

Ref: RAKP-LD-E-0005-120523-05  
Date: 1/11/2023

المرجع: RAKP-LD-E-0005-120523-05  
التاريخ: 1/11/2023

MS/ Disclosures and Compliance Dept  
Abu Dhabi Securities Exchange

السادة/ قسم الإفصاح والامتثال  
سوق أبوظبي للأوراق المالية

Dear Sir:

تحية طيبة وبعد،،،

**Subject: Results of RAK Properties BOD Meeting  
held on 1/11/2023**

**الموضوع: نتائج إجتماع مجلس ادارة شركة رأس الخيمة  
العقارية المنعقد بتاريخ 2023/11/1**

We would like to inform you that the company's Board of Directors held its meeting on Wednesday, 1/11/2023 at 2:00 PM 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 third quarter of 2023.

نرجوا التكرم بالعلم بأن مجلس الادارة قد إجتمع يوم الاربعاء الموافق 2023/11/1 في تمام الساعة 2:00 ظهرا وذلك في مقر الشركة برأس الخيمة، وتمت مناقشة البنود المدرجة على جدول الأعمال، حيث تم اعتماد البيانات المالية الموحدة المرحلية للربع الثالث من عام 2023

Best Regards,

وتفضلوا بقبول فائق التقدير و الإحترام

Maen Abdul Kareem  
Legal Advisor of RAK Properties



معن عبد الكريم  
المستشار القانوني لشركة رأس الخيمة العقارية

## تقرير مجلس الإدارة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

يسرنا و بالنيابة عن مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية أن نعرض عليكم النتائج المالية للشركة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023.

### لمحة عن الأداء المالي للشركة للربع الثالث من 2023:

- بلغت إيرادات الفترة 685.56 مليون درهم إماراتي مقابل 289.58 مليون درهم للفترة نفسها من العام الماضي.
- بلغ صافي الربح للفترة 105.17 مليون درهم مقابل 27.55 مليون درهم للفترة المماثلة من العام الماضي.
- بلغ إجمالي الدخل الشامل للفترة 105.17 مليون درهم مقابل 27.74 مليون درهم للفترة نفسها من العام الماضي.
- بلغ إجمالي الأصول 6.37 مليار درهم في الربع الثالث من عام 2023 مقابل 6.32 مليار درهم في ديسمبر 2022.
- بلغ إجمالي حقوق الملكية 4.23 مليار درهم في الربع الثالث من عام 2023 مقابل 4.12 مليار درهم في ديسمبر 2022

30 سبتمبر 2022

30 سبتمبر 2023

البيان (المبالغ بملايين الدراهم)

قائمة الدخل	
الإيرادات	685.56
التكلفة	(465.23)
مجمّل الربح	220.33
الربح التشغيلي	138.29
صافي الربح	105.17
اجمالي الدخل الشامل	105.17

31 ديسمبر 2022

30 سبتمبر 2023

المركز المالي

أصول غير متداولة	5,285.17	5,284.93
أصول متداولة	1,029.90	1,085.81
إجمالي الأصول	6,315.07	6,370.74
مطلوبات غير متداولة	1,218.25	1,254.64
مطلوبات متداولة	974.65	888.55
إجمالي حقوق المساهمين	4,122.17	4,227.55
إجمالي حقوق المساهمين و المطلوبات	6,315.07	6,370.74



## ملخص أهم التطورات في مشاريع الشركة:

### المشاريع السكنية:

- 1. جلفار ريزيدنس برج سكني في جزيرة الريم , أبوظبي**
  - أ. خلال العام، بدأت شركة رأس الخيمة العقارية مبيعات هذا البرج المكتمل في أبوظبي وحظيت باستجابة جيدة للغاية في السوق حيث تم بيع جميع الوحدات التي تم طرحها للبيع بنسبة 100%.
  - ب. قمنا بتسليم 94% من الوحدات المباعة حتى 30 سبتمبر 2023.
- 2. باي ريزيدنس - المرحلة الأولى ، جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - مباني سكنية مطلة على الشاطئ**
  - أ. يتقدم بناء هذين البرجين وفقاً 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 عملية بيع هذين البرجين المكونين من 324 شقة في الربع الأول من عام 2023 وتم بيعهما بالكامل.
  - ب. يتقدم بناء هذين البرجين وفقاً 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 نسيم لوفتس في باي ريزيدنس في السوق وما زالت المبيعات مستمرة.
- 5. جيت واي ريزيدنس 2 ، برج سكني في جزيرة الحياة ، ميناء العرب**
  - أ. تأخر بناء هذا البرج قليلاً عن الجدول الزمني كما في الربع الثالث من عام 2023.
  - ب. المبيعات مستمرة في عام 2023
- 6. فيلات ماريا المرحلة الثانية، ميناء العرب، رأس الخيمة - فلل وتاون هاوس فاخرة.**
  - أ. لقد بدأ بناء هذه الفلل والمنازل التاون هاوس البالغ عددها 89، و تتقدم أعمال البناء وفقاً للمخطط.
  - ب. تم إطلاق المبيعات في الربع الأول من عام 2023 وهي مستمرة.
- 7. باي فيوز، جزيرة الحياة، ميناء العرب، رأس الخيمة - مباني سكنية.**
  - أ. تم إطلاق عملية بيع هذين البرجين المكونين من 344 شقة في نهاية الربع الثاني من عام 2023 وتم بيعهما خلال ساعات قليلة من الإطلاق.
  - ب. عقد إنشاء المشروع في مرحلة المناقصة، ومن المقرر أن يبدأ البناء قريباً جداً.

8. كيب حياة، جزيرة الحياة، ميناء العرب، رأس الخيمة – عمارات سكنية.  
أ. لقد تم إطلاق بيع هذه الأبراج الأربعة المكونة من 678 شقة في نهاية الربع الثالث من عام 2023.

### مشاريع الضيافة:

1. منتج وسبا إنتركونتيننتال رأس الخيمة ميناء العرب  
حقق الفندق نسبة إشغال و نتائج مالية أعلى مقارنة بالفنادق المنافسة بالإضافة إلى التوقعات لعام 2023.

2. فندق ومنتج أنانتارا ميناء العرب، رأس الخيمة  
إن بناء فندقنا الثاني من فئة 5 نجوم والذي يضم 174 غرفة يسير وفقاً لمخطط افتتاحه هذا العام.

