

Ref: RAKP-LD-E-0002-110223-05  
Date: 11 February 2023

المرجع: RAKP-LD-E-0002-110223-05  
التاريخ: 11 فبراير 2023

MS/ Disclosures and Compliance Dept  
Abu Dhabi Securities Exchange

السادة/ قسم الإفصاح والامتثال المحترمين  
سوق أبوظبي للأوراق المالية

Dear Sir:

تحية طيبة وبعد،،،

**Subject: Results of RAK Properties BOD Meeting held on 11 February 2023**

**الموضوع: نتائج إجتماع مجلس ادارة شركة رأس الخيمة العقارية المنعقد بتاريخ 11 فبراير 2023**

Kindly note that the Board of Directors of RAK Properties has held its meeting on Saturday, 11<sup>th</sup> February 2023 at 10:00 am, at company premise, to discuss items on the Board Agenda, and took the following decision.

نحيطكم علما بأن مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية قد اجتمع يوم السبت الموافق 11 فبراير 2023 في تمام الساعة 10:00 صباحاً، في مقر الشركة برأس الخيمة، حيث تم مناقشة البنود المدرجة على جدول الأعمال، وتم اتخاذ القرارات التالية:

- Approved the company's condensed consolidated financial statements for the year 2022
- To propose to AGM to consider not distributing dividends for the financial year 2022
- To invite the General Assembly of the company (AGM) to convene on 11/3/2023, and in case the quorum is not achieved, the AGM will be postponed to 18/3/2023, and to publish the Agenda of the AGM after SCA approval
- The Board further deliberated in other administration matters

- الموافقة على البيانات المالية المدققة لعام 2022
- التوصية للجمعية العمومية للنظر في مقترح عدم توزيع أرباح عن السنة المالية 2022
- دعوة الجمعية العمومية السنوية للشركة للانعقاد بتاريخ 11/3/2023 وفي حال عدم اكتمال النصاب تؤجل لتاريخ 18/3/2023، والاعلان عن جدول الأعمال بعد موافقة الهيئة.
- كما تداول المجلس في بعض الأمور الإدارية الأخرى

Best Regards,

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والإحترام

Maen Abdul Kareem  
Legal Advisor of RAK Properties



معن عبد الكريم  
المستشار القانوني لشركة رأس الخيمة العقارية

## تقرير مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

بالنيابة عن مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع ، يسرني أن أقدم النتائج المالية الموحدة للشركة عن الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

### المؤشرات المالية الرئيسية لعام 2022:

- بلغت إيرادات الفترة 408.22 مليون درهم إماراتي مقابل 515.62 مليون درهم إماراتي لنفس الفترة من العام الماضي.
- بلغ صافي الربح للفترة 30.79 مليون درهم مقابل 201.47 مليون درهم للفترة نفسها من العام الماضي.
- بلغ إجمالي الدخل الشامل للفترة 20.97 مليون درهم مقابل 199.61 مليون درهم لنفس الفترة من العام الماضي.
- بلغ إجمالي الأصول 6.32 مليار درهم إماراتي في ديسمبر 2022 مقابل 6.21 مليار درهم إماراتي في ديسمبر 2021.
- بلغ إجمالي حقوق الملكية 4.12 مليار درهم إماراتي في ديسمبر 2022 مقابل 4.10 مليار درهم إماراتي في ديسمبر 2021.

### البيان

2021	2022	قائمة الدخل (المبالغ بملايين الدراهم)
515.62	408.22	الإيرادات
(320.69)	(267.71)	التكلفة
194.93	140.51	مجموع الربح
216.95	71.03	الربح التشغيلي
<b>201.47</b>	<b>30.79</b>	صافي الربح
199.61	20.97	اجمالي الدخل الشامل

### المركز المالي (المبالغ بملايين الدراهم)

2021	2022	المركز المالي (المبالغ بملايين الدراهم)
5,185.44	5,285.17	أصول غير متداولة
1,028.88	1,029.90	أصول متداولة
<b>6,214.32</b>	<b>6,315.07</b>	إجمالي الأصول
1,210.10	1,218.25	مطلوبات غير متداولة
896.81	974.65	مطلوبات متداولة
4,107.41	4,122.17	إجمالي حقوق المساهمين
<b>6,214.32</b>	<b>6,315.07</b>	إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات

## ملخص أهم التطورات في مشاريع الشركة:

### المشاريع السكنية:

1. فيلات مارييلا ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - فيلات وتاون هاوس فاخرة

أ. خلال العام ، سلمت شركة رأس الخيمة العقارية بنجاح 207 فيلا وتاون هاوس فاخرة في مارييا.

2. جلفار ريزيدنس ، جزيرة الريم ، أبو ظبي - مبنى سكني من 266 شقة

أ. خلال العام ، أكملت شركة رأس الخيمة العقارية البناء بنجاح وبدأت المبيعات في الربع الأول من عام 2023.

3. باي ريزيدنس - المرحلة الأولى ، جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - مباني سكنية مطلة على الشاطئ مؤلفة من 324 شقة.

أ. خلال العام ، منحت شركة رأس الخيمة العقارية عقد البناء الرئيسي للمرحلة الأولى (برجان) و يسير العمل بشكل جيد ، وفقاً لخطة التطوير.

ب. تم إطلاق مبيعات البرج 2 في النصف الأول من عام 2022 وهي مستمرة في عام 2023.

4. جيت واي ريزيدنس 2 ، جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - مبنى سكني من 146 شقة.

أ. خلال العام ، منحت شركة رأس الخيمة العقارية عقد البناء الرئيسي ، ويسير البناء بشكل جيد ، وفقاً لخطة التطوير

ب. تم إطلاق المبيعات في النصف الأول من عام 2022 وهي مستمرة في عام 2023.

### مشاريع الضيافة:

1. إنتركونتيننتال رأس الخيمة منتجع وسبا ميناء العرب

افتتحت شركة رأس الخيمة العقارية بنجاح خلال السنة في 11 فبراير 2022 هذا الفندق من فئة الخمس نجوم المكون من 351 غرفة مع عائدات قوية للسنة الأولى.

2. فندق ومنتجع أنانتارا ميناء العرب ، رأس الخيمة

خلال العام ، تقدمت أعمال البناء بشكل جيد ، ويسير هذا الفندق المكون من 174 غرفة من فئة الخمس نجوم على المسار الصحيح لافتتاحه قبل نهاية عام 2023.



رأس الخيمة العقارية  
RAK PROPERTIES

ستضيف أصولنا الفندقية ذات الخمس نجوم قيمة كبيرة إلى تدفقات الإيرادات ، وتقوية الميزانية العمومية ، وتزيد من جاذبية ميناء العرب كوجهة لأسلوب الحياة في رأس الخيمة.

## الخطط السكنية:

1. باي ريزيدنس - المرحلة الثانية ، جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - المباني السكنية المواجهة للشاطئ.

برجين سكنين يتألفان من 324 شقة سيتم طرحهما للبيع في الربع الأول من عام 2023.

2. مارييلا فيلا - المرحلة الثانية ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - فيلات فاخرة وتاون هاوس

(أ) سيبدأ بناء 89 فيلا ومنازل فاخرة إضافية في فبراير 2023 ومن المقرر أن يبدأ إطلاق المبيعات في فبراير 2023.

3. شقق منطقة الباي ، جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - مباني سكنية مطلة على شاطئ البحر على 6 قطع أراضي تتكون من 908 شقة.

(أ) تطوير أول قطعتين مؤلفتين من 318 شقة قيد التصميم ومن المقرر طرحها للبيع في الربع الثالث من عام 2023.

(ب) من المقرر أن يتم طرح قطع الأراضي الأربعة المتبقية المكونة من 590 شقة للبيع قبل نهاية عام 2023.

لقد حققنا رقمًا قويًا من الإيرادات وحققنا تقدمًا جيدًا من خلال عمليات التسليم في القطاع السكني و قطاع الضيافة من فئة 5 نجوم. أثبت منتج وسبا إنتركونتيننتال انه ذو شهرة كبيرة ويحقق إيرادات ممتازة ، كما أن افتتاح منتج وسبا أنانتارا من فئة 5 نجوم في وقت لاحق من هذا العام سيضيف جاذبية إضافية كبيرة إلى قطاع الضيافة في ميناء العرب. سيتم استكمال ذلك من خلال خطة تطوير سكنية قوية تتألف من الفلل والشقق الفاخرة. أعتقد أننا في وضع جيد لبدء المرحلة التالية من برنامج التطور الذي سيبني قيمة لعملائنا ومساهمينا وإمارة رأس الخيمة ."

