديلات الأخرى التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّقها الشركة قبل موعد سريانها تشمل ما يلي:

- المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ١٩ - "الشركات التابعة دون مساهلة عامة: الإفصاحات"
- المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ١٨ - "العرض والإفصاح في البيانات المالية"
- بيع الأصول أو المساهمة فيها بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك (تعديلات على المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ١٠ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ٢٨)
- المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ١ - المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة والمعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ٢ - "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ" (يسري عند اعتماده من قبل السلطة التنظيمية المختصة)

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

٣ الممتلكات والمعدات

الإضافات والاستيعادات والاستهلاك

قامت المجموعة، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بإضافة بنود للممتلكات والمعدات بقيمة ٣١,٢٧٦ ألف درهم إماراتي تتعلق بشكل رئيسي بإنشاء عقارات فندقية (فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ١١,٦٧٤ ألف درهم إماراتي تتعلق بشكل رئيسي بإنشاء عقارات فندقية).

بلغ استهلاك الممتلكات والمعدات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ما قيمته ٣٥,١١٩ ألف درهم إماراتي (فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٣٥,٠٩٥ ألف درهم إماراتي).

إن بعض بنود الممتلكات والمعدات مرهونة مقابل قروض مصرفية (إيضاح رقم ١٣).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

٤ الاستثمارات العقارية		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	
٧١٤,٨٥٤	٧٢٠,٢١٧	قطع أراضي
٦٤٦,٨٣٧	٦٧٤,٧٥٠	مباني
١٥,٢٣٦	١١,٦٤٤	استثمارات عقارية قيد التطوير
١,٣٧٦,٩٢٧	١,٤٠٦,٦١١	

تشمل الاستثمارات العقارية قطع أراضي وعدد من العقارات السكنية والتجارية المؤجرة لأطراف أخرى. توجد جميع الاستثمارات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

قامت المجموعة، خلال الفترة، باستبعاد استثمارات عقارية بقيمة دفترية قدرها ٢٦,٩٣٠ ألف درهم إماراتي (فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥: لا شيء)، ما نتج عنه تحقيق أرباح من الاستبعاد بقيمة ٢,٧٦٧ ألف درهم إماراتي (فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥: لا شيء).

القيمة العادلة

لا تري الإدارة أن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ تختلف بصورة كبيرة عن قيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بواسطة خبير تقييم خارجي مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تعتزم إدارة المجموعة تعيين خبير تقييم خارجي مُستقل لتحديد القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦، ما لم تكن هناك مؤشرات على وجود تغيير جوهري في القيمة العادلة قبل فترة التقرير.

إن بعض بنود الاستثمارات العقارية مرهونة مقابل قروض مصرفية (إيضاح رقم ١٣).

٥ عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	
٢,٦٢٦,١٣١	٢,٥٢٣,٨٦٣	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
١٣,٨١٥	١٣,٨١٥	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٢,٦٣٩,٩٤٦	٢,٥٣٧,٦٧٨	ناقصاً: المصنفة كأصول متداولة
(٤١٢,٤٢٦)	(٢٤٥,٧١٤)	المصنفة كأصول غير متداولة
٢,٢٢٧,٥٢٠	٢,٢٩١,٩٦٤	

إن بعض بنود العقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة مرهونة مقابل قروض مصرفية (إيضاح رقم ١٣).

٦ الاستثمارات

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	
١,٠٠٢	١,١٩٠	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		استثمارات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
		استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة
١٢,٩٣٠	١٢,٩٣٠	استثمارات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٣,٣٢٠	٣,٣٢٠	استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة
١٧,٢٥٢	١٧,٤٤٠	صناديق عقارية غير مدرجة
		إجمالي الاستثمارات

ينطوي كلٌّ من الإيضاحين رقم ٢,٢ ورقم ٢١ حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على تفاصيل عن أساليب التقييم والاقتراضات المطبقة لقياس القيمة العادلة للأدوات المالية.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

٧ استثمارات في مشروعات مشتركة		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	
٧٩,٣٣٧	٨٣,١١٩	إلينغتون للتطوير العقاري المنطقة الحرة ذ.م.م.
١٧,٧٦٥	١٦,٨١٧	هايف أند مينا للتطوير العقاري ذ.م.م.
١,٤٤٣	-	وان لإدارة المرافق ذ.م.م.
٩٨,٥٤٥	٩٩,٩٣٦	

إلينغتون للتطوير العقاري ذ.م.م.