### المشاريع القادمة:

أ) شركة رأس الخيمة العقارية وشركة إينغتون العقارية تعملان بشكل مشترك على تطوير مشروع سكني متميز على الواجهة البحرية في جزيرة الحياة. وتمثل هذه الشراكة دخول شركة إينغتون العقارية إلى الإمارة، وسيجلب أول مشروع سكني مشترك منظوراً جديداً للمعيشة على الواجهة البحرية الحضرية.  
ب) عقدت شركة رأس الخيمة العقارية شراكة مع نيكي بيتش جلوبال لافتتاح أول منتج يحمل علامتهم التجارية في ميناء العرب برأس الخيمة

خلال هذا الربع، كشفت شركة رأس الخيمة العقارية عن إعلانات استراتيجية و عن تغييرات كبيرة في علامتها التجارية ، مما يفتح المجال لقيمة مضافة طويلة الأمد للإمارة. لقد تجاوزت أرباح وإيرادات الشركة حتى الربع الثالث من عام 2023 ما كانت عليه في العام الماضي وسط إطلاق مشاريع جديدة ونمو المبيعات. لقد أثبت منتج وسبا إنتركونتيننتال أنه يتمتع بشعبية كبيرة ويحقق إيرادات ممتازة، كما أن افتتاح منتج وسبا أنانتارا ذو ال 5 نجوم في نهاية هذا العام سيضيف جاذبية كبيرة إلى خيارات الضيافة الشاملة لدينا في ميناء العرب. إن السرعة التي نقوم بها في التطوير والطرح والبناء تساعدنا بشكل كبير في تعزيز الميزانية العمومية وزيادة جاذبية ميناء العرب كوجهة لأسلوب الحياة في رأس الخيمة.

سامح المهدي

الرئيس التنفيذي

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مدققة)

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

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

جدول المحتويات

صفحة

١	تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٢	بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
٣	بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد
٤	بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
٢٥ - ٧	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة



## تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

إلى السادة مساهمي شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

### مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد المرفق لشركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، وبيان الدخل المرحلي الموجز الموحد ذي الصلة وبيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية ذات الصلة. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". نتحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

### نطاق المراجعة

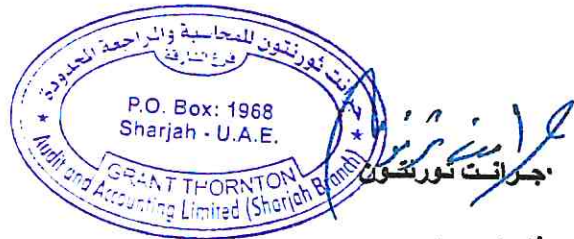
لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن أعمال مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموحدة الاستفسار، بصورة رئيسية من المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية، وكذلك إجراءات أخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بكثير من نطاق التدقيق الذي يتم تنفيذه طبقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي لا يمكننا المراجعة من الحصول على تأكيدات عن جميع الأمور الهامة التي كان يمكن التوصل إليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً.

### الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يستترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤.

### أمر آخر

تمت مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ من قبل مدقق حسابات آخر وقد أبدى استنتاجاً غير معدل في ٥ نوفمبر ٢٠٢٢ وتم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ في ١١ فبراير ٢٠٢٣.



فاروق محمد

سجل مدققي الحسابات رقم: ٨٦

الشارقة، ٠١ نوفمبر ٢٠٢٣

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ الف درهم (غير مدققة)	إيضاحات	الأصول
			الأصول غير المتداولة
			ممتلكات ومعدات
١,٦٤٨,٧٣٧	١,٧٧٨,٧٥٩	٣	عقارات استثمارية
١,٥٥٩,٠١٦	١,٥٥٩,٠١٦	٤	عقارات استثمارية قيد التطوير
٤٤,٢٩٩	٤٣,٧٩٨	٥	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
١,٥٠١,٤٧٢	١,٤٤٠,١٩٨	٦	استثمارات
٤٠,١٠٨	٤٠,١٠٨	٧	نم مدينة تجارية وأخرى
٤٩١,٥٣٤	٤٢٣,٠٥٤	٨	
٥,٢٨٥,١٦٦	٥,٢٨٤,٩٣٣		
			الأصول المتداولة
١٩٥,١٩٠	-	٦	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
١,٣٨٠	١,٦٤٠		مخزون
٥,٤٤٧	٥,٤٤٧	٧	استثمارات
٤٢,١٤٠	٤٤,٩٤٤	٩	عقارات للمتاجرة
٢٩٢,٩٦٧	٥٧٢,١١٨	٨	نم مدينة تجارية وأخرى
٤٩٢,٧٧٩	٤٦١,٦٥٨	١٠	نقد وأرصدة مصرفية
١,٠٢٩,٩٠٣	١,٠٨٥,٨٠٧		
٦,٣١٥,٠٦٩	٦,٣٧٠,٧٤٠		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠		احتياطي قانوني
٤٠٩,٠٥٧	٥١٣,٥٨٤		أرباح محتجزة
٧١٣,١١٢	٧١٣,٩٦١	١١	احتياطيات أخرى
٤,١٢٢,١٦٩	٤,٢٢٧,٥٤٥		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٤,٠٥١	٥,٦١٠		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٨٠٦,٠٣٠	٨٠٦,٧٣٠	١٢	قروض
٣٨٨,٤٨٤	٣٧٤,٨٢٦		منح حكومية مؤجلة
١٩,٦٨٦	٦٧,٤٧٦	١٣	نم دائنة تجارية وأخرى
١,٢١٨,٢٥١	١,٢٥٤,٦٤٢		
			الالتزامات المتداولة
٥٤٧,٢٥١	٤١٧,٩٨٧	١٢	قروض
٤٢٧,٣٩٨	٤٧٠,٥٦٦	١٣	نم دائنة تجارية وأخرى
٩٧٤,٦٤٩	٨٨٨,٥٥٣		
٢,١٩٢,٩٠٠	٢,١٤٣,١٩٥		إجمالي الالتزامات
٦,٣١٥,٠٦٩	٦,٣٧٠,٧٤٠		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



