

Ref: RAKP-LD-E-0005-120523-05
Date: 2/8/2023

المرجع: RAKP-LD-E-0005-120523-05
التاريخ: 2/8/2023

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 2/8/2023

الموضوع: نتائج إجتماع مجلس ادارة شركة رأس الخيمة
العقارية المنعقد بتاريخ 2023/8/2

We would like to inform you that the company's Board of Directors held its meeting on Wednesday, 2/8/2023 at 11:00 AM at company premises in Ras Al Khaimah, and discussed the items set out on the agenda, where the Board has approved the interim condensed consolidated financial statements of the second quarter of 2023.

نرجوا التكرم بالعلم بأن مجلس الادارة قد إجتمع يوم الاربعاء الموافق 2023/8/2 في تمام الساعة 11:00 صباحا وذلك في مقر الشركة برأس الخيمة، حيث تم مناقشة البنود المدرجة على جدول الأعمال، حيث تم اعتماد البيانات المالية الموحدة المرحلية للربع الثاني من عام 2023

و تفضلوا بقبول فائق التقدير و الإحترام

Best Regards,

Maen Abdul Kareem
Legal Advisor of RAK Properties



مع
معن عبد الكريم
المستشار القانوني لشركة رأس الخيمة العقارية

تقرير مجلس الإدارة عن فترة الستة أشهر المنتهية في يونيو 2023

بالنيابة عن مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع ، يسرني أن أقدم النتائج المالية الموحدة للشركة عن النصف الأول من 2023.

المؤشرات المالية الرئيسية للنصف الأول من 2023 :

- بلغت إيرادات الفترة 511.64 مليون درهم إماراتي مقابل 193.99 مليون درهم إماراتي لنفس الفترة من العام الماضي.
- بلغ صافي الربح للفترة 88.19 مليون درهم مقابل 25.55 مليون درهم للفترة نفسها من العام الماضي.
- بلغ إجمالي الدخل الشامل للفترة 88.19 مليون درهم مقابل 25.74 مليون درهم لنفس الفترة من العام الماضي.
- بلغ إجمالي الأصول 6.34 مليار درهم إماراتي في النصف الأول من 2023 مقابل 6.32 مليار درهم إماراتي في ديسمبر 2022.
- بلغ إجمالي حقوق الملكية 4.21 مليار درهم إماراتي في النصف الأول من 2023 مقابل 4.12 مليار درهم إماراتي في ديسمبر 2022

البيان

30 يونيو 2022	30 يونيو 2023	قائمة الدخل (المبالغ بملايين الدراهم)
193.99	511.64	الإيرادات
(134.91)	(348.59)	التكلفة
59.08	163.05	مجموع الربح
37.95	110.74	الربح التشغيلي
25.55	88.19	صافي الربح
25.74	88.19	اجمالي الدخل الشامل

المركز المالي (المبالغ بملايين الدراهم)

31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	المركز المالي (المبالغ بملايين الدراهم)
5,285.17	5,302.76	أصول غير متداولة
1,029.90	1,042.12	أصول متداولة
6,315.07	6,344.88	إجمالي الأصول
1,218.25	1,242.63	مطلوبات غير متداولة
974.65	891.69	مطلوبات متداولة
4,122.17	4,210.56	إجمالي حقوق المساهمين
6,315.07	6,344.88	إجمالي حقوق المساهمين و المطلوبات



رأس الخيمة العقارية
RAK PROPERTIES.

ملخص أهم التطورات في مشاريع الشركة:

المشاريع السكنية:

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

أ. خلال الفترة ، بدأت شركة رأس الخيمة العقارية مبيعات هذا البرج الجاهز في أبو ظبي وحظيت باستجابة جيدة للغاية من السوق حيث تم بيع جميع الوحدات التي تم طرحها للبيع بنسبة 100% في النصف الأول من عام 2023

ب. تم تسليم 75% من الوحدات المباعة كما في 30 يونيو 2023 و عملية التسليم جارية حاليا للوحدات المتبقية.
- 2. باي ريزيدنس - المرحلة الأولى ، جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - مباني سكنية مطلة على الشاطئ .**

أ. يتقدم بناء هذين البرجين وفقا لخطة التطوير.

ب. تم بيع كلا البرجين بالكامل كما في نهاية النصف الأول من عام 2023.
- 3. باي ريزيدنس - المرحلة الثانية ، جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - مباني سكنية مطلة على الشاطئ .**

أ. تم إطلاق بيع هذين البرجين اللذين يتألفان من 324 شقة في الربع الأول من عام 2023 وتم بيعهم بالكامل في النصف الأول من 2023 .

ب. بدأ البناء في هذين البرجين يتقدم وفقا لخطة التطوير.
- 4. نسيم لوفتس في باي ريزيدنس ، جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - مباني سكنية مواجهة للشاطئ.**

أ. تم إطلاق أحدث إضافة لشركة رأس الخيمة العقارية المتكونة من 13 وحدة نسيم لوفتس في باي ريزيدنس والمبيعات مستمرة
- 5. جيت واي ريزيدنس 2 ، جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - مبنى سكني من 146 شقة.**

أ. يتقدم بناء هذا البرج متأخرا قليلا عن الجدول الزمني كما في نهاية النصف الأول من عام 2023.

ب. المبيعات مستمرة في عام 2023.
- 6. فيلات مارييا المرحلة الثانية ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - فيلات وتاون هاوس فاخرة**

أ. بدأ بناء 89 فيلا وتاون هاوس إضافية في النصف الأول من عام 2023 .

ب. تم إطلاق المبيعات في الربع الأول من عام 2023 وهي مستمرة.
- 7. باي فيوز ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - مباني سكنية مواجهة للشاطئ.**

أ. تم إطلاق بيع هذين البرجين اللذين يتكونان من 344 شقة في نهاية الربع الثاني من عام 2023 وتم بيعهما في غضون ساعات قليلة .

ب. عقد بناء المشروع في مرحلة المناقصة ، و من المقرر أن يبدأ البناء في نهاية الربع الثالث من عام 2023.

1. إنتركونتيننتال رأس الخيمة منتجع وسبا ميناء العرب

حقق الفندق نسبة إشغال و نتائج مالية أعلى مقارنة بالفنادق المنافسة و بالتوقعات للنصف الأول من عام 2023.