سامح المهدي

الرئيس التنفيذي

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

السادة المساهمين،

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

الأنشطة الرئيسية:

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

النتائج المالية:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

منتجع أنانتارا ميناء العرب ، رأس الخيمة ، ثاني أصول الضيافة الفاخرة من فئة الخمس نجوم ، يستمر البناء وفقاً لخطة التطوير ، ويسير

على المسار الصحيح لبدء التشغيل قبل نهاية عام 2023.

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

### نظرة عامة حول عام 2023:

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

### مجلس الإدارة:

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

### مدقق حسابات الشركة:

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



عبد العزيز عبد الله الزعابي

رئيس مجلس الإدارة

١١ فبراير ٢٠٢٣

## تقرير مدقي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي

شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### الرأي

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

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

#### أساس إبداء الرأي

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

#### أمور التدقيق الهامة

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

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

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تنمة)

أمور التدقيق الهامة (تنمة)

أمر التدقيق الهام كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

### تقييم الاستثمارات غير المدرجة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

- تم تحديد محفظة الاستثمارات غير المدرجة للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى بمبلغ ٤٠,١٠٨ ألف درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١ - ٥٠,٢٤٣ ألف درهم) وبلغ صافي خسائر القيمة العادلة المدرجة في بيان الدخل الشامل الموحد مبلغ ٩,٨٢٢ ألف درهم (٢٠٢١ - خسائر بمبلغ ١,٨٦٦ ألف درهم). تقيس المجموعة استثماراتها غير المدرجة بالقيمة العادلة (إيضاح ١٠).
- يتضمن تحديد القيمة العادلة لهذه الاستثمارات غير المدرجة إجراء أحكام جوهرية ويتم تحديدها بناءً على التقييمات التي يجريها المقيمين الخارجيين.
- وقد حددنا تقييم القيمة العادلة للاستثمارات غير المدرجة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى على أنها أحد أمور التدقيق الهامة نظراً لدرجة التعقيد التي تتضمنها والأحكام الجوهرية التي يتم ممارستها عند تحديد المدخلات المستخدمة في نماذج التقييم.
- قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:
- حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون الخارجيون؛
  - قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم ودرائتهم بالاستثمارات الخاضعة للتقييم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
  - قمنا بتقييم ما إذا كانت أساليب التقييم المستخدمة متوافقة مع معايير تقييم الاستثمارات وتحديد القيمة العادلة المعترف بها؛
  - قمنا بفحص عينة من المدخلات، إن وجدت، المقدمة من الإدارة إلى المقيمين الخارجيين؛
  - قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم الداخلي لدينا لتقييم منهجيات التقييم والافتراضات الرئيسية والأحكام الجوهرية التي تم استخدامها من خلال مقارنتها مع البيانات المتوفرة في السوق أو المعلومات الأخرى المتاحة علناً لبعض الاستثمارات المختارة؛ و
  - قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

### تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

- تمتلك المجموعة محفظة للعقارات الاستثمارية بمبلغ ١,٥٥٩,٠١٦ ألف درهم (٢٠٢١ - ١,٥٦٨,١٩٢ ألف درهم) والعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ ٤٤,٢٩٩ ألف درهم (٢٠٢١ - ٦٥,١٩٧ ألف درهم) والتي تتألف من عقارات تجارية وعقارات سكنية والعديد من قطع الأراضي. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٢٩,٤٢٥ ألف درهم (٢٠٢١ - ٢,٥٥٢ ألف درهم) (إيضاح ٧ وإيضاح ٨).
- قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:
- حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون الخارجيون؛
  - قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
  - قمنا بتقييم ما إذا كانت أساليب التقييم المستخدمة متوافقة مع معايير تقييم العقارات وتحديد القيمة العادلة المعترف بها.

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

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

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

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

- يتم بيان هذه العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير بالقيمة العادلة التي تم تحديدها من قبل مقيمين عقاريين مستقلين ("المقيمين") تم الاستعانة بهم من قبل المجموعة.
- تتطوي عملية التقييم على أحكام جوهرية مستخدمة لتحديد وتقدير الافتراضات التابعة لها التي يجب تطبيقها. تكون هذه التقييمات على درجة عالية من الحساسية تجاه الافتراضات الرئيسية المطبقة للتوصل إلى المدخلات الجوهرية غير الملحوظة وقد يكون لتغير بسيط في هذه الافتراضات تأثير جوهري على التقييم.
- قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم الداخلي لدينا لتقييم منهجيات التقييم والافتراضات الرئيسية والأحكام الجوهرية التي تم استخدامها من خلال مقارنتها مع البيانات المتوفرة في السوق أو المعلومات الأخرى المتاحة علناً للعقارات المحددة؛
- قمنا بفحص عينة من المدخلات، إن وُجدت، المقدمة من الإدارة إلى المقيمين الخارجيين؛ و
- قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

#### تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها من عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة

- قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:
  - حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون الخارجيون؛
  - قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم ونحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
  - قمنا، بالاستعانة بخبير داخلي لدينا متخصص في التقييم، بتقييم والتحقق من مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات المحددة، مثل أسعار البيع المقدرة؛
  - قمنا بتقييم مدى معقولية أسعار البيع المقدرة من المجموعة من خلال مقارنتها بأسعار معاملات البيع التي أجريت مؤخراً وأسعار العقارات الخاضعة للمقارنة التي تقع في محيط المشاريع؛
  - قمنا بفحص عينة من المدخلات، إن وُجدت، المقدمة من الإدارة إلى المقيمين الخارجيين؛
  - قمنا بفحص صافي القيمة الممكن تحقيقها لعينة من العقارات من خلال مقارنة تكلفة العقار بأسعار البيع المقدرة وقمنا بتقييم مدى ملاءمة القيمة الدفترية لتلك العقارات وأي تخفيض ناتج، إن وُجد؛ و
  - قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- تتملك المجموعة عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة بمبلغ ٤٢,١٤٠ ألف درهم (٢٠٢١ - ٢٦,١١٤ ألف درهم) وعقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة بمبلغ ١,٦٩٦,٦٦٢ ألف درهم (٢٠٢١ - ١,٨١١,٣٢٧ ألف درهم) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (إيضاح ٩ وإيضاح ١٢). بلغت خسائر انخفاض القيمة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٢٥,٨٥٨ ألف درهم (٢٠٢١ - ١,٦٤٧ ألف درهم) (إيضاح ٩ وإيضاح ١٢).
- يتم بيان العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة بالتكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.
- تتطوي عملية تقييم القيمة العادلة لتلك العقارات على أحكام جوهرية تستخدم في تحديد المنهجية المناسبة وتقدير الافتراضات المرتبطة بها. يتوقف التقييم أيضاً على تقدير الإدارة لأسعار بيع تلك العقارات في المستقبل.