سامح المهدي  
الرئيس التنفيذي



عبد العزيز عبدالله الرعابي  
رئيس مجلس الإدارة

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



رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)

فترة التسعة أشهر المنتهية		فترة الثلاثة أشهر المنتهية		إيضاحات	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)		
٦٨٥,٥٦٢	٢٨٩,٥٨٠	١٧٣,٩٢٥	٩٥,٥٨٨	١٤	إيرادات
(٤٦٥,٢٣٣)	(١٩٨,٠٠٥)	(١١٦,٦٤٤)	(٦٣,٠٩٦)	١٤	تكلفة الإيرادات
٢٢٠,٣٢٩	٩١,٥٧٥	٥٧,٢٨١	٣٢,٤٩٢		إجمالي الأرباح
(٩٨,٦٤٨)	(٦٨,١٤٧)	(٣٤,٦٢١)	(٢٦,١٤٦)	١٥	مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية
١٨,٨٩٥	٢٣,٨٦٥	٤,٨٨٦	٣,٠٠٢		إيرادات أخرى
(٢,٢٨٨)	-	-	-	٦	خسائر الانخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة قيد التطوير
١٣٨,٢٨٨	٤٧,٢٩٣	٢٧,٥٤٦	٩,٣٤٨		أرباح التشغيل
(٤٢,٤٩٩)	(٢٤,٨٣٦)	(١٤,٢٨٠)	(٩,٠٦٤)		تكاليف التمويل
٩,٣٨٠	٤,٦٢٢	٣,٧١٤	١,٧٠٩		إيرادات التمويل
-	٤٦٩	-	-		إيرادات توزيعات الأرباح
١٠٥,١٦٩	٢٧,٥٤٨	١٦,٩٨٠	١,٩٩٣		أرباح الفترة
٠,٠٥٣	٠,٠١٤	٠,٠٠٨	٠,٠٠١	١٧	ربحية السهم للفترة - الأساسية و المخفضة (بالدرهم)

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

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)

فترة التسعة أشهر المنتهية		فترة الثلاثة أشهر المنتهية	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
١٠٥,١٦٩	٢٧,٥٤٨	١٦,٩٨٠	١,٩٩٣
أرباح الفترة			
الدخل الشامل الآخر			
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:			
صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات			
بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر			
إجمالي الدخل الشامل للفترة			
-	١٨٧	-	-
١٠٥,١٦٩	٢٧,٧٣٥	١٦,٩٨٠	١,٩٩٣

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركائها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	احتياطيات أخرى ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم
٤,١٠٧,٤١٠	٧٠٤,٨٣٢	٤٠٢,٥٧٨	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
٢٧,٥٤٨	-	٢٧,٥٤٨	-	-
١٨٧	١٨٧	-	-	-
٢٧,٧٣٥	١٨٧	٢٧,٥٤٨	-	-
-	٤١٣	(٤١٣)	-	-
-	١٤,٥١٨	(١٤,٥١٨)	-	-
(٦,٠٠٠)	-	(٦,٠٠٠)	-	-
٤,١٢٩,١٤٥	٧١٩,٩٥٠	٤٠٩,١٩٥	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
٤,١٢٢,١٦٩	٧١٣,١١٢	٤٠٩,٠٥٧	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
١٠٥,١٦٩	-	١٠٥,١٦٩	-	-
١٠٥,١٦٩	-	١٠٥,١٦٩	-	-
٢٠٧	-	٢٠٧	-	-
-	٨٤٩	(٨٤٩)	-	-
٤,٢٢٧,٥٤٥	٧١٣,٩٦١	٥١٣,٥٨٤	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ (مدقق)

أرباح الفترة  
الدخل الشامل الآخر للفترة  
إجمالي الدخل الشامل للفترة

المحول إلى الاحتياطيات الأخرى  
المحول عند بيع استثمارات بالقيمة العادلة  
من خلال بنود الدخل الشامل الآخر  
أنعاب أعضاء مجلس الإدارة (الإيضاح ١٦)  
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق)

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ (مدقق)

أرباح الفترة  
الدخل الشامل للفترة  
تعديل الفترة السابقة  
المحول إلى الاحتياطيات الأخرى  
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق)

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



رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		إيضاحات	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)		
٢٧,٥٤٨	١٠٥,١٦٩		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
			أرباح الفترة
			تعديلات على:
٢٣,٩٣٤	٢٧,٠٨٣	٣	الاستهلاك
١,٤٩٦	١,٦٤٦		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(١٢,٥٢٥)	(١٣,٦٥٨)	٤	إطفاء منحة حكومية
-	٢,٢٨٨	٦	خسائر من انخفاض قيمة العقارات للمتاجرة قيد التطوير
(٤٦٩)	-		إيرادات توزيعات الأرباح
(٩٢٧)	-		أرباح من استبعاد الاستثمارات
(٤,٦٢٢)	(٩,٣٨٠)		إيرادات التمويل
٢٤,٨٣٦	٤٢,٤٩٩		تكاليف التمويل
٥٩,٢٧١	١٥٥,٦٤٧		<b>النقد الناتج من العمليات قبل التغييرات في رأس المال العامل</b>
(٢٤,٦١٠)	(٢,٨٠٤)		عقارات للمتاجرة
١٤٢,١٩٢	٢٦٩,٩٢٩		عقارات للمتاجرة قيد التطوير
٢٧,٧١١	(٢٠٩,٧٢١)		ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤٠,٤٦٩	١٥٧,٤٩٠		ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٤٢١)	(٢٦٠)		مخزون
٢٤٤,٦١٢	٣٧٠,٢٨١		<b>صافي التدفقات النقدية من العمليات</b>
(١٦٨)	(٨٧)		مكافآت نهاية الخدمة مدفوعة للموظفين
٢٤٤,٤٤٤	٣٧٠,١٩٤		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية</b>
(١٨٥,٣٨٧)	(١٥٦,٨٩٨)		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٦,٧٨٤)	(١٥,٢٥٢)		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
١,٢٤٢	٨,٤٣٠		إضافات إلى العقارات الاستثمارية قيد التطوير
٤٦٩	-		فوائد مستلمة
٤٥,٠٦٧	-		توزيعات الأرباح المستلمة
(٨,٦٥٧)	-		المتحصل من استبعاد استثمارات
(١٥٤,٠٥٠)	(١٦٣,٧٢٠)		إضافات إلى العقارات الاستثمارية
			<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
(٤,٠٨٧)	(٣٣,٢٦٦)		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
٣٩٣,٦٢٧	٨٩,٨٤٢		توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٢٥,٨٥٤)	(٨٣,٧٤٢)		قروض تم الحصول عليها
(٢٤,٨٣٦)	(٤٢,٤٩٩)		قروض مسددة
(٦,٠٠٠)	-		فوائد مدفوعة
٣٢,٨٥٠	(٦٩,٦٦٥)		أتعاب مدفوعة أعضاء مجلس الإدارة
			<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية</b>
١٢٣,٢٤٤	١٣٦,٨٠٩		<b>صافي التغير في النقد وما يعادله</b>
(٧٦,٩٤٧)	(١,١٢٧)		النقد وما يعادله في بداية الفترة
٤٦,٢٩٧	١٣٥,٦٨٢	١٠	النقد وما يعادله في نهاية الفترة