2. فندق ومنتجع أنانتارا ميناء العرب ، رأس الخيمة

يسير بناء فندقنا الثاني من فئة 5 نجوم المكون من 174 غرفة على المسار الصحيح لافتتاحه هذا العام.

الخطط السكنية:

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

أ) تطوير أول قطعتين قيد المناقصة و 4 قطع الأراضي المتبقية قيد مرحلة التصميم وتقرر اطلاق المبيعات غضون الاشهر القادمة.

ب) تعمل رأس الخيمة العقارية والينغتون العقارية معا على تطوير مشروع سكني متميز على الواجهة البحرية في جزيرة الحياة. وتمثل هذه الشراكة دخول إلينغتون العقارية إلى الإمارة وأول مشروع سكني مشترك سيجلب منظورا جديدا للحياة الحصرية على الواجهة البحرية.

استمر الأداء المالي والتشغيلي القوي لشركة رأس الخيمة العقارية هذا العام في الربع الثاني، مما يعكس قدرتنا على التوسع والنمو. وقد قمنا خلال الربع الثاني بإطلاق مجموعة متنوعة من المشاريع التي تستقطب قاعدة واسعة من العملاء الباحثون عن عقارات ذات جودة عالية، وشهدت كلاً من الوحدات تحت الانشاء والجاهزة للسكن إقبالا ملحوظا. وازدادت مبيعات وحدات الفلل والتاون هاوس في "ميناء العرب".

ارتفعت أرباح الشركة وإيراداتها في الربع الثاني من هذا العام مقارنةً بالفترة ذاتها من العام الماضي وذلك نتيجة إطلاق مشاريع جديدة وارتفاع نسبة المبيعات. ولقد أثبت منتجع وسبا إنتركونتيننتال شعبيته الكبيرة وحقق إيرادات ممتازة. وسيضيف افتتاح منتجع وسبا أنانتارا من فئة 5 نجوم في نهاية هذا العام جاذبية كبيرة إلى خيارات الضيافة الشاملة في ميناء العرب. وتساهم كفاءتنا في تنفيذ عمليات التصميم والبناء على تعزيز الميزانية وتعزيز مكانة ميناء العرب كوجهة مثالية لنمط الحياة في رأس الخيمة.



سامح المهدي

الرئيس التنفيذي

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة
البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة
البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

المحتويات

صفحة

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

جرائنت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة
المحدودة
فرع الشارقة

مكتب رقم 305
برج البكر 5
9/7 شارع الخان

الشارقة، الإمارات العربية المتحدة

هاتف +971 6 525 9691

فاكس +971 6 525 9690

www.grantthornton.ae

تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

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

المقدمة

قمنا بإجراء المراجعة لبيان المركز المالي المرحلي المختصر الموحد المرفق لشركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، وبيان الدخل المرحلي المختصر الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي المختصر الموحد لفترة الثلاثي والستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ، وبيان التغيرات في حقوق المساهمين المرحلي المختصر الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي المختصر الموحد لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية الأخرى ذات الصلة. إن إدارة الشركة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". تقتصر مسؤوليتنا على إصدار استنتاج حول البيانات المالية المختصرة المرحلية الموحدة في ضوء مراجعتنا لها.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعيار التدقيق الدولي رقم ٢٤١٠ "المراجعة للبيانات المالية المرحلية بواسطة مدقق حسابات الشركة المستقل"، وتتضمن أعمال مراجعة البيانات المالية الموحدة المرحلية توجيه استفسارات للأفراد المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق الإجراءات التحليلية، وكذلك إجراءات المراجعة الأخرى. إن المراجعة أضيق نطاقاً من إجراءات التدقيق التي تجري طبقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيدات عن جميع الأمور الجوهرية التي كان يمكن التوصل إليها عن طريق التدقيق الشامل، وبالتالي فإننا لا نبيدي رأي تدقيق.

الاستنتاج

في ضوء مراجعتنا، لم يتبين لنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها من جميع النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية المرحلية".

أمر آخر

تمت مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ من قبل مدقق حسابات آخر وقد أبدى استنتاجاً غير معدل في ٣٠ يوليو ٢٠٢٢ وتم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مدقق حسابات آخر وقد أبدى رأياً غير متحفظ بشأنه في ١١ فبراير ٢٠٢٣.

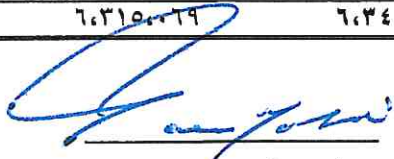


فاروق محمد
سجل مراجعي الحسابات رقم: ٨٦
الشارقة، ٢ أغسطس ٢٠٢٣

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المختصر الموحد
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	إيضاحات	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١,٦٤٨,٧٣٧	١,٧٣١,٥٩٠	٣	ممتلكات ومعدات
١,٥٥٩,٠١٦	١,٥٥٩,٠١٦	٤	عقارات إستثمارية
٤٤,٢٩٩	٣٨,٨١٣	٥	عقارات إستثمارية قيد التطوير
١,٥٠١,٤٧٢	١,٤٦٣,٨٥٠	٦	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
٤٠,١٠٨	٤٠,١٠٨	٧	الإستثمارات
٤٩١,٥٣٤	٤٦٩,٣٩٠	٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٥,٢٨٥,١٦٦	٥,٣٠٢,٧٦٧		
			الموجودات المتداولة
١٩٥,١٩٠	-	٦	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
١,٣٨٠	١,٥٠٨		مخزون
٥,٤٤٧	٥,٤٤٧	٧	الإستثمارات
٤٢,١٤٠	٦١,٦٢٦	٩	عقارات للمتاجرة
٢٩٢,٩٦٧	٤٨٠,٦٨٨	٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤٩٢,٧٧٩	٤٩٢,٨٥٤	١٠	أرصدة بنكية و نقدية
١,٠٢٩,٩٠٣	١,٠٤٢,١٢٣		
٦,٣١٥,٠٦٩	٦,٣٤٤,٨٩٠		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠		احتياطي قانوني
٤٠٩,٠٥٧	٤٩٦,٨٦٥		أرباح مرحلة
٧١٣,١١٢	٧١٣,٧٠٠	١١	احتياطيات أخرى
٤,١٢٢,١٦٩	٤,٢١٠,٥٦٥		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٤,٠٥١	٤,٦٤١		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٨٠٦,٠٣٠	٨١٢,٩٤٣	١٢	القروض
٣٨٨,٤٨٤	٣٧٧,٠٧٣		منح حكومية مؤجلة
١٩,٦٨٦	٤٧,٩٨١	١٣	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٢١٨,٢٥١	١,٢٤٢,٦٣٨		
			المطلوبات المتداولة
٥٤٧,٢٥١	٤٢٥,٠٩٦	١٢	القروض
٤٢٧,٣٩٨	٤٦٦,٥٩١	١٣	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٩٧٤,٦٤٩	٨٩١,٦٨٧		
٢,١٩٢,٩٠٠	٢,١٣٤,٣٢٥		إجمالي المطلوبات
٦,٣١٥,٠٦٩	٦,٣٤٤,٨٩٠		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات


سامح مهدي
المدير التنفيذي


عبد العزيز عبدالله الزعبي
رئيس مجلس الإدارة

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي المختصر الموحد
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية		لفترة الستة أشهر المنتهية		إيضاحات	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣		
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)		
٨٦,٧٤٢	٢٥٣,٠٥٥	١٩٣,٩٩٢	٥١١,٦٣٧	١٤	الإيرادات
(٦٠,٤٥٠)	(١٧٢,٩٠٥)	(١٣٤,٩٠٩)	(٣٤٨,٥٨٩)	١٤	تكلفة الإيرادات
٢٦,٢٩٢	٨٠,١٥٠	٥٩,٠٨٣	١٦٣,٠٤٨		إجمالي الأرباح
(٢٤,٤٥١)	(٢٩,٧٦١)	(٤٢,٠٠١)	(٦٤,٠٢٧)	١٥	مصاريف بيعية وإدارية وعومية
١,٦٨١	٦,٧٥٥	٢٠,٨٦٣	١٤,٠٠٩		إيرادات أخرى
-	(٢,٢٨٨)	-	(٢,٢٨٨)	٦	الخسارة الناتجة عن إضعاف العقارات التجارية قيد التطوير
٣,٥٢٢	٥٤,٨٥٦	٣٧,٩٤٥	١١٠,٧٤٢		أرباح تشغيلية
(١٠,٤١٩)	(١٤,٤٩١)	(١٥,٧٧٢)	(٢٨,٢١٩)		تكاليف تمويل
١,٥٠٤	٣,٢٢٩	٢,٩١٣	٥,٦٦٦		إيرادات تمويلية
٤٦٩	-	٤٦٩	-		توزيعات الأرباح
(٤,٩٢٤)	٤٣,٥٩٤	٢٥,٥٥٥	٨٨,١٨٩		الربح / (الخسارة) للفترة
(٠,٠٠٢)	٠,٠٢٢	٠,٠١٣	٠,٠٤٤	١٧	ربحية السهم للفترة - الأساسية و المخفضة (بالدرهم)

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٢ تشكل جزءاً متمماً لهذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

بيان الدخل الشامل المرحلي المختصر الموحد
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية		لفترة الستة أشهر المنتهية		
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
(٤,٩٢٤)	٤٣,٥٩٦	٢٥,٥٥٥	٨٨,١٨٩	الربح / (الخسارة) للفترة
				الدخل الشامل الآخر
				بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى
				الأرباح أو الخسائر
				صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
				المدرجة بالقيمة العادلة من خلال
				بنود الدخل الشامل الاخر
(٢٥٦)	-	١٨٧	-	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
(٥,١٨٠)	٤٣,٥٩٦	٢٥,٧٤٢	٨٨,١٨٩	

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق المساهمين المرحلية المختصرة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة)

المجموع ألف درهم	احتياطات أخرى ألف درهم	أرباح مرحلة ألف درهم	إحتياطي قانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٤,١٠٧,٤١٠	٧٠٤,٨٣٢	٤٠٢,٥٧٨	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ (مدققة)
٢٥,٥٥٥	-	٢٥,٥٥٥	-	-	ربح الفترة
١٨٧	١٨٧	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٢٥,٧٤٢	١٨٧	٢٥,٥٥٥	-	-	إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة
-	٢٤٤	(٢٤٤)	-	-	المحول إلى الاحتياطات الأخرى
-	١٤,٥١٨	(١٤,٥١٨)	-	-	المحول عند بيع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة
(٦,٠٠٠)	-	(٦,٠٠٠)	-	-	من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
٤,١٢٧,١٥٢	٧١٩,٧٨١	٤٠٧,٣٧١	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (الإيضاح ١٦) الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مدققة)
٤,١٢٢,١٦٩	٧١٣,١١٢	٤٠٩,٠٥٧	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ (مدققة)
٨٨,١٨٩	-	٨٨,١٨٩	-	-	ربح الفترة
٨٨,١٨٩	-	٨٨,٣٩٦	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٢٠٧	-	٢٠٧	-	-	تعديل الفترة السابقة
-	٥٨٨	(٥٨٨)	-	-	المحول إلى الاحتياطات الأخرى
٤,٢١٠,٥٦٥	٧١٣,٧٠٠	٤٩٦,٨٦٥	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة)

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٢ تشكل جزءاً متمماً لهذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