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

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

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

#### كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

#### أمر التدقيق الهام

##### تحقق الإيرادات من بيع الوحدات

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

- تحصلنا على فهم للعملية التي نفذتها المجموعة لتثبيت وقياس الإيرادات فيما يتعلق ببيع الوحدات؛
- قمنا بفحص عينة من العقود المبرمة مع العملاء لبيع الوحدات، وقمنا بتقييم تحديد الإدارة للالتزامات الأداء وقرارها بخصوص ما إذا كان ينبغي تثبيت الإيرادات خلال فترة زمنية أو في وقت معين وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من عقود العملاء من خلال الرجوع إلى الشروط والأحكام المحددة في العقود؛
- عندما يتم تثبيت الإيرادات بمرور الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية المطلوبة لاستيفاء التزامات الأداء بموجب العقد وتقوم بتثبيت الإيرادات بشكل نسبي إلى حد استيفاء التزامات الأداء كما في نهاية كل فترة محاسبة.
- قمنا بفحص عينة للتأكد من أن الإيرادات وفقاً للعقد المبرم مع العميل وأن التكاليف المتكبدة بحسب التقدم المحرز في تطوير المشروع بناءً على شهادات / فواتير الدفع المعتمدة. وتحققنا من نسبة إنجاز المشروع من خلال مقارنة التكاليف المتكبدة مع تكاليف تطوير المشروع المقدر؛ و
- قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### المعلومات الأخرى

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

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

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

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

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

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

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

#### مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

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

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

يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة

#### مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

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

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

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

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

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نتحمل المسؤولية عن توجيه وتنفيذ عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.
- نتواصل مع مجلس الإدارة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.
- كما نقدم إقراراً لمجلس الإدارة يفيد بأننا قد امتثلنا لقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبذلهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول بأنها تؤثر على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، في حال وجدت.
- ومن بين الأمور التي يتم الإبلاغ عنها لمجلس الإدارة، يتم تحديد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبذلك تعتبر أمور تدقيق هامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلا إذا كان القانون أو اللوائح تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا حيث أنه من المتوقع أن تتجاوز التدايعيات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

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

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

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

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

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

عن ارنست ويونغ



موقعة من:

وردة إبراهيم

شريك

رقم التسجيل: ١٢٥٨

١١ فبراير ٢٠٢٣

رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة

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

### بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
		<b>الموجودات</b>
		<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٤٢٨,٦٣٠	١,٦٤٨,٧٣٧	٦
١,٥٦٨,١٩٢	١,٥٥٩,٠١٦	٧
٦٥,١٩٧	٤٤,٢٩٩	٨
١,٥٢١,٠٣٨	١,٥٠١,٤٧٢	٩
٩١,٢٢٢	٤٠,١٠٨	١٠
٥١١,١٦٢	٤٩١,٥٣٤	١١
<u>٥,١٨٥,٤٤١</u>	<u>٥,٢٨٥,١٦٦</u>	
		<b>الموجودات المتداولة</b>
٢٩٠,٢٨٩	١٩٥,١٩٠	٩
٩١١	١,٣٨٠	
٩,٠٨٧	٥,٤٤٧	١٠
٢٦,١١٤	٤٢,١٤٠	١٢
٢٣٣,٤٩٨	٢٩٢,٩٦٧	١١
٤٦٨,٩٧٨	٤٩٢,٧٧٩	١٣
<u>١,٠٢٨,٨٧٧</u>	<u>١,٠٢٩,٩٠٣</u>	
<u>٦,٢١٤,٣١٨</u>	<u>٦,٣١٥,٠٦٩</u>	
		<b>إجمالي الموجودات</b>
		<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		<b>حقوق الملكية</b>
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١٤
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١٥
٧٠٤,٨٣٢	٧١٣,١١٢	١٦
٤٠٢,٥٧٨	٤٠٩,٠٥٧	
<u>٤,١٠٧,٤١٠</u>	<u>٤,١٢٢,١٦٩</u>	
		<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٣,٠٣٨	٤,٠٥١	١٧
٧٧١,١٦١	٨٠٦,٠٣٠	١٨
٤٠٢,٨٥٩	٣٨٨,٤٨٤	٧
٣٣,٠٤٠	١٩,٦٨٦	١٩
<u>١,٢١٠,٠٩٨</u>	<u>١,٢١٨,٢٥١</u>	
		<b>المطلوبات المتداولة</b>
٥٦٦,٨٨١	٥٤٧,٢٥١	١٨
٣٢٩,٩٢٩	٤٢٧,٣٩٨	١٩
٨٩٦,٨١٠	٩٧٤,٦٤٩	
<u>٢,١٠٦,٩٠٨</u>	<u>٢,١٩٢,٩٠٠</u>	
<u>٦,٢١٤,٣١٨</u>	<u>٦,٣١٥,٠٦٩</u>	
		<b>إجمالي المطلوبات</b>
		<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>

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



سامح المهدي  
الرئيس التنفيذي



عبد العزيز عبد الله الزعابي  
رئيس مجلس الإدارة

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

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاح	
٥١٥,٦٢٤	٤٠٨,٢١٩	٢٠	الإيرادات
(٣٢٠,٦٩٢)	(٢٦٧,٧١٤)	٢١	تكلفة الإيرادات
١٩٤,٩٣٢	١٤٠,٥٠٥		<b>إجمالي الأرباح</b>
٦٧,٢٠١	٢٦,٨٠٨	٢٢	دخل آخر
(٤٦,٠٩٠)	(٩٩,٨٥٤)	٢٣	مصاريف بيعية وتسويقية وإدارية
٢,٥٥٢	٢٩,٤٢٥	٧	صافي التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(٢٥٤)	(٢٥,٨٥٨)	٩	تخفيض قيمة العقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة
(١,٣٩٣)	-	١٢	تخفيض قيمة العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة
٢١٦,٩٤٨	٧١,٠٢٦		<b>الأرباح التشغيلية</b>
٥٩٦	٤٦٩	١٠	دخل توزيعات أرباح
(٣,٧٤٥)	(٦٦٥)		صافي التغير في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٦,٦٢٦)	(٥,٢٣١)	١١	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٧,٠١٣	٦,٨١٢		دخل التمويل
(١٢,٧١٣)	(٤١,٦٢٢)	٢٤	تكاليف التمويل
٢٠١,٤٧٣	٣٠,٧٨٩		<b>الأرباح للسنة</b>
٠.١٠	٠.٠١٥	٢٥	ربح السهم العائد إلى مساهمي الشركة الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

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

### بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

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

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

## بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠١,٤٧٣	٣٠,٧٨٩	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
		الأرباح للسنة
		تعديلات البنود غير النقدية:
١٠,٠٣٢	٣٢,٩٠٦	٦
(٧,٠١٣)	(٦,٨١٢)	
١٢,٧١٣	٤١,٦٢٢	٢٤
(٥٩٦)	(٤٦٩)	
٣,٧٤٥	٦٦٥	
(٥,٠٠٠)	(٩٢٧)	٢٢
(٢,٥٥٢)	(٢٩,٤٢٥)	٧
٢٥٤	٢٥,٨٥٨	٩
١,٣٩٣	-	١٢
(٩٠)	-	
٦,٦٢٦	٥,٢٣١	١١
٩٥٠	١,٢٧٥	١٧
(٥٨,١٦٩)	(١٤,٣٧٤)	٢٢
١٦٣,٧٦٦	٨٦,٣٣٩	
٣٥,٧٦٧	٦,١٧٣	
٧٥,٠١٨	١٤٤,٤٠٣	
(٢٥٨,٣٢٧)	(٤٧,١٢٦)	
(٢١٢)	(٤٦٩)	
٢٧,٧٤٨	٦٦,٨٥٥	
٤٣,٧٦٠	٢٥٦,١٧٥	
(١,٨٨٢)	(٢٦٢)	١٧
٤١,٨٧٨	٢٥٥,٩١٣	
		التغيرات في رأس المال العامل:
		عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
		عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة
		ذمم مدينة تجارية ومبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى المخزون
		ذمم دائنة تجارية ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
		إضافات إلى الممتلكات والمعدات
		فوائد مقبوضة
		توزيعات أرباح مقبوضة
		مبالغ محصلة من استبعاد ممتلكات ومعدات
		إضافات إلى العقارات الاستثمارية
		مبالغ محصلة من استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		إضافات إلى العقارات الاستثمارية قيد التطوير
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٢٦٦,٠٦٣)	(٢٣٨,٤٩٠)	
٧,٤٢٥	٥,٦٩١	
٥٩٦	٤٦٩	
٩١	-	
(٤٧٨)	-	
٥,٢٩٦	٤٥,١٩٣	
(٩,٤٣١)	(٧,٤٧٨)	٨
(٢٦٢,٥٦٤)	(١٩٤,٦١٥)	
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
		توزيعات أرباح مدفوعة
		قروض تم الحصول عليها
		قروض تم سدادها
		فوائد مدفوعة
		أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
		صافي الزيادة / (النقص) في النقدية وشبه النقدية
(١٢٩)	(٤,١٤٥)	
٢٥٧,٥٨١	٤٢٣,٧٦٩	٣٠
(٧٥,٩٣٤)	(٣٦٠,٦٥٦)	٣٠
(١٤,٩٦٥)	(٣٨,٤٤٦)	
(٣,٠٠٠)	(٦,٠٠٠)	
١٦٣,٥٥٣	١٤,٥٢٢	
(٥٧,١٣٣)	٧٥,٨٢٠	
(١٩,٨١٤)	(٧٦,٩٤٧)	١٣
(٧٦,٩٤٧)	(١,١٢٧)	١٣