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)

#### ١- معلومات عن الشركة

شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة تأسست بموجب المرسوم الأميري رقم (٥) الصادر عن صاحب السمو حاكم إمارة رأس الخيمة في ١٦ فبراير ٢٠٠٥ وبدأت الشركة مزاولة أعمالها بتاريخ ٢ يونيو ٢٠٠٥. لاحقاً، تم تسجيل الشركة كشركة مساهمة عامة وفقاً لأحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (والذي حل محله القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١). إن الشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية، الإمارات العربية المتحدة. يقع المكتب المسجل للشركة في ص. ب.: ٣١١١٣، رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة.

تتألف البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ("الفترة الحالية") من البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها كما هو مبين في الإيضاح رقم ١-٢ أدناه (يشار إليها مجتمعة "المجموعة").

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

تم اعتماد إصدار البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بتاريخ ٠١ نوفمبر ٢٠٢٣ من قبل مجلس الإدارة.

#### ٢- أسس الإعداد

##### ١-٢ بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤: التقارير المالية المرحلية.

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

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بالدرهم الإماراتي ("درهم") وهو العملة التشغيلية وعملة العرض للشركة، ويتم تقريب جميع الأرقام إلى أقرب ألف درهم ما لم يُذكر على خلاف ذلك. تحدد كل منشأة في المجموعة عملتها التشغيلية، ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام العملة التشغيلية.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير والاستثمارات، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

إن إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على الأساس الموضح أعلاه يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات ذات تأثير على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنة للأصول والالتزامات والدخل والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى مختلفة يُعتقد أنها معقولة في ظل ظروف ونتائج أساس إصدار الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للأصول والالتزامات والتي لا تبدو بشكل واضح أنها من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

#### ٢- أسس الإعداد (تابع)

#### ١-٢ بيان الالتزام (تابع)

#### أسس توحيد البيانات المالية

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

- (أ) عندما يكون للشركة سلطة على إحدى المنشآت (على سبيل المثال، حقوق قائمة تمنحها قدرة 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 استخدامها سلطةها على المنشأة للتأثير على مبلغ عوائد الشركة.
- عندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة 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 المحتملة للمجموعة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات لعنصر أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف التوحيد عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن أصول والتزامات ودخل ومصروفات الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال الفترة تدرج في البيانات المالية المرحلية الموجزة 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 سبتمبر ٢٠٢٣	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	رأس الخيمة العقارية انترناشيونال ليميتد
٪١٠٠	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	لاجون مارينا شيب مانجمنت & أوبيرشن
٪١٠٠	٪١٠٠	تنزانيا	تنزانيا	رأس الخيمة العقارية تنزانيا ليميتد
٪١٠٠	٪١٠٠	تنزانيا	تنزانيا	دولفين مارينا ليميتد
٪١٠٠	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	منتجع وسبا إنتركونتيننتال ميناء العرب رأس الخيمة ذ.م.م *
٪١٠٠	٪١٠٠	تركيا	تركيا	رأس الخيمة العقارية - جايرمينكول بازارالاما أونونيم سيركتي **

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

\*\* تأسست في ١١ مايو ٢٠٢٢.



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

### إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

#### ٢- أسس الإعداد (تابع)

#### ٢-٢ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة والإفصاحات عن الالتزامات المحتملة في تاريخ إعداد التقارير المالية. قد يؤدي عدم اليقين من هذه الافتراضات والتقدير إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري للقيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في فترات مستقبلية.

#### الأحكام

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

#### (١) الإيرادات من العقود مع العملاء

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

#### تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات

قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات استناداً إلى تحليل دقيق للحقوق والالتزامات وفقاً لشروط العقد. وقد استنتجت المجموعة بأن العقود التي تتعلق ببيع العقارات المكتملة يتم الاعتراف بالإيرادات منها في وقت زمني محددة عند نقل السيطرة على تلك العقارات.

بالنسبة للعقود التي تتعلق ببيع العقارات قيد التطوير، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية لا ينشئ فيها أداء المجموعة بند أصول 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 يعوضها على الأقل 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.

#### إعتمادات 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 مزود 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 عقار، 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 الميدانية لحماية المجموعة من إخفاق الطرف الآخر في الوفاء ببعض أو كل التزاماته بموجب العقد عندما لا يكون العملاء لديهم تاريخ انتمائي موثوق.

#### (٢) 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.

#### (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، وأنها تحتفظ بشكل كبير بجميع مخاطر ومزايا ملكية هذه العقارات وبالتالي يتم التعامل مع عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية.

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

### إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

#### ٢- أسس الإعداد (تابع)

#### ٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

#### (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 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 الأصول المتداولة، حيث تنوي الإدارة بيعها خلال سنة واحدة من نهاية فترة التقرير.