قائمة التدفقات النقدية المرحلية المختصرة الموحدة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في		إيضاحات
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٢٥,٥٥٥	٨٨,١٨٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		ربح الفترة
١٤,٩٧٣	١٨,٠٠١	التعديلات على:
١,١٩٣	٦٤٥	إهلاك
١٥,٧٧٢	٢٨,٢١٩	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(٢,٩١٣)	(٥,٦٦٦)	تكاليف تمويل
(٤٦٩)	-	إيرادات تمويلية
-	٢,٢٨٨	إيرادات الأرباح
(٩٢٧)	-	خسارة من اضمحلال العقارات التجارية قيد التطوير
(١٠,٢٨٨)	(١١,٤١١)	إيرادات بيع الاستثمارات
٤٢,٨٩٦	١٢٠,٢٦٥	إطفاء على المنح حكومية
		التدفقات النقدية قبل التغيير في رأس المال التشغيلي
(٥٤,٣٠٩)	(١٩,٤٨٦)	عقارات للمتاجرة
١٣٩,٠١٥	٢٤٦,٢٧٧	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
٣٤,١١٧	(١٦٤,٠٦٥)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٧,٦٩٤	١٣٤,٠٢٠	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٣٦٤)	(١٢٩)	المخزون
١٧٩,٠٤٩	٣١٦,٨٨٢	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١٥٦)	(٥٥)	المدفوع من مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١٧٨,٨٩٣	٣١٦,٨٢٧	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٢٧,١٩٩)	(١٠١,٤٣٢)	شراء ممتلكات ومعدات
٨٣٧	٤,٩٣٩	فوائد مستلمة
٤٦٩	-	الأرباح المستلمة
٤٥,٠٦٧	-	المتحصل من استبعاد استثمارات
(٨,٦٥٦)	-	إضافات إلى العقارات الاستثمارية
(٤,٢٩١)	(١٠,٢٦٧)	إضافات إلى العقارات الاستثمارية قيد التطوير
(٩٣,٧٧٣)	(١٠٦,٧٦٠)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٦٧)	(٣٣,٢٦٦)	توزيعات أرباح مدفوعة
٧٤,٣٧١	٥٧,٩٥٣	قروض مستفاد منها
(٢١,٦١٣)	(٥٥,٥١٠)	قروض مسددة
(١٥,٧٧٢)	(٢٨,٢١٨)	فوائد مدفوعة
(٦,٠٠٠)	-	دفع أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
٣٠,٩١٩	(٥٩,٠٤١)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية
١١٦,٠٣٩	١٥١,٠٢٦	صافي التغيير في النقدية وما في حكمها
(٧٦,٩٤٧)	(١,١٢٧)	النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
٣٩,٠٩٢	١٤٩,٨٩٩	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة)

١- معلومات عن الشركة

تأسست رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. (الشركة) كشركة مساهمة عامة بموجب المرسوم الأميري رقم (٥) الصادر عن صاحب السمو حاكم إمارة رأس الخيمة في ١٦ فبراير ٢٠٠٥ وبشرت الشركة أعمالها بتاريخ ٢ يونيو ٢٠٠٥. لاحقاً، سجلت الشركة كشركة مساهمة عامة وفقاً لأحكام المرسوم القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (تم استبداله بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١). إن الشركة مدرجة في سوق أبو ظبي للأوراق المالية، الإمارات العربية المتحدة، عنوان المكتب الرئيسي المسجل للشركة هو ص. ب.: ٣١١١٣، رأس الخيمة - الإمارات العربية المتحدة.

إن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة كما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ("الفترة الحالية") تتضمن البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها كما هو مبين في الإيضاح ١-٢ أدناه (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة").

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

تم اعتماد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للإصدار بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠٢٣ من قبل مجلس الإدارة.

٢- أسس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤: التقارير المالية المرحلية.

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

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

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

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

إن النتائج المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

٢- أسس الإعداد (تابع)

١-٢ بيان الالتزام (تابع)

أسس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشأة التي تخضع لسيطرة الشركة (شركتها التابعة) كما في يونيو ٢٠٢٣. تتحقق السيطرة عندما يتم استيفاء كافة المعايير التالية:

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

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

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

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

الشركة التابعة

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

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

نسبة الملكية %		دولة التأسيس	الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	الإمارات العربية المتحدة	رأس الخيمة العقارية انترناشيونال ليميتد
٪١٠٠	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	لاجون مارينا شيب مانجمنت & أوبيرشن
٪١٠٠	٪١٠٠	تنزانيا	رأس الخيمة العقارية تنزانيا ليميتد
٪١٠٠	٪١٠٠	تنزانيا	دولفين مارينا ليميتد
٪١٠٠	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	منتجع وسبا إنتركونتيننتال ميناء العرب رأس الخيمة ذ.م.م*
٪١٠٠	٪١٠٠	تركيا	رأس الخيمة العقارية - جايرمينكول بازارالاما أنونيم سيركتي**

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

** تأسست في ١١ مايو ٢٠٢٢.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

٢- أسس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة يتطلب من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات المطلوبات الطارئة في تاريخ إعداد التقارير المالية. إن عدم التأكد حول هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام

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

(١) الإيرادات من عقود العملاء

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

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات عن بيع العقارات

قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات عن بيع العقارات استناداً إلى تحليل دقيق للحقوق والالتزامات وفقاً لشروط العقد. وقد استنتجت المجموعة بأن العقود التي تتعلق ببيع العقارات المكتملة يتم الاعتراف بالإيراد في نقطة زمنية محددة عند نقل السيطرة على تلك العقارات. بالنسبة للعقود التي تتعلق ببيع العقارات قيد التطوير، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيراد 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 نظراً لأنها تتعامل مباشرة مع شكاوى المستأجرين وأنها مسؤولة في الأساس عن جودة أو استدامة تلك الخدمات. كما أن المجموعة لديها مطلق الحرية في تحديد السعر الذي تحصله من المستأجرين مقابل الخدمات المحددة.

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

مراعاة عنصر التمويل الجوهري في العقد

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

تكلفة إنجاز المشاريع

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

٢- أسس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

(٣) تصنيف العقارات

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

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين باستخدام طرق التقييم المعترف بها. تتألف هذه الطرق من طريقة المبيعات المقارنة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتطلب طريقة التدفقات النقدية المخصومة استخدام التقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (التي تتألف من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف الإنشاء 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. وفقاً لطريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المقبوض بموجب اتفاقيات التأجير الحالية والتدفقات الإيجارية المستقبلية المتوقعة بأسعار مناسبة تعكس ظروف السوق الاستثمارية في تواريخ التقييم. إن تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية الحالية يتطلب من الإدارة إجراء التقديرات والأحكام الجوهرية المتعلقة بالعوائد الإيجارية المستقبلية ومعدلات الرسملة.

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

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

حساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة

تقوم المجموعة بتقييم الانخفاض في قيمة موجوداتها المالية استناداً إلى نموذج خسائر الائتمان المتوقعة. وفقاً لنموذج خسائر الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة بالمعالجة المحاسبية لخسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في تلك الخسائر في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف 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 المؤشرات الاقتصادية وكيف ستؤثر هذه المؤشرات 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 والمنكاملة. تشكل احتمالية التعثر مدخلات رئيسية في قياس خسائر الائتمان المتوقعة. إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال حدوث تعثر على مدى فترة زمنية معينة، يتضمن حساب البيانات السابقة والافتراضات وتوقعات الظروف المستقبلية.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

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

الأعمار المقدرة للممتلكات والمعدات

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

تقييم الاستثمارات غير المتداولة

إن تقييم استثمارات الأسهم غير المتداولة يستند عادةً على ما يلي:

- المعاملات حسب الأسعار السائدة في السوق؛
- التدفقات النقدية المتوقعة 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.