أبرمت المجموعة "اتفاقية مشروع مشترك" و"اتفاقية إدارة أعمال التطوير"، وبشار إليها مجتمعة باسم "الاتفاقيات"، مع شركة إلينغتون للتطوير العقاري ذ.م.م. ("إلينغتون").

هايف أند مينا للتطوير العقاري ذ.م.م.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أبرمت المجموعة اتفاقية مشروع مشترك مع شركة إيه دي سي ١ منشأة ذات غرض خاص المحدودة ("شركة إيه دي سي ١")، وهي شركة مملوكة بالكامل لشركة إيه آر إم القابضة ذ.م.م، وذلك لتطوير مشروع يقع في جزيرة حياة في رأس الخيمة.

وان لإدارة المرافق ذ.م.م.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أبرمت المجموعة "اتفاقية مشروع مشترك" مع أي إف إم للتطوير العقاري ذ.م.م، لإنشاء وان لإدارة المرافق ذ.م.م - وهي شركة تعمل في تقديم خدمات إدارة المرافق.

٨ الذمم المدينة التجارية والأخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	
٧٥٩,٣٣٩	٦١٦,٥٧٧	ذمم مدينة تجارية
١,٠٥٨,٦٢٨	١,٢١٤,٨٥٦	أصول العقود
١,٨١٧,٩٦٧	١,٨٣١,٤٣٣	ذمم مدينة تجارية وأصول العقود، بالإجمالي
(٣٦,١٢٢)	(٣٦,١١٢)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١,٧٨١,٨٤٥	١,٧٩٥,٣٢١	ذمم مدينة تجارية وأصول العقود، بالصافي
٧٢,٥٤٩	٤٣,٥٤٦	ذمم مدينة أخرى (يرجى الرجوع إلى البند رقم (٢) أدناه)
١,٨٥٤,٣٩٤	١,٨٣٨,٨٦٧	
٢٣٧,١٤٦	٢٥٠,١٨٦	تكاليف مُرسلة للحصول على العقد (يرجى الرجوع إلى البند (١) أدناه)
٩٧,١٨٧	١٠٠,٦٦٣	مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين والمقاولين
٢٩,٣٨٥	١١,٠٩٥	ضريبة القيمة المضافة المدينة
١٢,٢٢٨	٧,٥٢٩	مبالغ مدفوعة مقدماً
٢,٢٣٠,٣٤٠	٢,٢٠٨,٣٤٠	
(٤٤٣,٦٧٨)	(٦٨٧,٦٥٤)	ناقصاً: الجزء غير المتداول من الذمم المدينة التجارية والأخرى
١,٧٨٦,٦٦٢	١,٥٢٠,٦٨٦	

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

(٢) تشمل الذمم المدينة الأخرى على المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة بقيمة ٥,٥٨٤ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٥: ١٠,٣١٣ ألف درهم إماراتي) (إيضاح رقم ١٨).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

٩ عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	
٢٤,٨٢٧	١٨,٨٧٧	عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة - داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
١,٧٨٨	١٢,٣٧٠	عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة - خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٢٦,٦١٥	٣١,٢٤٧	
١,٤٣٣	٢,٥٨٢	المخزون - قطاع الضيافة وإدارة المرافق
٢٨,٠٤٨	٣٣,٨٢٩	

١٠ أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)	
٥٢٤	٢٦٠	النقد في الصندوق
		أرصدة مصرفية:
		- حسابات جارية
		- حسابات تحت الطلب
		- حسابات جارية - توزيعات أرباح غير مطالب بها
		- ودائع لأجل
		الرصيد في نهاية الفترة/السنة
٦٦,٧٢٣	٩٨,٧٦٤	
٦,٩٥٠	١٣,١٦٢	
٥,٧٢٣	٥,٧٢٣	
٥٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	
٥٧٩,٩٢٠	٥١٧,٩٠٩	

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

إن متوسط سعر الفائدة الفعلي على الودائع يتراوح من ٣,٤٪ إلى ٤,٤٪ سنوياً (٢٠٢٥: ٤,٣٪ إلى ٥,١٪ سنوياً). إن الودائع لأجل البالغ قيمتها ٥٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٥: ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي) مرهونة مقابل سحب مصرفي على المكشوف (إيضاح رقم ١٣). هذا ويتم الاحتفاظ بالأرصدة المصرفية والمبالغ النقدية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
٥٧٩,٩٢٠	٤٦٧,٣٦٥	أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية
(٥,٧٢٣)	(٥,٧٢٣)	ناقصاً: حسابات جارية - توزيعات أرباح غير مطالب بها
(٤١٠,٩٩٩)	(٣٢٦,٠٩٢)	ناقصاً: سحب مصرفي على المكشوف
١٦٣,١٩٨	١٣٥,٥٥٠	النقد وما يعادله

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

١١ رأس المال وأسهم الخزينة

رأس المال

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠

المُصرَّح به والمُصدر والمدفوع بالكامل

٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً بقيمة إسمية تبلغ ١ درهم إماراتي للسهم الواحد

توزيعات الأرباح

لم تتم الموافقة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٦ على توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لم تتم الموافقة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٥).