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ١ - معلومات عن الشركة

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

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

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

#### ٢ - أسس إعداد البيانات المالية

##### (أ) بيان التوافق

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

##### (ب) أساس القياس

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

##### (ج) العملة المستخدمة وعملة العرض

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

##### (د) أسس توحيد البيانات المالية

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

اسم الشركة التابعة	الشركة الأم	بلد التأسيس	حصة الملكية	٢٠٢٢	٢٠٢١
راك العقارية إنترناشيونال المحدودة	رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%
لاجون مارينا لإدارة وتشغيل السفن ش.ذ.م.م.	رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%
منتجع وسبا إنتركونتيننتال رأس الخيمة ميناء العرب ذ.م.م.*	رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%
راك العقارية تنزانيا المحدودة	راك العقارية إنترناشيونال المحدودة	تنزانيا	١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%
دولفين مارينا المحدودة	راك العقارية تنزانيا المحدودة	تنزانيا	١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%
راك بروبريتيز جابريمنكول بازالاما أنونيم سيركيتي**	رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.	تركيا	١٠٠%	١٠٠%	-

\*\* تأسست في ١١ مايو ٢٠٢٢.

\* تأسست في ١٩ مايو ٢٠٢١.

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

#### الشركات التابعة

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

٢ - أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

(د) أسس توحيد البيانات المالية (تتمة)

الشركات التابعة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

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

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية

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

الأحكام

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

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الأحكام (تتمة)

(١) الإيرادات من عقود العملاء

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

تحديد توقيت تثبيت الإيرادات على بيع العقارات

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

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

اعتبارات الطرف الرئيسي مقابل الوكيل - الخدمات المقدمة للمستأجرين

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

وبناءً عليه، استنتجت المجموعة بأنها تعمل كطرف رئيسي في تلك العقود. كما استنتجت المجموعة بأنها تقوم بتحويل السيطرة على تلك الخدمات بمرور الوقت، حيث يتم تقديم الخدمات من قبل مزودي خدمة خارجيين، نظراً لأن ذلك هو الوقت الذي يحصل فيها المستأجرين على الخدمات و، في نفس الوقت، يحصلون على المزايا من تلك الخدمات.

مراعاة عنصر التمويل الجوهري في العقد

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

تكلفة إنجاز المشاريع

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

(٢) مبدأ الاستمرارية

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

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

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

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الأحكام (تتمة)

(٤) تصنيف العقارات

خلال عملية تصنيف العقارات، قامت الإدارة بإجراء عدة أحكام. تلزم هذه الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري و/أو ممتلكات ومعدات و/أو عقار محتفظ به لغرض المتاجرة. تطور المجموعة معايير بحيث يمكن ممارسة هذه الأحكام باستمرار وفقاً لتعريفات العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات والعقار المحتفظ به لغرض المتاجرة. عند إجراء الأحكام، تضع الإدارة في اعتبارها المعايير التفصيلية والتوجيهات ذات العلاقة بتصنيف العقارات الواردة في المعايير المحاسبية الدولية رقم ٢ و ١٦ و ٤٠، وعلى وجه التحديد الاستخدام المقصود من العقار حسبما تحدده الإدارة. يتم تجميع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة تحت بند الموجودات المتداولة، حيث تنوي الإدارة بيعها خلال سنة واحدة من نهاية فترة المحاسبة.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

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

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها من عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة وعقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة

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

حساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة:

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

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

#### الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

#### المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

##### الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

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

##### الأعمار المقدرة للممتلكات والمعدات

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

##### تقييم الاستثمارات غير المتداولة

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

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

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

##### تحقق الإيرادات

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

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

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

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

##### (أ) الإيرادات من بيع العقارات

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

##### - العقارات المكتملة

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

##### - العقارات قيد التطوير

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

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

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

(أ) الإيرادات من بيع العقارات (تتمة)

- العقارات قيد التطوير (تتمة)

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

- المبلغ الآخر المتعلق ببيع العقارات

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

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

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

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

(ب) تحقق الإيرادات من عمليات الفنادق

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

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

١. إيرادات الغرف

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

٢. الإيرادات من الأطعمة والمشروبات والإدارات الأخرى ورسوم الخدمة

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

(ج) الدخل من إدارة المنشآت

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

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

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

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

أرصدة العقود

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

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

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

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

ضريبة القيمة المضافة

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

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

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

دخل التمويل

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

دخل توزيعات الأرباح

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

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

الممتلكات والمعدات، بما في ذلك الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

#### التثبيت والقياس

تُقاس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة، والتي تتضمن تكاليف القروض المرسمة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة. إن تلك التكلفة تشمل على تكلفة إحلال جزء من المعدات وتكاليف القروض لمشاريع الإنشاء طويلة الأجل في حال تم تلبية معيار التثبيت.

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

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

#### المصاريف اللاحقة

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

#### التوقف عن التثبيت

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

#### الاستهلاك

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

#### السنوات

٢٠ - ٤٠

١٥

٤

٤

٤

مباني

معدات الفنادق

أثاث وتراكيبات

أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية

سيارات

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

#### الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

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

#### العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

#### التثبيت

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

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

#### العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير (تتمة)

##### القياس

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

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

التحويل من العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة إلى العقارات الاستثمارية  
بعض العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة يتم تحويلها إلى العقارات الاستثمارية عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقارات. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة الدفترية. بعد القياس الأولي، يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة القياس للعقارات الاستثمارية.

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

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

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

في حالة تحويل العقار من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، يتم إعادة تصنيفه كمتكاثات ومعدات. وتصبح القيمة العادلة للعقار في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقار المعني لأغراض المحاسبة اللاحقة.

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

عند تغير استخدام العقار من عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري، يتم تحويل العقار إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة الدفترية. بعد القياس الأولي، يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة القياس للعقارات الاستثمارية.

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

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

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

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

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية

(١) التصنيف والقياس

الموجودات المالية

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

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

- إذا تم الاحتفاظ به ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و
  - إذا نتج عن البنود التعاقدية في تواريخ معينة تدفقات نقدية عبارة فقط عن دفعات المبلغ الأساسي والفوائد على المبلغ الأساسي القائم.
- عند التثبيت الأولي لاستثمارات حقوق ملكية غير محتفظ بها للمتاجرة، يمكن أن تختار المجموعة بصورة غير قابلة للإلغاء عرض التغييرات اللاحقة بالقيمة العادلة للاستثمارات في بنود الدخل الشامل الأخرى. ويتم تنفيذ هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

إن جميع الموجودات المالية التي لا يتم تصنيفها على أنها مقيسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى كما هو موضح أعلاه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجوز للمجموعة، عند التثبيت الأولي، تعيين بصورة غير قابلة للإلغاء بند موجودات يستوفي المتطلبات الأخرى التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى كقيمة عادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك سيزيل أو يقلل بشكل كبير أي عدم تطابق محاسبي قد ينشأ.

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

المطلوبات المالية

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

ذمم دائنة تجارية ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى

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

القروض والسلفيات

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

(٢) القياس اللاحق

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

#### الأدوات المالية (تتمة)

#### (٢) القياس اللاحق (تتمة)

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

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

#### الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

#### المطلوبات المالية

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

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

تقوم المجموعة بتثبيت مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها والتي يتم خصمها بسعر تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

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

يعتمد نموذج خسائر الائتمان المتوقعة ذو المراحل الثلاث على التغيير في جودة الائتمان للموجودات المالية منذ التثبيت الأولي.