٢-٣ المعايير الجديدة أو التغييرات في المعايير والتفسيرات

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتبعة من قبل المجموعة

تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣. لم تقم المجموعة بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره قبل تاريخ سريانه.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين
- الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)).
- تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨).
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢)

هذا ولم يكن لهذا التعديلات تأثير جوهري على هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة. وبالتالي، لم يتم الإفصاح.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

٢- أسس الإعداد (تابع)

٣-٢ المعايير الجديدة أو التغييرات في المعايير والتفسيرات (تابع)

المعايير والتعديلات والتفسيرات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة

- التزام الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦)
- تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
- بيع أو المساهمة في الأصول بين مستثمر وشركائه الشقيقة أو مشروع مشترك (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)

ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير والتعديلات والتفسيرات تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة في فترة التطبيق المبدي ، وبالتالي لم يتم الإفصاح عنها.

٣- ممتلكات ومعدات

الإضافات والاستبعادات والإهلاك

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، قامت المجموعة بإضافات بمبلغ ١٠١,٢٣٤ ألف درهم (فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢: ١٢٧,١٩٩ ألف درهم).

تقوم المجموعة حاليًا ببناء مشروع فندقي في جزيرة ميناء العرب. من المتوقع أن يكتمل المشروع خلال السنة المالية ٢٠٢٣ والمبلغ المسجل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ هو ٧٨٤,٤٥٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٨٥,٥٤٣ ألف درهم).

إن مبلغ تكاليف الاقتراض المرسلة خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بمبلغ ١١,٧٦٥ ألف درهم (٣٠ يونيو ٢٠٢٢: ١١,٠٩٣ ألف درهم) فيما يتعلق بإنشاء عقارات فندقية. بلغ المتوسط المرجح المستخدم في تحديد مبلغ تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسلة بنسبة ٧,٩٩% (٣٠ يونيو ٢٠٢٢: ٣,٨٠%) الذي يشكل سعر الفائدة من الاقتراض المحدد.

بلغ إهلاك الممتلكات والمعدات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ مبلغ ١٨,٠٠١ ألف درهم (٣٠ يونيو ٢٠٢٢: ١٤,٩٧٣ ألف درهم).

٤- عقارات استثمارية

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر
٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(مدققة)

١,٥٥٩,٠١٦

١,٥٥٩,٠١٦

داخل الإمارات العربية المتحدة

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

قامت المجموعة بإحتساب جزء من الأرض الممنوحة من الحكومة كمنح حكومية مؤجلة. يتم الاعتراف بهذه المنح الحكومية المؤجلة في قائمة الدخل عند استيفاء الشروط المنصوص عليها من قبل الحكومة، واستنادا إلى إحراز تقدم في أنشطة التطوير. خلال الفترة الستة أشهر، قامت الإدارة بالاعتراف بمنح حكومية مؤجلة بمبلغ ١١,٤١١ ألف درهم (فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢: ١٠,٢٨٨ ألف درهم) ضمن بيان الدخل المرحلي المختصر الموحد.

لا ترى الإدارة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ تختلف بصورة كبيرة عن القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تم التقييم العادل للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم خارجي مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تنوي الإدارة في تعيين مقيم خارجي مستقل لتحديد القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في حالة وجود مؤشرات تدعم وجود تغيير جوهري في القيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

٥- عقارات استثمارية قيد التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٦٥,١٩٧	٤٤,٢٩٩	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٧,٤٧٨	١٠,٢٦٧	التكلفة المتكبدة خلال الفترة / السنة
(١٤,٧٣٢)	-	محولة إلى العقارات الاستثمارية
(١٣,٦٤٤)	(١٥,٧٥٣)	محولة إلى عقارات للمتاجرة قيد التطوير (إيضاح ٦)
٤٤,٢٩٩	٣٨,٨١٣	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

العقارات الاستثمارية قيد التطوير هي عقارات موجودة داخل دولة الامارات العربية المتحدة . راجع إيضاح رقم ١٩ التقييم العادل للعقارات الاستثمارية قيد التطوير.

لا ترى الإدارة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ قد اختلفت بشكل جوهري عن القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تم إجراء التقييم العادل للعقارات الاستثمارية قيد التطوير من قبل مقيم خارجي مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. ستقوم الإدارة بتعيين خبير مقيم خارجي مستقل لتحديد القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في حالة وجود مؤشرات تدعم وجود تغيير جوهري في القيمة العادلة.

٦- عقارات للمتاجرة قيد التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
١,٨١١,٣٢٧	١,٦٩٦,٦٦٢	كما في ١ يناير،
٣٤,٣٠١	٦٥,٨٨١	التكلفة المتكبدة خلال الفترة / السنة
(٦٢,٧٧١)	(١١٤,٦٤١)	تكلفة العقارات المباعة
٤١,٩٥٣	-	محولة من العقارات الاستثمارية
(١١٥,٩٣٤)	(١٩٧,٥١٧)	محولة إلى العقارات التجارية (إيضاح ٩)
١٣,٦٤٤	١٥,٧٥٣	محولة من عقارات استثمارية قيد التطوير (إيضاح ٥)
(٢٥,٨٥٨)	(٢,٢٨٨)	إضمحلال
١,٦٩٦,٦٦٢	١,٤٦٣,٨٥٠	ناقصاً: المصنفة كأصول متداولة
(١٩٥,١٩٠)	-	مصنفة كأصول غير متداولة
١,٥٠١,٤٧٢	١,٤٦٣,٨٥٠	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
١,٦٨٠,٥٥٩	١,٤٥٠,٠٣٥	داخل الإمارات العربية المتحدة
١٦,١٠٣	١٣,٨١٥	خارج الإمارات العربية المتحدة
١,٦٩٦,٦٦٢	١,٤٦٣,٨٥٠	ناقصاً: المصنفة كموجودات متداولة
(١٩٥,١٩٠)	-	المصنفة كموجودات غير متداولة
١,٥٠١,٤٧٢	١,٤٦٣,٨٥٠	

تتضمن العقارات بغرض المتاجرة قيد التطوير أراضي محتفظ بها بغرض التطوير والاستخدام المستقبلي بمبلغ ١,٤١٤,٠١٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,٤٦٥,١٢١ ألف درهم).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