أسهم خزينة

تم الاحتفاظ بعدد ٢,٧٢٦ ألف سهم من أسهم الخزينة بقيمة سوقية تبلغ ٢,٩٤٥ ألف درهم إماراتي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٢٠٢٥: ٢,٥٨٢ ألف سهم من أسهم الخزينة بقيمة سوقية تبلغ ٣,٤٨٦ ألف درهم إماراتي).

١٢ احتياطات أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)
٦٥٦,٧٠٨	٦٥٦,٧٠٨
٣٠٣,٦٧٥	٣٠٣,٦٧٥
(٢٤٣,٩٦٣)	(٢٤٣,٩٦٣)
٩,٥٢١	٨,٢٤٢
٧٢٥,٩٤١	٧٢٤,٦٦٢

احتياطي عام

احتياطي التطوير

احتياطي القيمة العادلة

احتياطي الأثاث والتجهيزات والمعدات

١٣ القروض

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (مدققة)
٦٤٥,٠٠٩	٧٠٨,١٠٣
-	٢٦,١٧٩
٤١٠,٩٩٩	٢٧٦,٦٨٣
١,٠٥٦,٠٠٨	١,٠١٠,٩٦٥
(٥٦٢,٦٩٠)	(٤٤١,٩٦٢)
٤٩٣,٣١٨	٥٦٩,٠٠٣

قروض لأجل

قرض قصير الأجل

سحوبات مصرفية على المكشوف

إجمالي القروض

ناقصاً: الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

حصلت المجموعة على تسهيلات سحب على المكشوف بمبلغ ٩٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٧٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي) من بنوك تجارية محلية. تتراوح الفائدة على هذه السحوبات المصرفية على المكشوف، والمضمونة بودائع لأجل، من ١,٥٪ إلى ٢,٥٪ سنوياً بالإضافة إلى معدلات الفائدة على الودائع لأجل (٢٠٢٥: ٠,٢٥٪ سنوياً). علاوة على ذلك، بالنسبة للسحوبات المصرفية على المكشوف غير المضمونة، يتم احتساب الفائدة وفقاً لهامش ثابت زائداً سعر الإيبور لمدة ١ إلى ٣ أشهر سنوياً.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

١٣ القروض (تابع)

إن تسهيلات السحوبات المصرفية على المكشوف التي حصلت عليها المجموعة مضمونة بموجب الضمانات التالية:

- رهن على وديعة ثابتة بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (إيضاح رقم ١٠)؛
 - وتحويل ما يعادل مرة ونصف من صافي الحد المسموح باستخدامه بموجب السحب على المكشوف.
- إن القروض المصرفية طويلة الأجل، بما ذلك شروط السداد ومعدل الفائدة موضحة بالتفصيل في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
- تنطوي اتفاقيات القروض المصرفية ("الاتفاقيات") على بعض التعهدات المشروطة بما في ذلك الحفاظ على نسبة الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضريبة والاستهلاك والإطفاء. التزمت المجموعة بالتعهدات المصرفية السنوية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
- إن القروض لأجل مضمونة بموجب الضمانات التالية:

- رهن قانوني على أرض ومباني عقارات محددة مشمولة ضمن بنود الممتلكات والمعدات، والاستثمارات العقارية وعقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة، وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة.
- تنازل عن التأمين على العقارات المرهونة لصالح البنك.
- تنازل عن الضمانات من عقود المقاول/الإنشاء الرئيسية للمشاريع المتنازل عنها حسب الأصول لصالح البنك.
- تنازل عن الإيرادات من مشاريع فندقية ممولة 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 المشتريين.