#### 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 للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية، تمت مناقشتها أدناه. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتوفرة عند إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة. إن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية، مع ذلك، يمكن أن تتغير بسبب التغيرات في السوق أو الظروف التي تنتج خارج سيطرة المجموعة. تتعكس تلك التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

#### تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين باستخدام طرق التقييم المعترف بها. تشمل هذه الطرق طريقة المبيعات المقارنة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتطلب طريقة التدفقات النقدية المخصومة استخدام التقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الأصول (التي تتألف من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف الإنشاء والأتعاب المهنية المرتبطة بها وتكلفة التمويل، وغيرها) ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور والأرباح المستهدف. تعتمد هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية الموجودة في نهاية فترة التقارير المالية. وفقاً لطريقة رسمة الدخل، يتم رسمة 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 الأصول التشغيلية الحالية يتطلب من الإدارة إجراء التقديرات والأحكام الجوهرية المتعلقة بالعوائد الإيجارية المستقبلية ومعدلات الرسمة.

#### تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق من عقارات المتاجرة وعقارات المتاجرة قيد التطوير

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 خسائر محددة لتخفيض تكلفة تطوير العقارات إلى صافي قيمتها القابلة للتحقق.

#### حساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض في قيمة أصولها 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 للأصول المالية. وتقيس المجموعة مخصص الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي لتلك الأدوات المالية. عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات استثنائية معقولة ويمكن إثباتها بأدلة، تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المؤشرات الاقتصادية وكيف ستؤثر هذه المؤشرات على بعضها البعض. إن الخسائر بافتراض التعثر هي تقدير للخسائر 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 تعثر على مدى فترة زمنية معينة، يتضمن حساب البيانات السابقة والافتراضات وتوقعات الظروف المستقبلية.

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

### إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

#### ٢- أسس الإعداد (تابع)

#### ٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

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

#### 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 الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بإجراء الأحكام بخصوص ما إذا كانت هناك أية بيانات ملحوظة تشير إلى وجود انخفاض في القيم المدرجة للممتلكات والمعدات أو الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. وفقاً لذلك، يتم تكوين مخصص للانخفاض في القيمة عند وجود خسائر قابلة للتحديد أو حدث أو الحالة التي تعتبر، استناداً إلى الخبرة السابقة، دليلاً على حدوث انخفاض في القيمة المدرجة للممتلكات والمعدات أو الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

#### الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

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

#### تقييم الاستثمارات غير المدرجة

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

- معاملات حديثة حسب الأسعار السائدة في السوق؛
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بمعدلات حالية تنطبق على بنود ذات أحكام وخصائص 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 المطبقة من قبل المجموعة

تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة 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 مبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولم يتم تطبيقه بعد.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين
- الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢).
- تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨).
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة ٢ من المعايير الدولية للتقارير المالية)

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



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

### إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

٢- أسس الإعداد (تابع)

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

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

- التزام الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦)
- الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وتصنيف الالتزامات على أنها متداولة وغير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
- بيع أو المساهمة في الأصول بين مستثمر وشركائه الشقيقة أو مشروع مشترك (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨)

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

٣- ممتلكات ومعدات

#### الإضافات والاستبعادات والاستهلاك

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، أدخلت المجموعة إضافات بمبلغ ١٥٧,١٠٥ ألف درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ١٨٥,٣٨٧ ألف درهم).

تقوم المجموعة حالياً ببناء مشروع فندقي في جزيرة ميناء العرب. من المتوقع أن يكتمل المشروع خلال السنة المالية ٢٠٢٣. تبلغ القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٨٣٦,١٠١ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٨٥,٥٤٣ ألف درهم).

إن مبلغ تكاليف الاقتراض المرسلة خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ هو ١٨,٥٤٩ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ١٤,٥٤٧ ألف درهم) فيما يتعلق بإنشاء عقارات فندقية. بلغ المتوسط المرجح المستخدم في تحديد مبلغ تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة ما نسبته ٨,١٩٪ (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٤,٥٦٪) الذي يشكل سعر الفائدة من الاقتراض المحدد.

بلغ استهلاك الممتلكات والمعدات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٧,٠٨٣ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٢٣,٩٣٤ ألف درهم).

٤- عقارات استثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	داخل الإمارات العربية المتحدة
١,٥٥٩,٠١٦	١,٥٥٩,٠١٦	

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

قامت المجموعة باحتساب جزء من الأرض الممنوحة من الحكومة كمنح حكومية مؤجلة. يتم الاعتراف بهذه المنح الحكومية المؤجلة عند استيفاء الشروط المنصوص عليها من قبل الحكومة، واستناداً إلى إحرار تقدم في أنشطة التطوير. خلال الحالية، قامت الإدارة بالاعتراف بمنحة حكومية مؤجلة بمبلغ ١٣,٦٥٨ ألف درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ١٢,٥٢٥ ألف درهم) ضمن بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد.

لا ترى الإدارة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ تختلف بصورة كبيرة عن القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تم إجراء تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم خارجي مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تنوي الإدارة تعيين مقيم خارجي مستقل لتحديد القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في حالة وجود مؤشرات على وجود تغير جوهري في القيمة العادلة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

٥- عقارات استثمارية قيد التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٦٥,١٩٧	٤٤,٢٩٩	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٧,٤٧٨	١٥,٢٥٢	التكلفة المتكبدة خلال الفترة / السنة
(١٤,٧٣٢)	-	المحول إلى عقارات استثمارية
(١٣,٦٤٤)	(١٥,٧٥٣)	المحول إلى عقارات للمتاجرة قيد التطوير (إيضاح ٦)
٤٤,٢٩٩	٤٣,٧٩٨	

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

ترى الإدارة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ لم تختلف بشكل جوهري عن القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تم إجراء تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير من قبل مقيم خارجي مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. ستقوم الإدارة بتعيين مقيم خارجي مستقل لتحديد القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في حالة وجود مؤشرات على وجود تغير جوهري في القيمة العادلة.