١. خلال المرحلة ١، عندما لا تكون هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ التثبيت الأولي، يتم تسجيل مبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.
  ٢. وخلال المرحلة ٢، عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التثبيت الأولي ولكن لم يتم اعتبار الأدوات المالية على أنها منخفضة القيمة الائتمانية، يتم تسجيل مبلغ يساوي المعدل المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة.
  ٣. بموجب المرحلة ٣، حيثما يوجد دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ التقرير، سيتم تصنيف هذه الأدوات المالية على أنها منخفضة القيمة الائتمانية ويتم تسجيل مبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية.
- ينطوي نموذج خسائر الائتمان المتوقعة على نظرة مستقبلية ويتطلب استخدام توقعات معقولة ومحتملة للظروف الاقتصادية المستقبلية عند تحديد الزيادات الكبيرة في مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. وهذا يشمل المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة وتقييم الائتمان المعلن عنه، بما في ذلك المعلومات التطلعية.

#### قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تستخدم المجموعة النماذج الإحصائية لحسابات خسائر الائتمان المتوقعة.

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

#### الانخفاض في القيمة الائتمانية للموجودات المالية:

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

#### عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

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

#### الأدوات المالية (تتمة)

#### (٤) التوقف عن التثبيت

##### الموجودات المالية

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

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

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

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

##### المطلوبات المالية

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

#### (٥) التسوية

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

#### إعداد التقارير القطاعية

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

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

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

#### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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

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

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

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

#### المنح الحكومية

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

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

#### تكاليف القروض

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

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

#### المخصصات والمبالغ المستحقة الدفع

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

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

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

#### مكافآت الموظفين

##### خطة المساهمات المحددة

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

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

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

#### مكافآت الموظفين (تتمة)

##### خطة المساهمات المحددة (تتمة)

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

##### مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

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

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

##### مزايا الموظفين قصيرة الأجل

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

#### مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

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

#### العملات الأجنبية

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

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

#### العمليات الأجنبية

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

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

أصبحت تركيا في عام ٢٠٢٢ اقتصاداً شديد التضخم. وقد أجرت الإدارة تقيماً تفصيلياً لأثر تطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٩ إعداد التقارير المالية في الاقتصادات شديدة التضخم. وبناءً على التقييم، قررت الإدارة بأن أثر تطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٩ غير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

#### توزيع الأرباح

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

#### قياس القيمة العادلة

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

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

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

إن السوق الرئيسي أو الأكثر تفضيلاً يجب أن يكون في متناول المجموعة.

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

#### قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

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

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

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

قامت المجموعة بوضع إطار عمل للرقابة بخصوص قياس القيم العادلة.

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

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

#### النقدية وشبه النقدية

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

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

#### المخزون

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

#### ربحية السهم

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

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

#### عقود الإيجار

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

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

#### المجموعة كمؤجر

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

#### التصنيفات المتداولة مقابل التصنيفات غير المتداولة

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

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

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يعتبر بند المطلوبات متداولاً إذا كان:

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

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

### ٤ - التغييرات في السياسات المحاسبية

#### المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

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

العقود المحملة بالتزامات - تكاليف الوفاء بعقد - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ .  
إن العقد المحمل بالتزامات هو عقد تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تقاؤها المتعلقة بالوفاء بالتزامات بموجب العقد (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تقاؤها بسبب العقد) المزايا الاقتصادية المتوقعة الحصول عليها من العقد.

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

طبقت المجموعة التعديلات على العقود التي لم تقم المجموعة باستيفاء كافة التزاماتها بخصوصها في بداية فترة المحاسبة.

ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، نظراً لأنه لم تكن هناك أي عقود محملة بخسائر.

#### ٤ - التغييرات في السياسات المحاسبية المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

الإشارة إلى الإطار التصوري - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣

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

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

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

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

الممتلكات والمكائن والمعدات - المبالغ المحصلة قبل الاستخدام المقصود - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ عقود الإيجار يحظر التعديل على المنشآت الخصم من تكاليف أي بند من بنود الممتلكات والمكائن والمعدات، أي مبالغ محصلة من بيع البنود والتي تنتج أثناء إيصال بند الموجودات إلى موقعه وحالته اللازمة حتى يتسنى تشغيله بالشكل المقصود من قبل الإدارة. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة بتثبيت المبالغ المحصلة من بيع هذه البنود، وتكاليف إنتاج هذه البنود، ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

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

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ الاتباع لأول مرة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الشركة التابعة التي تقوم باتباع المعيار لأول مرة

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

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

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية - الرسوم في اختبار نسبة ١٠ بالمائة للتوقف عن تثبيت المطلوبات المالية يوضح التعديل الرسوم التي تتضمنها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط بند المطلوبات المالية الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط بند المطلوبات المالية الأصلي. تتضمن هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المقبوضة بين المقرض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المقبوضة من قبل إما المقرض أو المقرض بالنيابة عن بعضهما البعض. لا يوجد أي تعديل مماثل مقترح للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. الأدوات المالية: التثبيت والقياس.

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

#### ٤ - التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

##### المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ الزراعة - الضرائب على قياسات القيمة العادلة

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

##### المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة لكن لم يسر مفعولها بعد

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

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

#### ٥ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

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

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

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

##### (١) مخاطر الائتمان

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

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

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

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

٥ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(٢) مخاطر السيولة

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

تقع المسؤولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة على عاتق مجلس الإدارة، والذي وضع إطاراً مناسباً لإدارة مخاطر السيولة ومتطلبات التمويل قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل للمجموعة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ باحتياطات كافية، وذلك بمراقبة التدفقات النقدية الفعلية المتوقعة باستمرار ومقارنة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. تم توضيح ذلك بمزيد من التفصيل ضمن الإيضاح رقم ٣٠-٢.

(٣) مخاطر السوق

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

أ. مخاطر العملات الأجنبية

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

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

ب. مخاطر أسعار الفائدة

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

ج. مخاطر أسعار الأسهم

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

(٤) إدارة رأس المال

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

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

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

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦ - الممتلكات والمعدات

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ٦ - الممتلكات والمعدات (تتمة)

وقد تم تخصيص رسوم الاستهلاك كما يلي:

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

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

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

تتمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ في المصاريف المتكبدة لبناء فندق، والتي سيتم استخدامها وفقاً لنموذج الأعمال الخاص بالمجموعة. لا تزال أعمال إنشاء هذا الفندق جارية في تاريخ التقرير وتتوقع الإدارة أن يبدأ تشغيل هذا الفندق بحلول السنة المالية ٢٠٢٣. تتضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ تكاليف القروض المرسملة خلال السنة بمبلغ ١٩,١٦٦ ألف درهم (٢٠٢١ - ٢٦,٨٣٩ ألف درهم)، والمحسوبة باستخدام متوسط معدل رسملة بنسبة ٥.٢١٪ (٢٠٢١ - ٣.٨٠٪).

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

#### ٧ - العقارات الاستثمارية

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

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

٧ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

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

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

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

المدخلات الهامة غير الملحوظة

أسلوب التقييم الذي يتضمن تقدير الإدارة للقيمة العادلة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة  
وقد تم تحديد قيمة كل عقار من العقارات بناءً على نوع وموقع العقار بافتراض معدلات الخصم بنسبة ١٠٪ إلى ١٢٪ (٢٠٢١ - ١١٪ إلى ١٢٪) ومعدلات الرسملة للخروج بنسبة ٨٪ إلى ٨.٥٪ (٢٠٢١ - ٨٪ إلى ٨.٥٪) (طريقة التدفق النقدي المخصوم).

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

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

وتتراوح أسعار قطع الأراضي من ٤ دراهم إماراتي للقدم المربع إلى ١,٣١٢ درهم للقدم المربع (٢٠٢١ - من ٤ دراهم إماراتي للقدم المربع إلى ١,٢٨٩ درهم للقدم المربع).

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

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

تقع العقارات الاستثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

وقد قامت المجموعة بمعالجة قطعة الأرض الممنوحة محاسبياً على أنها منحة حكومية مؤجلة. وسيتم الإفراج عن هذه المنحة الحكومية المؤجلة عند استيفاء الشروط المنصوص عليها من قبل الحكومة وتعتمد على مستوى تقدم أنشطة التطوير. قامت الإدارة، خلال السنة الحالية بتثبيت مبلغ ١٤,٣٧٤ ألف درهم (٢٠٢١ - مبلغ ٥٨,١٦٩ ألف درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. إن المبلغ المتبقي من المنحة الحكومية المؤجلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ هو ٣٨٨,٤٨٤ ألف درهم (٢٠٢١ - ٤٠٢,٨٥٩ ألف درهم).