١٤ ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)	
٢١٩,٩١٠	٢٠٧,٠٩٥	ذمم دائنة تجارية
٦٣٣,٤٤٠	٤٤٣,١٧١	التزامات العقود
٢٢٣,٠٧٥	٢٧١,٠٢٨	مستحقات وذمم دائنة أخرى
١٧٠,٣٣٨	١٧٥,٧٦٩	رسوم توصيل المرافق المدفوعة مقدماً
١٣٩,٠٧٤	٢٦٠,٦٣٢	مستحقات عقد المشروع
٥,٧٢٣	٥,٧٢٣	توزيعات الأرباح غير المطالب بها
١,٣٩١,٥٦٠	١,٣٦٣,٤١٨	ناقصاً: الجزء المتداول
(٥١٦,٠١٠)	(٦٦٣,١٠٤)	الجزء غير المتداول
٨٧٥,٥٥٠	٧٠٠,٣١٤	

تشتمل التزامات العقود على مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة بقيمة ٦٨٢ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٥: ٢,١٩٦ ألف درهم إماراتي) (إيضاح رقم ١٨).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

١٥ الإيرادات وتكلفة الإيرادات				
فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
٦٢٨,٦٢٢	٤١٨,٩٣٣	٣٣١,٠٨٨	٢٠٨,٣٣٩	نوع الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء
١٠٩,٠٧١	٩٠,٧٧٩	٥٤,٣٣٤	٣٥,٧٢٦	بيع العقارات
٣٧,١٠١	٢٣,٤٢٧	١٩,١٠١	١١,٠٨٩	عمليات قطاع الضيافة
٧٧٤,٧٩٤	٥٣٣,١٣٩	٤٠٤,٥٢٣	٢٥٥,١٥٤	تأجير العقارات وغيرها
				إجمالي الإيرادات
٤٠٥,٤٠٠	٢٧٩,٨٥٤	٢٠٧,١٥٠	١٣٩,٠٨٩	تكلفة الإيرادات
٤٢,٧٣٧	٣٥,٨٦٩	٢١,٣٤٨	١٤,٨٣٣	تكلفة بيع العقارات
١٨,٧٩٥	٩,٤١٧	١١,٠٤٠	٥,٩٥٩	عمليات قطاع الضيافة
(٦,٤٦٧)	(٥,٩٣٣)	(٢,٧٥٥)	(٣,٣١١)	تأجير العقارات وغيرها
٤٦٠,٤٦٥	٣١٩,٢٠٧	٢٣٦,٧٨٣	١٥٦,٥٧٠	إطفاء منح حكومية

حققت المجموعة معظم إيراداتها من عقود داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

فيما يلي تقسيم الإيرادات المعترف بها إما على مدى فترة زمنية أو في وقت زمني محدد:

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
٧٠٧,٠١٥	٤٩٢,٩٧٠	٣٧٥,٣٧٠	٢٣٥,٣٢٣	مبالغ معترف بها على مدى فترة زمنية
٥٠,٣١٥	٢٦,٢٥١	٢٠,٤٥٧	١٣,٠١٤	مبالغ معترف بها في وقت زمني محدد
٧٥٧,٣٣٠	٥١٩,٢٢١	٣٩٥,٨٢٧	٢٤٨,٣٣٧	إجمالي الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء
١٧,٤٦٤	١٣,٩١٨	٨,٦٩٦	٦,٨١٧	دخل الإيجار - المعترف به على مدى فترة الإيجار
٧٧٤,٧٩٤	٥٣٣,١٣٩	٤٠٤,٥٢٣	٢٥٥,١٥٤	إجمالي الإيرادات

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

١٦ مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
٣٦,٧٤٩	٤٧,٢٨٣	١٨,٩٧٩	٢٤,١٢٢	تكاليف الموظفين
٣٥,٠٩٥	٣٥,١١٩	١٧,٥٠٠	١٧,٣٠٥	استهلاك
٢٩,٢٨٠	٢٨,٩٥٣	١٦,٣٠١	١١,٢٤٨	مصروفات المبيعات والتسويق
٣٤,٧٥٦	٣٣,٠٩٤	٢٢,١١٠	١٨,٢٥٣	مصروفات أخرى
١٣٥,٨٨٠	١٤٤,٤٤٩	٧٤,٨٩٠	٧٠,٩٢٨	

١٧ ضريبة الدخل

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

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

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
١٥,٦٦٦	٧,٣٨٤	٩,١٠٧	٣,٧٦٠	ضريبة الدخل
١٥,٦٦٦	٧,٣٨٤	٩,١٠٧	٣,٧٦٠	مصروف ضريبة الدخل الحالية
				إجمالي مصروف ضريبة الدخل

(ب) تسوية مصروف ضريبة الدخل:

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
١٧٦,٢٦٥	٨٤,٠٣٨	١٠١,٨٠٠	٤٠,٣٢٣	صافي أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
١٥,٨٦٤	٧,٥٦٣	٩,١٦٢	٣,٦٢٩	ضريبة الدخل المطبقة بمعدل ٩٪

الآثار الضريبية المترتبة على البنود التالية:

(٢٤١)	(٧٧١)	(٧٧)	(٤٧٠)	حصة من أرباح مشروع مشترك
٦٠	٦٠٩	٣٠	٦٠٩	مصروفات غير قابلة للاستقطاع لأغراض ضريبية - بالصافي
(١٧)	(١٧)	(٨)	(٨)	الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز الحد الضريبي المقرر
١٥,٦٦٦	٧,٣٨٤	٩,١٠٧	٣,٧٦٠	إجمالي مصروف ضريبة الدخل

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

١٨ إفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة

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

فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
١٩٧	٢٢٧	١١٦	١١٦	موظفي الإدارة العليا لدى المجموعة
١,٢٠٣	-	١,٢٠٣	-	أتعاب حضور الجلسات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
١٨	-	١٨	-	بيع العقارات
				عمولة مدفوعة
١١,٤٦٠	١٤,٨٤٨	٦,٦٢٨	٣,٨٩٩	تعويضات موظفي الإدارة العليا:
٢٦٥	٢٥٢	١٣٣	١٢٧	رواتب ومكافآت
				مكافآت نهاية الخدمة

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٦، وافق المساهمون على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة البالغ قيمتها ٨,٠٠٠ ألف درهم إماراتي عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي (مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	
١٠,٣١٣	٥,٥٨٤	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة - ذمم مدينة أخرى (إيضاح رقم ٨)
٢,١٩٦	٦٨٢	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - التزامات العقود (إيضاح رقم ١٤)

تنشأ الأرصدة المستحقة 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 المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

١٩ ربحية السهم الأساسية والمخفضة			
فترة السنة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)
١٦٠,٥٩٩	٧٦,٦٥٤	٩٢,٦٩٣	٣٦,٥٦٣
ربحية السهم الأساسية صافي أرباح الفترة (ألف درهم إماراتي)			
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
الأسهم العادية الصادرة كما في ١ أبريل / ١ يناير (بالآلاف)			
(١٧,٩١٧)	(٢,٥٨٢)	(١٧,٩١٧)	(٣,٨٩٦)
٢,٩٨٢,٠٨٣	٢,٩٩٧,٤١٨	٢,٩٨٢,٠٨٣	٢,٩٩٦,١٠٤
أسهم الخزينة المحتفظ بها بالنيابة عن الشركة			
الأسهم العادية المصدرة القائمة في ١ أبريل/ ١ يناير (بالآلاف)			
٤,١٣٧	(٧٠٠)	٨,٢٧٤	٥٨٥
الحركة في أسهم الخزينة - بالصافي (بالآلاف)			
٢,٩٨٦,٢٢٠	٢,٩٩٦,٧١٨	٢,٩٩٠,٣٥٧	٢,٩٩٦,٦٨٩
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في ٣٠ يونيو (بالآلاف)			
٠,٠٥٤	٠,٠٢٦	٠,٠٣١	٠,٠١٢
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)			

لم تكن هناك أي أسهم محتملة ذات ربحية مخفضة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣٠ يونيو ٢٠٢٥.

٢٠ الالتزامات المحتملة والارتباطات

فيما يلي الالتزامات المحتملة والارتباطات المتعلقة بتطوير العقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
ألف درهم إماراتي (مدققة)	ألف درهم إماراتي (غير مدققة)
١,٠٤٤,٩٦٣	١,٠٥٧,٨٢٦
الارتباطات	
الالتزامات المشارع المعتمدة والمتعاقد عليها	
الالتزامات المحتملة	
خطابات انتمان	
-	١٠,٥٤٢

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

٢١ القيم العادلة للأدوات المالية

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي سيتم استلامه نظير بيع أحد الأصول أو سيتم دفعه نظير تحويل أحد الالتزامات في إطار معاملة اعتيادية بين أطراف مشاركة في السوق في تاريخ القياس. وعلى هذا النحو، يمكن أن تنشأ فروق بين القيم الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. يستند تعريف القيمة العادلة إلى افتراض استمرارية أعمال المجموعة دون أي نية أو حاجة لتقليص حجم عملياتها بشكل مادي أو الدخول في معاملات بشروط ليست في صالح المجموعة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

٢١ القيم العادلة للأدوات المالية (تابع)

القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تري الإدارة أن القيم الدفترية للأصول والالتزامات المالية المُعترف بها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموجزة الموحدة تُقارب قيمها العادلة.