٦- عقارات للمتاجرة قيد التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
١,٨١١,٣٢٧	١,٦٩٦,٦٦٢	كما في ١ يناير
٣٤,٣٠١	١١١,٣٣٤	التكلفة المتكبدة خلال الفترة / السنة
(٦٢,٧٧١)	(١٨٣,٧٤٦)	تكلفة العقارات المباعة
٤١,٩٥٣	-	المحول من العقارات الاستثمارية
(١١٥,٩٣٤)	(١٩٧,٥١٧)	المحول إلى عقارات للمتاجرة (إيضاح ٩)
١٣,٦٤٤	١٥,٧٥٣	المحول من عقارات استثمارية قيد التطوير (إيضاح ٥)
(٢٥,٨٥٨)	(٢,٢٨٨)	انخفاض القيمة
١,٦٩٦,٦٦٢	١,٤٤٠,١٩٨	
(١٩٥,١٩٠)	-	ناقصاً: المصنفة كأصول متداولة
١,٥٠١,٤٧٢	١,٤٤٠,١٩٨	مصنفة كأصول غير متداولة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
١,٦٨٠,٥٥٩	١,٤٢٦,٣٨٣	داخل الإمارات العربية المتحدة
١٦,١٠٣	١٣,٨١٥	خارج الإمارات العربية المتحدة
١,٦٩٦,٦٦٢	١,٤٤٠,١٩٨	
(١٩٥,١٩٠)	-	ناقصاً: المصنفة كأصول متداولة
١,٥٠١,٤٧٢	١,٤٤٠,١٩٨	المصنفة كأصول غير متداولة

تتضمن العقارات بغرض المتاجرة قيد التطوير أراضي محتفظ بها بغرض التطوير والاستخدام المستقبلي بمبلغ ١٣,٤١٤,٠١٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,٤٦٥,١٢١ ألف درهم).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

٧- استثمارات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر 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  
صندوق عقاري غير مدرج

متداولة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
استثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة  
أوراق مالية غير مدرجة

٥,٤٤٧	٥,٤٤٧
-------	-------

فيما يلي تفاصيل استثمارات المجموعة:

غير متداولة

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

٦,٠٩٨	٦,٠٩٨
-------	-------

استثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة

استثمارات أسهم حقوق ملكية غير المدرجة  
صندوق عقاري 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 الموجزة الموحدة.



رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

٨- ذمم مدينة تجارية وأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٥٢٤,٥٥٠	٥٨٣,٠٢٢	ذمم مدينة تجارية
٧٣,٦٥٤	٩٤,٩٨١	دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين
١٥٩,٥٢١	٢٢٤,٢٨٧	أصول العقود
٤,١٧٩	٥,٠٨٠	ضريبة القيمة المضافة المستردة
٤٤,٢٤٥	١٠٩,٤٥٠	ذمم مدينة أخرى
٨٠٦,١٤٩	١,٠١٦,٨٢٠	
(٢١,٦٤٨)	(٢١,٦٤٨)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٧٨٤,٥٠١	٩٩٥,١٧٢	
(٢٩٢,٩٦٧)	(٥٧٢,١١٨)	ناقصاً: الجزء المتداول
٤٩١,٥٣٤	٤٢٣,٠٥٤	الجزء غير المتداول

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

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

٩- عقارات للمتاجرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٢٦,١١٤	٤٢,١٤٠	في ١ يناير
(٣,٣٥٢)	-	محول إلى/من العقارات الاستثمارية
١١٥,٩٣٤	١٩٧,٥١٧	محول من العقارات للمتاجرة قيد التطوير (إيضاح ٦)
(١٢٨,١٨٣)	(١٩٤,٧١٣)	تكاليف العقارات المباعة - وحدات
٣١,٦٢٧	-	التكلفة المتكبدة
٤٢,١٤٠	٤٤,٩٤٤	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٢٧,٦٦٧	٣٠,٤٧١	داخل الإمارات العربية المتحدة
١٤,٤٧٣	١٤,٤٧٣	خارج الإمارات العربية المتحدة
٤٢,١٤٠	٤٤,٩٤٤	

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

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

١٠- النقد والأرصدة المصرفية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٢٨٨	٢٧٨	النقد في الصندوق
٥٠,٧٤٧	٤١,٦١٣	الأرصدة المصرفية:
٢,٧٤٩	٨,٠٣٨	- حسابات جارية
٣٨,٩٩٥	٥,٧٢٩	- حسابات تحت الطلب
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٦,٠٠٠	- حسابات جارية - توزيعات الأرباح الغير مطالب بها
٤٩٢,٧٧٩	٤٦١,٦٥٨	- ودائع لأجل
		الرصيد في نهاية الفترة / السنة

إن الحسابات الجارية - توزيعات الأرباح غير المطالب بها سيتم استخدامها لدفع توزيعات الأرباح عند طلبها ولا يجوز 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.

يبلغ متوسط سعر الفائدة الفعلي على الودائع على ١,٨٥٪ إلى ٥,٣٪ سنوياً (٢٠٢٢: ٠,٢٪ إلى ١,٨٥٪ سنوياً). تم رهن ودائع لأجل تصل إلى ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم لدى بنوك مقابل سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح ١٢). يتم الاحتفاظ بالنقد والأرصدة المصرفية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٤٧٩,٦٣٥	٤٦١,٦٥٨	النقد والأرصدة المصرفية
(٣٩,٠٥٣)	(٥,٧٢٩)	ناقصاً: حسابات جارية - توزيعات أرباح غير مطالب بها
(٣٩٤,٢٨٥)	(٣٢٠,٢٤٧)	ناقصاً: سحوبات مصرفية على المكشوف
٤٦,٢٩٧	١٣٥,٦٨٢	

١١- احتياطات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٦٣٦,٥٢٦	٦٣٦,٥٢٦	احتياطي عام
٣٠٣,٦٧٥	٣٠٣,٦٧٥	احتياطي التطوير
(٢٢٧,٥٩٤)	(٢٢٧,٥٩٤)	احتياطي القيمة العادلة
٥٠٥	١,٣٥٤	احتياطي آخر
٧١٣,١١٢	٧١٣,٩٦١	

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

### إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

#### ١٢- القروض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
٩٠٤,٤٧٠	٨٩٨,٣٧٠	قروض لأجل
٣٢٠,٢٤٧	٤٥٤,٩١١	سحوبات مصرفية على المكشوف
١,٢٢٤,٧١٧	١,٣٥٣,٢٨١	إجمالي القروض
(٤١٧,٩٨٧)	(٥٤٧,٢٥١)	ناقصاً: الجزء المتداول
٨٠٦,٧٣٠	٨٠٦,٠٣٠	الجزء غير المتداول

حصلت المجموعة على تسهيلات سحب مصرفي على المكشوف بمبلغ ٥٩٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم) من بنوك تجارية. تبلغ الفائدة على السحوبات المصرفية على المكشوف، المضمونة من خلال ودائع لأجل، ٠,٢٥٪ إلى ٠,٥٪ سنوياً على أسعار الفائدة على الودائع لأجل، والتي يتم استخدامها كضمان مقابل رصيد السحب المصرفي على المكشوف. وعلاوة على ذلك، بالنسبة للسحوبات المصرفية على المكشوف غير المضمون، يتم احتساب فائدة بمعدل ثابت زانداً ٣ أشهر بمعدل الفائدة المعروض بين بنوك الإمارات.