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

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

٨ - العقارات الاستثمارية قيد التطوير

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

تتضمن التكلفة المتكبدة تكلفة القروض المرسلة بمبلغ ٢,٤٧٦ ألف درهم (٢٠٢١ - ١,٣٦٨ ألف درهم)، والمحسوبة باستخدام متوسط معدل رسمة بنسبة ٥.١٧٪ (٢٠٢١ - ٣.٨١٪).

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

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

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

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

المدخلات الهامة غير الملحوظة

أسلوب التقييم الذي يتضمن تقدير الإدارة للقيمة العادلة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة  
وقد تم تحديد قيمة كل عقار من العقارات بناءً على نوع وموقع العقار بافتراض معدلات الخصم بنسبة ١٠٪ إلى ١٢٪ (٢٠٢١ - ١١٪ إلى ١٢٪) ومعدلات الرسمة للخروج بنسبة ٨٪ إلى ٨.٥٪ (٢٠٢١ - ٨٪ إلى ٨.٥٪).

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

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

طريقة المبيعات المقارنة  
وتتراوح الأسعار من ١٤٠ درهم للقدم المربع إلى ٢١٥ درهم للقدم المربع (٢٠٢١ - من ١٣٥ درهم للقدم المربع إلى ١٧٧ درهم للقدم المربع).

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

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٧٩٥,٢٢٤	١,٦٨٠,٥٥٩	داخل الإمارات العربية المتحدة
١٦,١٠٣	١٦,١٠٣	خارج الإمارات العربية المتحدة
<u>١,٨١١,٣٢٧</u>	<u>١,٦٩٦,٦٦٢</u>	ناقصاً: المصنفة كموجودات متداولة
(٢٩٠,٢٨٩)	(١٩٥,١٩٠)	المصنفة كموجودات غير متداولة
<u>١,٥٢١,٠٣٨</u>	<u>١,٥٠١,٤٧٢</u>	

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

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

قرر مجلس الإدارة، خلال السنة، تخفيض صافي القيمة الممكن تحقيقها بمبلغ ٢٥,٨٥٨ ألف درهم (٢٠٢١ - ٢٥٤ ألف درهم) بناءً على تقييم مستقل لصافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير المحتفظ بها بغرض المتاجرة.

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

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

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠ - الاستثمارات

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
		<b>الاستثمارات غير المتداولة</b>
		بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
		الاستثمارات داخل الإمارات العربية المتحدة
٤,٣٧٤	٦,٠٩٨	الاستثمارات في حقوق الملكية غير المدرجة
		الاستثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة
١٩,٤٢١	١٧,٥٦٥	الاستثمارات في حقوق الملكية غير المدرجة
٢٦,٤٤٨	١٦,٤٤٥	الصناديق العقارية غير المدرجة
٤٠,٩٧٩	-	السندات المدرجة
<u>٩١,٢٢٢</u>	<u>٤٠,١٠٨</u>	
		<b>الاستثمارات المتداولة</b>
		بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		الاستثمارات داخل الإمارات العربية المتحدة
٢,٩٧٥	-	السندات المدرجة
		الاستثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة
٦,١١٢	٥,٤٤٧	الاستثمارات في حقوق الملكية غير المدرجة
<u>٩,٠٨٧</u>	<u>٥,٤٤٧</u>	

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

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

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٨٢,٦٣٧	٥٦,٣٥٥	في ١ يناير
(٢٩٧)	(١٢٦)	الاستيعادات
<u>(٢٥,٩٨٥)</u>	<u>(١٠,٦٧٤)</u>	التغير في القيمة العادلة، بالصافي
<u>٥٦,٣٥٥</u>	<u>٤٥,٥٥٥</u>	في ٣١ ديسمبر

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ١١ - الذمم المدينة التجارية والمبالغ المدفوعة مقدماً والذمم المدينة الأخرى

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

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

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٩,٧٩١	١٦,٤١٧	الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:
٦,٦٢٦	٥,٢٣١	في ١ يناير
١٦,٤١٧	٢١,٦٤٨	مخصص الانخفاض في القيمة
		في ٣١ ديسمبر

فيما يلي تحليل أعمار إجمالي الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود:

أكثر من ٩٠ يوم	متأخرة لكن غير منخفضة القيمة			غير متأخرة ولا منخفضة القيمة	إجمالي ألف درهم	
	٦٠ إلى ٩٠ يوم	٣٠ إلى ٦٠ يوم	٠ إلى ٣٠ يوم			
٣٣,٧٠٧	١٨٧	٢,٣٢١	٤٤,٩٣٤	٦٠٢,٩٢٢	٦٨٤,٠٧١	٢٠٢٢
٧,٨٠٤	٤٦٦	٢,٠١١	٣٧,٥٤٩	٦١٣,٨٨٠	٦٦١,٧١٠	٢٠٢١

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

#### ١٢ - العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

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

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

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

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

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

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

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٦٨,٩٧٨	٤٩٢,٧٧٩	الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق
(٤٣,١٤٠)	(٣٨,٩٩٥)	ناقصاً: حسابات جارية - توزيعات أرباح غير مستلمة
(٥٠٢,٧٨٥)	(٤٥٤,٩١١)	ناقصاً: سحبات على المكشوف من البنوك (إيضاح ١٨)
(٧٦,٩٤٧)	(١,١٢٧)	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

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

تتضمن الأرصدة لدى البنوك ودايع لأجل بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢١ - ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم) ذات فترة استحقاق أقل من ثلاثة أشهر. إن متوسط سعر الفائدة الفعلي على الودائع هو ٠.٢% إلى ٣% سنوياً (٢٠٢١ - ٠.٢% إلى ١.٧٥% سنوياً). إن الودائع لأجل بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم مرهونة مقابل القروض البنكية (إيضاح ١٨).

#### ١٤ - رأس المال

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل
		(٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ - ٢٠٢١) سهم (٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم)
		بقية اسمية ١ درهم لكل منها

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ١٥ - الاحتياطي القانوني

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

#### ١٦ - الاحتياطات الأخرى

الاحتياطي العام	الاحتياطي التطوير	الاحتياطي القيمة العادلة	أخرى	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦١٣,٣٠٠	-	(٢٣٠,٤٢٤)	-	٣٨٢,٨٧٦
-	-	(١,٨٦٦)	-	(١,٨٦٦)
-	-	(١,٨٦٦)	-	(١,٨٦٦)
٢٠,١٤٧	٣٠٣,٦٧٥	-	-	٣٢٣,٨٢٢
٦٣٣,٤٤٧	٣٠٣,٦٧٥	(٢٣٢,٢٩٠)	-	٧٠٤,٨٣٢
-	-	(٩,٨٢٢)	-	(٩,٨٢٢)
-	-	(٩,٨٢٢)	-	(٩,٨٢٢)
-	-	١٤,٥١٨	-	١٤,٥١٨
٣,٠٧٩	-	-	٧١٣	٣,٧٩٢
-	-	-	(٢٠٨)	(٢٠٨)
٦٣٦,٥٢٦	٣٠٣,٦٧٥	(٢٢٧,٥٩٤)	٥٠٥	٧١٣,١١٢

#### طبيعة الاحتياطات الأخرى والغرض منها

##### الاحتياطي العام

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

##### الاحتياطي التطوير

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

١٦ - الاحتياطات الأخرى (تتمة)

احتياطي القيمة العادلة

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

١٧ - مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

١٨ - القروض البنكية

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

حصلت المجموعة على تسهيل سحب على المكشوف بمبلغ ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢١ - ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم) من البنوك التجارية. يتم حساب الفائدة على السحب على المكشوف بنسبة ٠.٢٥% إلى ٠.٥% سنوياً على معدلات الفائدة على الوديعة لأجل، والتي تستخدم كضمان مقابل رصيد السحب على المكشوف. وعلاوة على ذلك، بالنسبة للسحب على المكشوف من البنوك غير المضمون، يتم حساب الفائدة بهامش ثابت + سعر إيور لفترة ٣ أشهر سنوياً. بلغ الرصيد المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٥٤,٩١١ ألف درهم (٢٠٢١ - ٥٠٢,٧٨٥ ألف درهم).