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة.

يتم تحديد القيمة العادلة للأصول المالية وغير المالية والالتزامات المالية باستخدام أساليب تقييم وافتراضات مماثلة كتلك المستخدمة في البيانات المالية السنوية الموحدة المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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

يتضمن الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية وغير المالية المقاسة بالقيمة العادلة لاحقاً للاعتراف المبني، والتي تم تجميعها ضمن المستويات من ١ إلى ٣ استناداً إلى الدرجة التي تكون فيها القيمة العادلة ملحوظة:

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

المستوى ١ ألف درهم إماراتي	المستوى ٢ ألف درهم إماراتي	المستوى ٣ ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)			
القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -			
الأسهم والصناديق غير المدرجة			
-	-	١٧,٢٥٢	١٧,٢٥٢
-	-	١,٣٧٦,٩٢٧	١,٣٧٦,٩٢٧
-	-	١,٣٩٤,١٧٩	١,٣٩٤,١٧٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)			
القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -			
الأسهم والصناديق غير المدرجة			
-	-	١٧,٤٤٠	١٧,٤٤٠
-	-	١,٤٠٦,٦١١	١,٤٠٦,٦١١
-	-	١,٤٢٤,٠٥١	١,٤٢٤,٠٥١

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

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

٢٢ التقارير عن القطاعات

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

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	بيع العقارات ألف درهم إماراتي	عمليات قطاع الضيافة ألف درهم إماراتي	تأجير العقارات وغيرها ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
الإيرادات	٤٢٣,١٥٩	٩٠,٧٧٩	١٩,٢٠١	٥٣٣,١٣٩
إجمالي أرباح القطاع	١٤٩,٢٣٨	٥٤,٩٠٩	٩,٧٨٥	٢١٣,٩٣٢
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٤,٨٤٣,٤٣٧	١,٥١٩,٥٣١	٢,٤٩٤,٩٣٨	٨,٨٥٧,٩٠٦
إجمالي الأصول	١,٣٦٤,٢٧٩	٥٠٨,٤٧٤	٩٦٦,٢٧٦	٢,٨٣٩,٠٢٩
إجمالي الالتزامات	-	٢٥,٢٩٧	٥,٨٢١	٣١,١١٨
نفقات رأسمالية	-	-	-	-

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مدققة)	بيع العقارات ألف درهم إماراتي	عمليات قطاع الضيافة ألف درهم إماراتي	تأجير العقارات وغيرها ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
الإيرادات	٦٢٩,٨٢٥	١٠٩,٠٧١	٣٥,٨٩٨	٧٧٤,٧٩٤
إجمالي أرباح القطاع	٢٣٠,٨٩٢	٦٦,٣٣٤	١٧,١٠٣	٣١٤,٣٢٩
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)	٤,٧٦١,٨٧٨	١,٥٣٨,٠٧٥	٢,٤٠٦,٢١٥	٨,٧٠٦,١٦٨
إجمالي الأصول	١,٢٩٣,٤٩٢	٥٥٨,١٨٢	٩١٢,٥٢٤	٢,٧٦٤,١٩٨
إجمالي الالتزامات	-	٣١,٥٢٤	٧٣,٢٣٤	١٠٤,٧٥٨
نفقات رأسمالية	-	-	-	-

٢٣ أحداث هامة خلال الفترة

التوترات الجيوسياسية

خلال الفترة، استمرت التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط في التطور، بما في ذلك النزاعات الإقليمية المستمرة وازدياد حالة عدم اليقين السياسي. وقد أدت هذه التطورات إلى زيادة التقلبات في الأسواق المالية العالمية والإقليمية، وقد تؤثر بمرور الوقت على الأوضاع الاقتصادية في المنطقة. تواصل المجموعة متابعة التطورات في المنطقة، وستقوم بتقييم الأثر المحتمل، إن وجد.

القروض المصرفية

دخلت المجموعة، بتاريخ ١٣ أبريل ٢٠٢٦، في ترتيبات تمويل لأجل مع مؤسسات مالية وذلك للحصول على تسهيل قرض إضافي بحد إجمالي قدره ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي. ومن المقرر استخدام هذا التسهيل في تسوية القروض لأجل الحالية التي تم الحصول عليها خلال السنة السابقة لتشييد العقارات الفندقية. لم تقم المجموعة باستخدام هذا التسهيل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.