٧- الاستثمارات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)
٢٣,٦٦٣	٢٣,٦٦٣
١٦,٤٤٥	١٦,٤٤٥
٤٠,١٠٨	٤٠,١٠٨

غير متداولة

استثمارات أسهم حقوق ملكية- غير مدرجة
الصندوق العقاري - غير مدرج

متداولة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الاستثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة
أسهم حقوق ملكية غير مدرجة

٥,٤٤٧	٥,٤٤٧
-------	-------

وتتمثل استثمارات المجموعة فيما يلي:

غير متداولة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخر
الاستثمارات داخل الإمارات العربية المتحدة
أسهم حقوق ملكية غير مدرجة

٦,٠٩٨	٦,٠٩٨
-------	-------

الاستثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة

استثمارات أسهم حقوق ملكية غير المدرجة
الصندوق العقاري- غير مدرج

١٧,٥٦٥	١٧,٥٦٥
١٦,٤٤٥	١٦,٤٤٥
٣٤,٠١٠	٣٤,٠١٠
٤٠,١٠٨	٤٠,١٠٨

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

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

٨- ذمم مدينة تجارية وأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٥٢٤,٥٥٠	٦٣١,٦٦١	الذمم التجارية
٧٣,٦٥٤	٨٦,٣٣٣	دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين
١٥٩,٥٢١	١٤٩,٨٥٠	موجودات تعاقدية
٤,١٧٩	١٢,٨٤٦	ضريبة قيمة مضافة مستردة
٤٤,٢٤٥	٩١,٠٣٦	ذمم مدينة أخرى
٨٠٦,١٤٩	٩٧١,٧٢٦	
(٢١,٦٤٨)	(٢١,٦٤٨)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٧٨٤,٥٠١	٩٥٠,٠٧٨	
(٢٩٢,٩٦٧)	(٤٨٠,٦٨٨)	ناقصاً: الجزء المتداول
٤٩١,٥٣٤	٤٦٩,٣٩٠	الجزء غير المتداول

بلغت الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
١٦,٤١٧	٢١,٦٤٨	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٥,٢٣١	-	مخصص للانخفاض في القيمة الفترة / السنة
٢١,٦٤٨	٢١,٦٤٨	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

٩- عقارات للمتاجرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٢٦,١١٤	٤٢,١٤٠	الرصيد كما في ١ يناير
(٣,٣٥٢)	-	محول من / إلى الإستثمارات بالعقارات
١٤٧,٥٦١	١٩٧,٥١٧	محول من العقارات للمتاجرة قيد التطوير (إيضاح ٦)
(١٢٨,١٨٣)	(١٧٨,٠٣١)	تكاليف بيع العقارات - وحدات
٤٢,١٤٠	٦١,٦٢٦	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٢٧,٦٦٧	٤٧,١٥٣	داخل الإمارات العربية المتحدة
١٤,٤٧٣	١٤,٤٧٣	خارج الإمارات العربية المتحدة
٤٢,١٤٠	٦١,٦٢٦	

لا ترى الإدارة أن القيمة العادلة للعقارات للمتاجرة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ تختلف بشكل جوهري عن القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تم إجراء التقييم العادل للعقارات للمتاجرة من قبل مقيم خارجي مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

١٠- أرصدة بنكية و نقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٢٨٨	٢٨٨	النقد في الصندوق الأرصدة لدى البنوك:
٥٠,٧٤٧	٨٤,١٧١	- الحساب الجاري
٢,٧٤٩	٢,٦٦٦	- الحسابات تحت الطلب
٣٨,٩٩٥	٥,٧٢٩	- الحساب الجاري - توزيعات الأرباح الغير مطالب بها
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	- ودائع لأجل
٤٩٢,٧٧٩	٤٩٢,٨٥٤	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

إن الحسابات الجارية - توزيعات الأرباح غير المطالب بها سيتم استخدامها لدفع توزيعات الأرباح عند طلبها ولا يتعين استخدامها لأغراض أخرى. وفقاً للتوجيهات الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والسلع بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ ، قامت المجموعة بتحويل مبلغ ٣٢,٩٩٢ ألف درهم كتوزيعات أرباح غير مطالب بها تتعلق بالفترة المعتمدة قبل مارس ٢٠١٥ إلى هيئة الأوراق المالية والسلع.

متوسط سعر الفائدة الفعلي على الودائع هو ١,٨٥% إلى ٥% سنوياً (٢٠٢٢: ٠,٢% إلى ١,٨٥% سنوياً). ودائع لأجل تصل إلى ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم مرهونة لبنوك مقابل حسابات سحب على المكشوف (إيضاح ١٢). يتم الاحتفاظ بالأرصدة المصرفية والنقدية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٤٩٦,٧٢٥	٤٩٢,٨٥٤	أرصدة بنكية و نقدية
(٤٣,٠٧٣)	(٥,٧٢٩)	ناقصاً: حسابات متداولة - توزيعات أرباح غير مطالب بها
(٤١٤,٥٦٠)	(٣٣٧,٢٢٦)	ناقصاً: سحوبات على المكشوف من البنوك
٣٩,٠٩٢	١٤٩,٨٩٩	

١١- احتياطات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٦٣٦,٥٢٦	٦٣٦,٥٢٦	الاحتياطي العام
٣٠٣,٦٧٥	٣٠٣,٦٧٥	احتياطي التطوير
(٢٢٧,٥٩٤)	(٢٢٧,٥٩٤)	احتياطي القيمة العادلة
٥٠٥	١,٠٩٣	احتياطات أخرى
٧١٣,١١٢	٧١٣,٧٠٠	

١٢- القروض

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٣	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدققة)	(مدققة)	
٩٠٠,٨١٣	٨٩٨,٣٧٠	قروض لأجل
٣٣٧,٢٢٦	٤٥٤,٩١١	سحوبات على المكشوف من البنوك
١,٢٣٨,٠٣٩	١,٣٥٣,٢٨١	إجمالي القروض
(٤٢٥,٠٩٦)	(٥٤٧,٢٥١)	ناقصاً: الجزء المتداول
٨١٢,٩٤٣	٨٠٦,٠٣٠	الجزء غير المتداول

حصلت المجموعة على تسهيلات سحب مصرفي على المكشوف بمبلغ ٥٩٠,٠٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم) من بنوك تجارية. إن الفائدة على السحوبات على المكشوف، المضمونة من خلال ودائع لأجل، هي ٠,٢٥% إلى ٠,٥% أكثر من المعدل على تلك الودائع لأجل. وعلاوة على ذلك، بالنسبة للسحوبات على المكشوف من البنوك غير المضمون، يتم احتساب فائدة بمعدل ثابت زانداً ٣ أشهر معدل الفائدة المعروض بين بنوك الإمارات. وكان الرصيد المتبقي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ هو ٣٣٧,٢٢٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٥٤,٩١١ ألف درهم).

إن التسهيلات المصرفية للمجموعة مضمونة بموجب الضمانات التالية:

- رهن وديعة لأجل بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم محتفظ بها لدى البنك الممول باسم المقرض (إيضاح رقم ١٠)؛ و
- توجيه الصناديق ١,٥ ضعف من صافي الحد المستهلك والمستخدم تحت السحب على المكشوف. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: كان صافي الحد المستهلك والمستخدم ٥٦,٥٩٦ ألف درهم).

إن تفاصيل القروض البنكية طويلة الأجل، بما في ذلك شروط السداد ومعدل الفائدة مدرجة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

تحتوي اتفاقيات الاقتراض البنكي ("الاتفاقيات") على بعض التعهدات التقييدية بما في ذلك الحفاظ على نسبة الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك. التزمت المجموعة بالتعهدات البنكية السنوية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وفقاً لذلك، يستمر عرض القروض على أنها غير متداولة، بناءً على شروط السداد.

إن القروض لأجل مضمونة مقابل التالي:

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

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

١٣- ذمم دائنة تجارية وأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٩٠,١٤٥	١٠٥,١٤٤	ذمم دائنة تجارية
٥٠,٥٣٦	٤٧,٨٥٥	مصاريف مستحقة للمشاريع
٣٢,٠٦٥	٨٦,٦٨٠	إلتزامات العقود
٣٨,٩٩٥	٥,٧٢٩	دائنو توزيعات الأرباح - الغير مطالب بها
١٤١,٥٥٩	١٢١,٣١٦	رسوم التوصيل المدفوعة مقدماً
٩٣,٧٨٤	١٤٧,٨٤٨	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة الدفع
٤٤٧,٠٨٤	٥١٤,٥٧٢	
(٤٢٧,٣٩٨)	(٤٦٦,٥٩١)	ناقصاً: الجزء المتداول
١٩,٦٨٦	٤٧,٩٨١	الجزء غير المتداول

تشمل الذمم الدائنة التجارية المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة بمبلغ ٥,٤٦٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣١,٣١٥ ألف) (إيضاح ١٦).

١٤- الإيرادات وتكلفة الإيرادات

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)		الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)		
٥٦,٦١٢	٢١٠,٥٩٦	١٤١,٧٨٣	٤٢٥,١٨٢	الإيرادات:
١٦,٠٠١	٢٨,٣٥٥	٢٤,٤٠٦	٥٨,٥٦٦	بيع العقارات
٧,٢٠٧	٧,٠٨١	١٤,٣٧٨	١٤,٣٤٦	عمليات الفنادق
٦,٤٧٧	٦,٥٤٠	١٢,٧٧٠	١٢,٩٩٢	دخل الإيجار
٣٥٧	٣٥٩	٤٥٧	٣٥٩	رسوم إدارة المرافق
٨٨	١٢٤	١٩٨	١٩٢	دخل المصادرة
٨٦,٧٤٢	٢٥٣,٠٥٥	١٩٣,٩٩٢	٥١١,٦٣٧	أخرى
٤٣,٤٤٩	١٤٨,٦٣٥	١٠٥,٩٨٣	٣٠٨,٣٥٤	تكلفة الإيرادات:
٨,٢٣٣	١١,٧٤٢	١٤,٣٠٦	١٦,٠٩٩	تكلفة بيع العقارات
٨,٣٣٥	١١,٩٤٢	١٢,٣٣٨	٢٢,٨٨٥	مصاريف إدارة المرافق
٤٣٣	٥٨٦	٢,٢٨٢	١,٢٥١	عمليات الفنادق
٦٠,٤٥٠	١٧٢,٩٠٥	١٣٤,٩٠٩	٣٤٨,٥٨٩	أخرى

جميع الإيرادات التي حققتها المجموعة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٤- الإيرادات وتكلفة الإيرادات (تابع)

فيما يلي تقسيم الإيرادات المعترف بها خلال فترة زمنية وعند نقطة زمنية معينة:

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٤١,٠٦٦	٧٤,٥٤٨	٩٧,٧٩٤	٢٤٣,٧٢٥	تصنيف الإيرادات - عند نقطة زمنية
٤٥,٦٧٦	١٧٨,٥٠٧	٩٦,١٩٨	٢٦٧,٩١٢	تصنيف الإيرادات - على فترة زمنية
٨٦,٧٤٢	٢٥٣,٠٥٥	١٩٣,٩٩٢	٥١١,٦٣٧	

١٥- المصاريف البيعية والعمومية والادارية

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٧,٤٢٩	٩,١٢١	١٤,٦٥٥	١٦,٤٨٩	تكاليف الموظفين
٣,٨٩٣	٥,٣٦٤	٦,٦٨٦	١٦,٨٠٣	مصاريف بيعية وتسويقية
٧,٣٥٢	٧,٤٠١	١١,٧٤٩	١٤,٧٧٧	الإهلاك
٥,٧٧٧	٧,٨٧٥	٨,٩١١	١٥,٩٥٨	مصاريف أخرى
٢٤,٤٥١	٢٩,٧٦١	٤٢,٠٠١	٦٤,٠٢٧	

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

١٦- إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

(أ) كانت معاملات الطرف ذي العلاقة الجوهرية ضمن بيان الدخل المختصر المرحلي الموحد كما يلي:

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣		الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢		
٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
-	-	١٥,٧٩٨	٤,٣٢٤	موظفو الإدارة الرئيسيون للمجموعة (مصالح أعضاء مجلس الإدارة): التعاقد من الباطن وشراء الخدمات
٤,٦٩٣	٢,٣٤١	٣,٣٥٨	١,٤٣٨	تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين: تكاليف الموظفين
٢٦٠	٤٩	٢٠٧	١٠٤	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
-	-	٦,٠٠٠	-	
٤,٩٥٣	٢,٣٩٠	٩,٥٦٥	١,٥٤٢	

(ب) الأرصدة مع الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
٥,٤٦٠	٣١,٣١٥	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٣)

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

١٧- ربحية السهم

يتم حساب ربحية السهم لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ على صافي الأرباح بمبلغ ٨٨,١٨٩ ألف درهم (٣٠ يونيو ٢٠٢٢: صافي الأرباح بمبلغ ٢٥,٥٥٥ ألف درهم) مقسومة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم البالغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف سهم (٣٠ يونيو ٢٠٢٢: ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف سهم).