إن تسهيل السحب على المكشوف الخاص بالمجموعة مضمون بما يلي:

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

## ١٨ - القروض البنكية (تتمة)

حصلت المجموعة على القروض التالية:

- قرض لأجل بمبلغ ٣٥٨,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري لتمويل بناء مشروع الفندق. يستحق سداد هذا التسهيل على ٢٨ قسطاً ربع سنوي متزايد بداية من مايو ٢٠٢٢، ويترتب على هذا القرض معدل فائدة وفقاً لسعر إيبور لمدة ٣ أشهر + هامش ثابت سنوياً. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣٣٥,٤١٣ ألف درهم (٢٠٢١ - ٣٢٠,٤١٠ ألف درهم). ليس هناك حد سحب متوفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١ - ٣٧,٩٥٠ ألف درهم).
- تسهيل قرض لأجل بمبلغ ٢٥٠,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري لتمويل بناء مشروع الفندق. يستحق سداد هذا التسهيل على ٣٠ قسطاً ربع سنوي متساوي مع تأجيل السداد لفترة سنتين وتسعة أشهر من تاريخ السحب الأول، ويترتب على هذا القرض معدل فائدة بهامش ثابت فوق سعر إيبور لمدة ثلاثة أشهر. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٩١,١٣١ ألف درهم (٢٠٢١ - ١١٢,٩٥٧ ألف درهم). بلغ حد السحب المتاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣٦,٣٣٨ ألف درهم (٢٠٢١ - ١٣٧,٠٤٣ ألف درهم).
- تسهيل قرض لأجل بمبلغ ١٨٥,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري لتمويل بناء مشروع فلل سكنية. يستحق سداد هذا التسهيل على ١٩ قسطاً ربع سنوي متساوي ويتم سداد أول دفعة بعد سنتين وستة أشهر من تاريخ السحب الأول، ويترتب على هذا القرض معدل فائدة بهامش ثابت فوق سعر إيبور لمدة شهر واحد. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٠١,٠٥٧ ألف درهم (٢٠٢١ - ١٦٢,٩٩٩ ألف درهم). ليس هناك حد سحب متوفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١ - ٢٢,٠٠١ ألف درهم).
- قامت الشركة خلال الفترة باستبدال أحد قروضها الحالية بقرض خصم قيمة إيجارية جديد بمبلغ ٧٤,٨٧١ ألف دولار أمريكي (٢٧٥,٠٠٠ ألف درهم) تم الحصول عليه من بنك تجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة. يُستحق سداد القرض الجديد على مدى فترة ١٠ سنوات على ٣٩ قسطاً متساوياً وقسط نهائي (القسط الأربعين) بمبلغ ٢٩,٩٤٨ ألف دولار أمريكي، ويترتب عليه فائدة بمعدل التمويل الليلي المضمون بالدولار الأمريكي (SOFR) بالإضافة إلى هامش ثابت. بلغ الرصيد المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٣,٧١٩ ألف دولار أمريكي (٢٧٠,٧٦٩ ألف درهم). ليس هناك حد سحب متوفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١ - لا شيء).

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

يتم ضمان القروض بموجب ما يلي:

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ١٩ - الذمم الدائنة التجارية والمبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١٠٠,٢٧٩	٩٠,١٤٥	ذمم دائنة تجارية
٤٠,٩٠٦	٥٠,٥٣٦	مبالغ مستحقة عن المشروع
٣٧,٣٨٨	٣٢,٠٦٥	مطلوبات العقود (إيضاح ٢٠)
٤٣,١٤٠	٣٨,٩٩٥	توزيعات الأرباح غير المستلمة
٦٨,٧٥٨	١٤١,٥٥٩	رسوم توصيل الخدمات المدفوعة مقدماً
٧٢,٤٩٨	٩٣,٧٨٤	ذمم دائنة أخرى ومبالغ مستحقة الدفع
٣٦٢,٩٦٩	٤٤٧,٠٨٤	
(٣٣,٠٤٠)	(١٩,٦٨٦)	في ٣١ ديسمبر
٣٢٩,٩٢٩	٤٢٧,٣٩٨	ناقصاً: الجزء غير المتداول
		<b>الجزء المتداول</b>

تشمل الذمم الدائنة التجارية المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة بمبلغ ٣١,٣١٥ ألف درهم (٢٠٢١ - ٥٢,١٢٢ ألف درهم) (إيضاح ٢٦).

#### ٢٠ - الإيرادات

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٤٥٩,٦٤٧	٢٧٩,٥٨٨	نوع الإيرادات من عقود العملاء
-	٤٢,٧٥٥	مبيعات العقارات
-	٢٨,٦٣٤	إيرادات الغرف
٢٦,٠١٣	٢٦,١٥٨	الأطعمة والمشروبات والدخل الآخر
١,٣١٥	٢,٢٢٧	دخل إدارة المنشآت
		دخل المصادر
٤٨٦,٩٧٥	٣٧٩,٣٦٢	إجمالي الإيرادات من عقود العملاء
٢٨,٦٤٩	٢٨,٨٥٧	الدخل التشغيلي الآخر
٥١٥,٦٢٤	٤٠٨,٢١٩	دخل التأجير (إيضاح ٧)
		<b>إجمالي الإيرادات</b>
٦٦,٥٩٦	١٩١,٠٥٨	توقيت تثبيت الإيرادات
٤٢٠,٣٧٩	١٨٨,٣٠٤	المثبتة في وقت معين
		المثبتة على مدى فترة زمنية
٤٨٦,٩٧٥	٣٧٩,٣٦٢	إجمالي الإيرادات من عقود العملاء
٢٨,٦٤٩	٢٨,٨٥٧	دخل التأجير
٥١٥,٦٢٤	٤٠٨,٢١٩	<b>إجمالي الإيرادات</b>
٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٢٤٤,٠٥٥	٥٢٤,٥٥٠	أرصدة العقود
٤١٧,٦٥٥	١٥٩,٥٢١	الذمم المدينة التجارية (إيضاح ١١)
٣٧,٣٨٨	٣٢,٠٦٥	موجودات العقود (إيضاح ١١)
		مطلوبات العقود (إيضاح ١٩)

#### موجودات العقود

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

#### مطلوبات العقود

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ٢٠ الإيرادات (تتمة)

##### التزامات الأداء

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

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

#### ٢١ - تكلفة الإيرادات

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

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

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

#### ٢٢ - الدخل الآخر

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

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

#### ٢٣ - المصاريف البيعية والتسويقية والادارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٩,٢٠٨	٣٢,٤٥٣	رواتب ومصاريف ذات علاقة
٨,٤٨٢	٢٦,٤٥٨	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٦)
٦,٥٩٥	١٧,٠٤٦	مصاريف دعائية وتسويق
-	١٦,٤٨٠	مصاريف الخدمات والصيانة
٦,٢٦٤	-	ودائع مشطوبة
٥,٥٤١	٧,٤١٧	مصاريف أخرى
<u>٤٦,٠٩٠</u>	<u>٩٩,٨٥٤</u>	

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ٢٤ تكاليف التمويل

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

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

#### ٢٥ - ربحية السهم

إن الربح الأساسي والمخفف للسهم كما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
<u>٢٠١,٤٧٣</u>	<u>٣٠,٧٨٩</u>	الأرباح للسنة (ألف درهم)
<u>٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	عدد الأسهم (بالألف)
<u>٠.١٠</u>	<u>٠.٠١٥</u>	الأرباح الأساسية والمخففة للسهم (درهم)

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

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

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

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

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٣٢١,٨٥٨	٤,٧٤٠	موظفي الإدارة العليا بالمجموعة (مزاياء أعضاء مجلس الإدارة)
٣,٠٥٧	-	المقاولات من الباطن وشراء الخدمات
		بيع العقارات

ب. فيما يلي الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة:

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

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

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

## ٢٦ - معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

ج. تعويضات موظفي الإدارة العليا

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

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

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

## ٢٧ - الالتزامات

فيما يلي الالتزامات الجوهرية المتعلقة بتطوير العقارات:

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

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

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

## ٢٨ - توزيعات الأرباح

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

## ٢٩ - قياس القيم العادلة

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

القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

٢٩ - قياس القيمة العادلة (تتمة)

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

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

الموجودات المالية

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

قياسات القيمة العادلة التي تم تشبيتها في بيان المركز المالي الموحد

يقدم الجدول التالي تحليل الأدوات المالية وغير المالية التي يتم قياسها لاحقاً للتثبيت الأولي بالقيمة العادلة، مقسمة إلى المستويات من ١ إلى ٣ استناداً إلى الحد الذي تكون فيه القيمة العادلة ملحوظة:

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

٢٠٢٢

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

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
عقارات استثمارية

عقارات استثمارية قيد التطوير

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
-	-	٤٠,١٠٨	٤٠,١٠٨
-	-	٥,٤٤٧	٥,٤٤٧
-	-	١,٥٥٩,٠١٦	١,٥٥٩,٠١٦
-	-	٤٤,٢٩٩	٤٤,٢٩٩
-	-	١,٦٤٨,٨٧٠	١,٦٤٨,٨٧٠

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ٢٩ - قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
-	-	٥٠,٢٤٣	٥٠,٢٤٣
٤٠,٩٧٩	-	-	٤٠,٩٧٩
٢,٩٧٥	-	٦,١١٢	٩,٠٨٧
-	-	١,٥٦٨,١٩٢	١,٥٦٨,١٩٢
-	-	٦٥,١٩٧	٦٥,١٩٧
٤٣,٩٥٤	-	١,٦٨٩,٧٤٤	١,٧٣٣,٦٩٨

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

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

الموجودات المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطفاة ألف درهم
استثمارات ذمم مدينة تجارية وأخرى* أرصدة لدى البنوك	٤٥,٥٥٥	٥,٤٤٧	-
	٧٢١,٧١٦	-	٧٢١,٧١٦
	٤٩٢,٧٧٩	-	٤٩٢,٧٧٩
	١,٢٦٠,٠٥٠	٥,٤٤٧	١,٢١٤,٤٩٥

الموجودات المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطفاة ألف درهم
استثمارات ذمم مدينة تجارية وأخرى* أرصدة لدى البنوك	١٠٠,٣٠٩	٩,٠٨٧	-
	٦٥٩,٨٥٣	-	٦٥٩,٨٥٣
	٤٦٨,٩٧٨	-	٤٦٨,٩٧٨
	١,٢٢٩,١٤٠	٩,٠٨٧	١,٢٢٨,٨٣١

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ٢٩ - قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

#### ٣٠ - إدارة المخاطر المالية

##### ١-٣٠ مخاطر الائتمان

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

##### الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود

تتم إدارة مخاطر ائتمان العميل وفقاً لسياسة وإجراءات المجموعة وإجراءات الرقابة المرتبطة بإدارة مخاطر ائتمان العميل. تتم إدارة جودة ائتمان العميل ويتم تحديد حدود الائتمان الفردية وفقاً لهذا التقييم. تتم مراقبة الذمم المدينة القائمة وموجودات العقد للعملاء بصفة منتظمة. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، كان لدى المجموعة ذمم مدينة من عدد كبير من العملاء.

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

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

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ٣٠ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

##### ١-٣٠ مخاطر الائتمان (تتمة)

##### الذمم التجارية المدينة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

أكثر من ٩٠ يوم	متأخرة لكن غير منخفضة القيمة			غير متأخرة ولا منخفضة القيمة	إجمالي	نسبة خسائر الائتمان المتوقعة
	٩٠ إلى ٦٠ يوم	٦٠ إلى ٣٠ يوم	٣٠ إلى ٠ يوم			
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
%١١.٨	%٢.٧	%٢.٧	%٢.٧	%٢.٧	%٣.٢	
٣٣,٧٠٧	١٨٧	٢,٣٢١	٤٤,٩٣٤	٦٠٢,٩٢٢	٦٨٤,٠٧١	إجمالي مجموع القيمة الدفترية المقدر عند التعثر
٣,٩٦٤	٥	٦٣	١,٢٢٢	١٦,٣٩٤	٢١,٦٤٨	خسائر الائتمان المتوقعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

أكثر من ٩٠ يوم	متأخرة لكن غير منخفضة القيمة			غير متأخرة ولا منخفضة القيمة	إجمالي	نسبة خسائر الائتمان المتوقعة
	٩٠ إلى ٦٠ يوم	٦٠ إلى ٣٠ يوم	٣٠ إلى ٠ يوم			
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
%٥٠.٦	%١.٩	%١.٩	%١.٩	%١.٩	%٢.٥	
٧,٨٠٤	٤٦٦	٢,٠١١	٣٧,٥٤٩	٦١٣,٨٨٠	٦٦١,٧١٠	إجمالي مجموع القيمة الدفترية المقدر عند التعثر
٣,٩٤٩	٩	٣٨	٧١٦	١١,٧٠٥	١٦,٤١٧	خسائر الائتمان المتوقعة

##### الأرصدة لدى البنوك

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

##### الذمم المدينة الأخرى

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ٣٠ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

##### ٢-٣٠ مخاطر السيولة

أكثر من سنة واحدة ألف درهم	أقل من سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	٤١٥,٠١٩	٤١٥,٠١٩	٤١٥,٠١٩	ذمم دائنة تجارية ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١,٠٢٣,٥٥٣	٦٠٥,٠٨٨	١,٦٢٨,٦٤١	١,٣٥٣,٢٨١	القروض البنكية
١,٠٢٣,٥٥٣	١,٠٢٠,١٠٧	٢,٠٤٣,٦٦٠	١,٧٦٨,٣٠٠	

أكثر من سنة واحدة ألف درهم	أقل من سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
-	٣٢٥,٥٨١	٣٢٥,٥٨١	٣٢٥,٥٨١	ذمم دائنة تجارية ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٨٥٧,٨٤٥	٥٩٩,٤١٧	١,٤٥٧,٢٦٢	١,٣٣٨,٠٤٢	القروض البنكية
٨٥٧,٨٤٥	٩٢٤,٩٩٨	١,٧٨٢,٨٤٣	١,٦٦٣,٦٢٣	

#### التغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

##### في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

##### في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

#### ٣-٣٠ مخاطر أسعار الأسهم

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

٣٠ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٣٠-٤ مخاطر أسعار الفائدة

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

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

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير المطلوبات المالية قروض بنكية
١,٣٣٨,٠٤٢	١,٣٥٣,٢٨١	

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

الأرباح أو الخسائر الموحدة		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
انخفاض بمعدل ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم	زيادة بمعدل ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم	الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير
١٣,٥٣٣	(١٣,٥٣٣)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٣,٣٨٠	(١٣,٣٨٠)	الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير

٣١ - المعلومات القطاعية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

المجموع ألف درهم	خدمات إدارة المنشآت وأخرى ألف درهم	عمليات الفنادق ألف درهم	تأجير العقارات ألف درهم	بيع العقارات ألف درهم	الإيرادات التكاليف
٤٠٨,٢١٩ (٢٦٧,٧١٤)	٢٦,١٥٨ (٣١,٣٩٢)	٧١,٣٨٩ (٣١,٥٣٥)	٢٨,٨٥٧ (٣,١٤٨)	٢٨١,٨١٥ (٢٠١,٦٣٩)	
١٤٠,٥٠٥	(٥,٢٣٤)	٣٩,٨٥٤	٢٥,٧٠٩	٨٠,١٧٦	أرباح القطاع
٦,٣١٥,٠٦٩	٩٥٧,٩١٣	١,٣٦٢,٦٥٧	١,٦٠٣,٣١٥	٢,٣٩١,١٨٤	إجمالي الموجودات
٢,١٩٢,٩٠٠	٩٤٢,١٦٥	٥٥٢,٠٤٦	١٥٤,٥٦٩	٥٤٤,١٢٠	إجمالي المطلوبات
٢٧٥,١٨٤	٣,٨٠٦	٢٣٤,٤٧٥	٣٦,٩٠٣	-	النفقات الرأسمالية

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ٣١ - المعلومات القطاعية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

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

#### ٣١ - ضريبة الشركات

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

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

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