إن تسهيلات السحوبات المصرفية على المكشوف للمجموعة مضمونة بموجب الضمانات التالية:

- رهن وديعة لأجل بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم محتفظ بها لدى البنك الممول باسم المقترض (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 المصرفية طويلة الأجل، بما في ذلك شروط السداد ومعدل الفائدة مدرجة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

تحتوي اتفاقيات الإقتراض المصرفي ("الاتفاقيات") على بعض التعهدات التقييدية بما في ذلك الحفاظ على نسبة الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء. التزمت المجموعة بالتعهدات المصرفية 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 أرض ومباني عقارات محددة مشمولة 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.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

١٣- ذمم دائنة تجارية وأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٩٠,١٤٥	٧٣,٦٥١	ذمم دائنة تجارية
٥٠,٥٣٦	٧٠,٠٦٠	مصرفات مستحقة للمشاريع
٣٢,٠٦٥	١١٨,٣٦٩	التزامات العقود
٣٨,٩٩٥	٥,٧٢٩	توزيعات الأرباح غير المطالب بها
١٣٥,٢٦٦	١١٢,٢٩٧	رسوم التوصيل المدفوعة مقدماً
١٠٠,٠٧٧	١٥٧,٩٣٦	ذمم دائنة أخرى ومصرفات مستحقة الدفع
٤٤٧,٠٨٤	٥٣٨,٠٤٢	
(٤٢٧,٣٩٨)	(٤٧٠,٥٦٦)	ناقصاً: الجزء المتداول
١٩,٦٨٦	٦٧,٤٧٦	الجزء غير المتداول

تشمل الذمم الدائنة التجارية المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة بمبلغ ٥,٠٤٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣١,٣١٥ ألف درهم) (إيضاح ١٦).

١٤- الإيرادات وتكلفة الإيرادات

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)		التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدققة)		٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	
٦٤,٦٤٧	١٣٧,٤٦١	٢٠٦,٤٣٠	٥٦٢,٦٤٣	الإيرادات	
١٥,٦٨٤	٢١,٨٥٧	٤٠,٠٩٠	٨٠,٤٢٣	بيع العقارات	
٧,٢١٤	٧,٧٧٦	٢١,٥٩٢	٢٢,١٢٢	عمليات الفنادق	
٦,٤٤٨	٦,٧٥٤	١٩,٢١٨	١٩,٧٤٦	إيرادات الإيجار	
١,٤٩٦	-	١,٩٥٣	٣٥٩	رسوم إدارة المرافق	
٩٩	٧٧	٢٩٧	٢٦٩	إيرادات المصادرة	
٩٥,٥٨٨	١٧٣,٩٢٥	٢٨٩,٥٨٠	٦٨٥,٥٦٢	أخرى	
٤٤,٧٤٦	٩٣,٦١٠	١٥٠,٧٢٩	٤٠١,٩٦٤	تكلفة الإيرادات	
٩,٧٠٥	١١,٨٣٨	٢٤,٠١١	٢٧,٩٣٧	تكلفة بيع العقارات	
٨,١٣٣	١٠,٥٧٨	٢٠,٤٧١	٣٣,٤٦٣	مصرفات إدارة المرافق	
٤٣٣	٥٢٥	٢,٥٦٧	١,٦١٢	عمليات الفنادق	
٧٩	٩٣	٢٢٧	٢٥٧	تكلفة الإيجار	
٦٣,٠٩٦	١١٦,٦٤٤	١٩٨,٠٠٥	٤٦٥,٢٣٣	أخرى	

جميع الإيرادات التي حققتها المجموعة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.



رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

١٤- الإيرادات وتكلفة الإيرادات (تابع)

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

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٤٦,٤٨٥	٢٣,٣٤٥	١٤٤,٢٧٩	٢٦٧,٠٧٠	معترف بها في وقت زمني محدد
٤٩,١٠٣	١٥٠,٥٨٠	١٤٥,٣٠١	٤١٨,٤٩٢	معترف بها على مدى فترة زمنية
٩٥,٥٨٨	١٧٣,٩٢٥	٢٨٩,٥٨٠	٦٨٥,٥٦٢	

١٥- مصروفات عمومية وإدارية ومصروفات مبيعات

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٧,٦٦٣	١١,٣٠٤	٢٢,٣١٨	٢٧,٧٩٣	تكاليف الموظفين
٥,٢٧٤	٨,٩٩٥	١١,٩٦٠	٢٥,٧٩٨	مصروفات البيع والتسويق
٧,٣٤٨	٧,٤٧٠	١٩,٠٩٧	٢٢,٢٤٧	استهلاك
٥,٨٦١	٦,٨٥٢	١٤,٧٧٢	٢٢,٨١٠	مصروفات أخرى
٢٦,١٤٦	٣٤,٦٢١	٦٨,١٤٧	٩٨,٦٤٨	

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

### إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

#### ١٦- إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة، في سياق أعمالها الاعتيادية، بإبرام 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 - إفصاحات الأطراف ذات العلاقة.

(أ) كانت معاملات الأطراف ذات العلاقة الجوهرية المدرجة في بيان الدخل الموجز المرحلي الموحد كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		موظفو الإدارة الرئيسيين للمجموعة (مصلح أعضاء مجلس الإدارة): التعاقد من الباطن وشراء الخدمات	
٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
-	١٦,٧٣١	-	٩٣٣	-	-
٧,٩٣٢	٥,٠٨٢	٣,٢٣٩	١,٧٢٤	٢٨٣	١١٢
-	٦,٠٠٠	-	-	-	-
٨,٢١٥	١١,٤٠١	٣,٢٦٢	١,٨٣٦	-	-

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٣)
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
٥,٠٤٦	٣١,٣١٥	

إن الأرصدة القائمة في نهاية الفترة التي تنتج في سياق الأعمال الاعتيادية غير مضمونة ولا تترتب عليها فوائد ويكون السداد نقداً في العادة.