١٨- الالتزامات المحتملة والرأسمالية

فيما يلي التزامات التي تتعلق بتطوير العقارات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
٥٢٥,٥٥٠	٣٧٠,٦٥٩	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.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

١٩- القيم العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم قبضه لبيع بند موجودات أو المدفوع لتحويل بند مطلوبات في معاملة منتظمة بين أطراف السوق بتاريخ القياس. علي هذا النحو يمكن أن تنشأ فروق بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. يقوم تعريف القيمة العادلة علي افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون أي نية أو حاجة لتقليص حجم عملياتها بصورة كبيرة أو إجراء معاملة بشروط مجحفة.

القيمة العادلة للأدوات المالية بالتكلفة المستلمة

تري الإدارة بأن المبالغ المدرجة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المثبتة بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية المختصرة المرحلية الموحدة تعادل قيمها العادلة.

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية وغير المالية والمطلوبات المالية باستخدام أساليب التقييم المماثلة والافتراضات المستخدمة في البيانات المالية الموحدة السنوية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

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

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

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

المجموعة	المرحلة ٣ ألف درهم	المرحلة ٢ ألف درهم	المرحلة ١ ألف درهم	
				في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة)
				القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخر
٤٠,١٠٨	٤٠,١٠٨	-	-	الأسهام والصناديق غير المدرجة
٥,٤٤٧	٥,٤٤٧	-	-	الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٥٥٩,٠١٦	١,٥٥٩,٠١٦	-	-	عقارات استثمارية
٣٨,٨١٣	٣٨,٨١٣	-	-	عقارات استثمارية قيد التطوير
١,٦٤٣,٣٨٤	١,٦٤٣,٣٨٤	-	-	

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

١٩- القيم العادلة للأدوات المالية (تابع)

المجموعة ألف درهم	المرحلة ٣ ألف درهم	المرحلة ٢ ألف درهم	المرحلة ١ ألف درهم	
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدققة)
				القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٤٠,١٠٨	٤٠,١٠٨	-	-	الأسهم والصناديق غير المدرجة
				الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
٥,٤٤٧	٥,٤٤٧	-	-	أو الخسائر
١,٥٥٩,٠١٦	١,٥٥٩,٠١٦	-	-	عقارات استثمارية
٤٤,٢٩٩	٤٤,٢٩٩	-	-	عقارات استثمارية قيد التطوير
١,٦٤٨,٨٧٠	١,٦٤٨,٨٧٠	-	-	

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

٢٠- التقارير القطاعية

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على قطاعات محددة لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تتمثل القطاعات التشغيلية الرئيسية للمجموعة في القطاعات التالية: بيع العقارات وتأجير العقارات وعمليات الفنادق وخدمات إدارة المنشآت. فيما يلي المعلومات حول عمليات كل قطاع بشكل منفصل.

المجموع ألف درهم	أخرى ألف درهم	عمليات الفنادق ألف درهم	تأجير العقارات ألف درهم	بيع العقارات ألف درهم	
					فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة)
٥١١,٦٣٧	١٣,١٨٤	٥٨,٥٦٦	١٤,٣٤٦	٤٢٥,٥٤١	الإيرادات
١٦٣,٠٤٨	(٣,٠٧٩)	٣٥,٦٨١	١٣,٢٥٩	١١٧,١٨٧	إجمالي الربح / (الخسارة)
					كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة)
٦,٣٤٤,٨٩٠	٩٦٤,٠٦٢	١,٤٣٥,٢٨٩	١,٥٩٧,٨٢٩	٢,٣٤٧,٧١٠	إجمالي الموجودات
٢,١٣٤,٣٢٥	٨٠٨,٨٩٤	٦١٢,٤٠٢	١٥٤,٦٥١	٥٥٨,٣٧٨	إجمالي المطلوبات
١١١,١٢٢	١,٣٤٨	٩٩,٥٠٧	١٠,٢٦٧	-	النفقات الرأسمالية
					فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مدققة)
١٩٣,٩٩٢	١٢,٩٦٨	٢٤,٤٠٦	١٤,٣٧٨	١٤٢,٢٤٠	الإيرادات
٥٩,٠٨٣	(١,٤٨٦)	١٢,٠٦٨	١٢,٢٤٤	٣٦,٢٥٧	إجمالي الربح / (الخسارة)
					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدققة)
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

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

٢١- أحداث هامة

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية الإماراتية المرسوم الاتحادي رقم ٤٧ لعام ٢٠٢٢ بشأن فرض الضرائب على الشركات (قانون ضرائب الشركات) (سي تي) في دولة الإمارات العربية المتحدة. يسري القانون اعتباراً من ١ يونيو ٢٠٢٣، وبالتالي فإن له تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

حدد قرار مجلس الوزراء رقم ١١٦ لعام ٢٠٢٢ الحد الأدنى للدخل حيث سيتم تطبيق معدل الضريبة بنسبة ٩٪، وبناءً عليه، يُعتبر القانون الآن قد تم تطبيقه بشكل جوهري من منظور معيار المحاسبة الدولي - ضرائب الدخل. سيتم تطبيق معدل ٩٪ على الربح الضريبي الذي يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم ومعدل ٠٪ على الربح الضريبي الذي لا يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم ومعدل ٠٪ على الربح الضريبي لشركات المنطقة الحرة.

ستخضع المجموعة للضرائب اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤. بناءً على ما سبق، قامت المجموعة بتقييم الأثر الضريبي المؤجل واستنتج أنه من غير المتوقع أن يكون هاماً اعتباراً من ولثلاثة أشهر الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

٢٢- أحداث لاحقة

لم تكن هناك أحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المرحلي المختصر الموحد من شأنها أن تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة كما في و لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.