#### ١٧- ربحية السهم

يتم حساب ربحية السهم لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ على صافي الأرباح البالغة ١٠٥,١٦٩ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: صافي الأرباح بمبلغ ٢٧,٥٤٨ ألف درهم) مقسومة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم البالغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف سهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف سهم).

#### ١٨- الالتزامات المحتملة والارتباطات

فيما يلي التزامات التي تتعلق بتطوير العقارات:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المعتمدة والمتعاقد عليها
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
٤٦٧,٩٣٩	٣٧٠,٦٥٩	

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

#### ١٩- القيم العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن قبضه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين الأطراف المشاركة في السوق بتاريخ القياس. علي هذا النحو يمكن أن تنشأ فروق بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. يستند 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 مجففة.

#### القيمة العادلة للأدوات المالية بالتكلفة المطفاة

ترى الإدارة بأن المبالغ المدرجة للأصول المالية والالتزامات المالية المعترف بها بالتكلفة المطفاة في المعلومات المالية الموجزة المرحلية الموحدة تعادل قيمها العادلة.

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

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

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

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

- المستوى ١: إن قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو التزامات مماثلة؛
- المستوى ٢: إن قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من مدخلات غير الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي تكون ملحوظة لبند الأصول أو بند الالتزامات إما بطريق مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى ٣: إن قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من أساليب التقييم والتي تتضمن مدخلات لبند الأصول أو بند الالتزامات والتي لا تستند إلى بيانات ملحوظة في السوق (مدخلات غير ملحوظة).

الإجمالي ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	
				في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)
				القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٤٠,١٠٨	٤٠,١٠٨	-	-	الأسهم والصناديق غير المدرجة
٥,٤٤٧	٥,٤٤٧	-	-	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٥٥٩,٠١٦	١,٥٥٩,٠١٦	-	-	عقارات استثمارية
٤٣,٧٩٨	٤٣,٧٩٨	-	-	عقارات استثمارية قيد التطوير
١,٦٤٨,٣٦٩	١,٦٤٨,٣٦٩	-	-	
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدققة)
				القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
٤٠,١٠٨	٤٠,١٠٨	-	-	الأسهم والصناديق غير المدرجة
٥,٤٤٧	٥,٤٤٧	-	-	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح 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 ١ والمستوى ٢ لقياسات القيمة العادلة ولا توجد تحويلات من أو إلى المستوى الثالث لقياسات القيمة العادلة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)					
٦٨٥,٥٦٢	٢٠,٠١٥	٨٠,٤٢٣	٢٢,١٢٢	٥٦٣,٠٠٢	الإيرادات
٢٢٠,٣٢٩	(٨,١٧٩)	٤٦,٩٦٠	٢٠,٥١٠	١٦١,٠٣٨	إجمالي الأرباح / (الخسائر)
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)					
٦,٣٧٠,٧٤٠	٩٦٢,٧٢٩	١,٤٥٣,٧١٦	١,٦٠٢,٨١٥	٢,٣٥١,٤٨٠	إجمالي الأصول
٢,١٤٣,١٩٥	٧٩٠,٤٩٢	٦١٨,٢٦٠	١٥٤,٠٨٤	٥٨٠,٣٥٩	إجمالي الالتزامات
١٧٢,٣٥٧	٢,٦٤٥	١٥٤,٤٦٠	١٥,٢٥٢	-	النفقات الرأسمالية
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)					
٢٨٩,٥٨٠	١٩,٥١٥	٤٠,٠٩٠	٢١,٥٩٢	٢٠٨,٣٨٣	الإيرادات
٩١,٥٧٥	(٤,٧٢١)	١٩,٦١٩	١٩,٠٢٥	٥٧,٦٥٢	إجمالي الأرباح / (الخسائر)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدققة)					
٦,٣١٥,٠٦٩	٩٥٧,٩١٣	١,٣٦٢,٦٥٧	١,٦٠٣,٣١٥	٢,٣٩١,١٨٤	إجمالي الأصول
٢,١٩٢,٩٠٠	٩٤٢,١٦٥	٥٥٢,٠٤٦	١٥٤,٥٦٩	٥٤٤,١٢٠	إجمالي الالتزامات
٢٧٥,١٨٤	٣,٨٠٦	٢٣٤,٤٧٥	٣٦,٩٠٣	-	النفقات الرأسمالية

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

### إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة) (تابع)

#### ٢١- أحداث هامة

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية الإماراتية المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضرائب على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات أو القانون) وذلك لسن نظام ضريبي اتحادي على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. يسري نظام ضريبة الشركات اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢٣، وبالتالي، فإن له تأثير متعلقاً بضريبة الدخل على البيانات المالية الموحدة لفترات المحاسبة التي تبدأ في ١ يونيو ٢٠٢٣ أو بعدها.

يحدد قرار مجلس الوزراء رقم (١١٦) لسنة ٢٠٢٢ حد الدخل الذي سيتم تطبيق معدل الضريبة عليه بنسبة ٩٪، وبناءً على ذلك، يُعتبر القانون الآن قد تم سنه بشكل جوهري من منظور ضرائب الدخل على الشركات. سيتم تطبيق معدل ٩٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم، وسيتم تطبيق معدل ٠٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم، ومعدل ٠٪ على الدخل المؤهل لمنشآت المنطقة الحرة.

ستخضع المجموعة للضريبة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤. بناءً على ما سبق، قامت المجموعة بتقييم الآثار الضريبية المؤجلة وخلصت إلى أنه من غير المتوقع أن تكون جوهرياً كما في ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣. بالإضافة إلى ذلك، فإن بعض قرارات مجلس الوزراء الأخرى لا تزال معلقة كما في تاريخ هذه البيانات المالية. ستواصل الشركة تقييم تأثير قرارات مجلس الوزراء المعلقة على الضرائب المؤجلة عند الانتهاء منها ونشرها.

#### ٢٢- أحداث لاحقة

لم تكن هناك أحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣.