رأس الخيمة العقارية
RAK PROPERTIES

Date: 6 August 2026
Ref: RAKP-LD-E-0010-060826-14

التاريخ : 6 أغسطس 2026
الإشارة : RAKP-LD-E-0010-0600826-14

MS. Disclosures & Compliance Dep
Abu Dhabi Securities Exchange

السادة / قسم الإفصاح والإمتثال المحترمين
سوق أبوظبي للأوراق المالية

Subject: Results of RAK Properties Board of Directors Meeting NO (4/2026)

الموضوع : نتائج اجتماع مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية رقم (2026/4)

Dear sir,

With reference to the above-mentioned subject, kindly be informed that the Board of Directors of RAK Properties PJSC held its meeting on Thursday, 6 August 2026, at 1:00 PM at the Company's office in Mina Al Arab, Ras Al Khaimah. During the meeting, the Board discussed the items set out on the agenda and approved the interim condensed consolidated financial statements for the six-month period ended 30 June 2026.

تحية طيبة وبعد ،،،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، يرجى العلم بأن مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية قد إجتمع يوم الخميس الموافق 2026/08/06 في تمام الساعة الواحده ظهراً بمكتب الشركة المتواجد في ميناء العرب برأس الخيمة، حيث تم مناقشة البنود المدرجة على جدول الأعمال وتم إعتماد البيانات المالية الموحدة المرحلية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026.

Best Regards,

وتفضلوا بقبول وافر الإحترام ،،،

.....

Maged Abdullah
Board Secretary

رأس الخيمة العقارية
RAK PROPERTIES

نسخة إلى السادة / هيئة الأوراق المالية والسلع المحترمين

ص.ب: 31113، رأس الخيمة، إ.ع.م هاتف: 4777 228 7 971 + ، فاكس: 2444 227 7 971+
P.O. BOX 31113, Ras Al Khaimah, U.A.E Tel: +971 7 228 4777 Fax: +971 7 227 2444 www.rakproperties.ae

bsi ISO 9001 Quality Management Systems CERTIFIED ISO 14001 Environmental Management CERTIFIED ISO 45001 Occupational Health and Safety Management CERTIFIED

تقرير مجلس الإدارة عن النتائج المالية للنصف الأول من عام 2026



بالنيابة عن مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع، يسرّني أن أقدّم النتائج المالية الموحدة للنصف الأول من عام 2026.
شهدت الأشهر الستة الأولى من العام تحديات إقليمية وضغوطاً اقتصادية، ومع ذلك واصلت الشركة ترسية العقود الخاصة بمشاريعها التطويرية، وتسليم الوحدات السكنية لعملائها، وتوسيع قاعدة المشترين في السوق المحلية والأسواق العالمية.

كما شهد النصف الأول خطوات مهمة في مسيرة توسيع محفظة الضيافة التابعة للشركة، مع افتتاح "بار دو بورت بيتش" و"لادوريه"، إلى جانب إحراز تقدم ملموس في مراحل تصميم مشروع منتجع "فورسيزونز" ومساكنه ذات العلامة التجارية المرتقب في جزيرة الراحة.

ومع انتقالنا إلى مرحلة جديدة من مسيرة نمو الشركة، بالتزامن مع بدء دورة جديدة في السوق، نمضي قدماً مستندين إلى قاعدة أصول قوية، ورؤية واضحة للتدفقات النقدية المستقبلية، وثقة راسخة بقدرتنا على الوفاء بالتزاماتنا تجاه مساهمينا وموظفينا وشركائنا وعملائنا.

أبرز النتائج المالية للنصف الأول من عام 2026

بلغت إيرادات النصف الأول 533 مليون درهم، مع تقدم مجموعة من المشاريع في "ميناء" عبر مختلف مراحل التصميم والتنفيذ والإنجاز والتسليم.

بلغت الأرباح قبل الضريبة 84.04 مليون درهم، في ظل مواصلة الشركة تركيزها على تعزيز الكفاءة التشغيلية عبر مختلف قطاعات أعمالها.

بلغ رصيد المشاريع قيد التطوير لدى شركة رأس الخيمة العقارية 3.30 مليار درهم حتى 30 يونيو 2026، ما يوفر رؤية واضحة للإيرادات المستقبلية، ويعكس المرحلة الحالية من دورات إطلاق المشاريع وتسليمها.

تشرف شركة رأس الخيمة العقارية حالياً على أكثر من 5 آلاف وحدة سكنية في مراحل مختلفة من التصميم والتخطيط والتطوير والتسليم، ضمن محفظة أراضي "ميناء" الممتدة على مساحة 4 ملايين متر مربع.

حتى 30 يونيو 2026، سلّمت الشركة 264 وحدة سكنية، فيما تستهدف تسليم 1,400 وحدة خلال عام 2026 بالكامل.

بلغ إجمالي أصول شركة رأس الخيمة العقارية 8.86 مليار درهم، فيما وصلت قيمة رأس المال والاحتياطيات إلى 6.02 مليار درهم.

بيان الدخل	مليون درهم		
	النصف الأول 2026	النصف الأول 2025	نسبة التغيير
الإيرادات	533.14	774.79	-31%
تكلفة الإيرادات	(319.21)	(460.46)	-31%
إجمالي الربح	213.93	314.33	-32%
الربح التشغيلي	103.77	204.15	-49%
الربح قبل الضريبة	**84.04**	**176.27**	**-52%**
صافي الربح للفترة بعد الضريبة	76.65	160.60	-52%
ربحية السهم (درهم)	0.026	0.054	-52%
إجمالي الدخل الشامل	76.65	160.60	-52%

الوضع المالي	مليون درهم		
	30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	نسبة التغيير
الأصول غير المتداولة	6,051.00	6,388.00	-5.3%
الأصول المتداولة	2,807.00	2,318.00	21.1%
إجمالي الأصول	**8,858.00**	**8,706.00**	**1.7%**
المطلوبات غير المتداولة	1,717.00	1,623.00	5.8%
المطلوبات المتداولة	1,122.00	1,141.00	-1.7%
رأس المال والاحتياطيات	6,019.00	5,942.00	1.3%
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	**8,858.00**	**8,706.00**	**1.7%**

مستجدات التطوير

واصلت شركة رأس الخيمة العقارية خلال النصف الأول من عام 2026 تسجيل مبيعات قوية للوحدات المطروحة ضمن المخطط الرئيسي لوجهتها المتكاملة "ميناء".

كما كشفت الشركة عن المخطط الرئيسي لمشروع "ذا ستراند"، الذي يمتد على مساحة 186 ألف متر مربع ضمن مجتمع شاطئ مرجان الأوسع. ويتمتع المشروع بموقع استراتيجي قريب من شبكات البنية التحتية الرئيسية والمساحات العامة ومنتجع "وين" المتكامل المرتقب. وفي شهر مارس، طرحت الشركة "لونارا"، أول المجتمعات السكنية ضمن "ذا ستراند"، حيث تتواصل عمليات البيع حالياً. وتتطلع رأس الخيمة العقارية إلى توسيع محفظة مشاريعها في هذا المحور الاستراتيجي للنمو في الإمارة خلال السنوات المقبلة.

ويأتي تسليم الوحدات السكنية في صدارة أولويات الشركة خلال عام 2026. وقد نجحت في تسليم 264 وحدة لعملائها خلال النصف الأول من العام، فيما تستهدف رفع إجمالي الوحدات المسلّمة إلى 1,400 وحدة بحلول نهاية العام.
المشاريع السكنية

يشكّل عام 2026 محطة محورية في مسيرة شركة رأس الخيمة العقارية، مع تركيز رئيسي على تسليم الوحدات السكنية، وتوقعات بتسجيل عدد قياسي من عمليات التسليم. ويسهم ذلك في مواصلة تطوير "ميناء" وترسيخ مكانتها كإحدى أبرز المجتمعات السكنية على الواجهة البحرية، إلى جانب تسجيل نسبة كبيرة من إيرادات المشاريع التطويرية.

* جميع نسب الإنجاز الإنشائي حتى 30 يونيو 2026.

ميناء:

كيب حياة: بلغت نسبة الإنجاز الإجمالية للمشروع 96.37%، ليقترب من مرحلة التسليم بعد الحصول على موافقة الدفاع المدني للبرجين 1 و2. كما أوشكت أعمال التشطيبات وتنسيق المساحات الخارجية وأحواض السباحة في المنصة على الاكتمال.	**كواترو ديل مار:** تجاوزت نسبة الإنجاز في هذا المجتمع السكني الحائز على عدة جوائز 47.04%، مع إحراز تقدم جيد في أعمال التشطيبات والأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة والأعمال الخارجية. واكتملت أعمال الواجهات حتى الطابق السادس، فيما انتهت أعمال الكتل الخرسانية حتى الطابق الثامن.	**باي فيوز:** وصلت نسبة الإنجاز إلى 98%، وحصل المشروع على شهادة إنجاز المبنى، فيما يجري حالياً استكمال إجراءات الحصول على شهادة الاستلام تمهيداً لبدء تسليم الوحدات.
غرانادا 2: بدأت عمليات تسليم الفلل الثمانين التي تشكّل امتداداً لهذا المجتمع السكني المتميز ضمن منطقة لاغونز في "ميناء".	**باي ريزيدنسز 1 و2:** عقب اكتمال المشروعين، تتواصل عمليات تسليم الوحدات للعملاء، حيث تم تسليم 228 وحدة خلال النصف الأول من عام 2026.	**المساكن الشاطئية - المرحلتان الأولى والثانية:** شارفت المرحلتان على الاكتمال، بنسبة إنجاز بلغت 99.9% للمرحلة الأولى و96.37% للمرحلة الثانية.

إيدج: بلغت نسبة إنجاز أعمال الهيكل العلوي 76%، فيما وصلت نسبة الإنجاز الإجمالية للمشروع إلى 25.8%. وبلغت أعمال البناء الطابق الثامن، في حين اكتملت الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وأعمال الكتل الخرسانية حتى الطابق الخامس.

ميراسول وميراسول 2: اكتملت أعمال التمكين في "ميراسول"، وتمت ترسية العقد الرئيسي وبدأت أعمال تجهيز الموقع. كما انطلقت أعمال التمكين في "ميراسول 2".

سوليرا: بدأت أعمال التمكين في موقع المشروع.

سكاي: اكتملت أعمال التمكين، فيما تجاوزت نسبة إنجاز أعمال البنية التحتية السفلية 55% في هذا المجتمع السكني الواقع على الواجهة البحرية لجزيرة الراحة والمطل على منطقة لاغونز. وبلغت نسبة الإنجاز الإجمالية للمشروع 8.3%.

إنتا ميناء: عقب اكتمال أعمال التمكين، تم تعيين المقاول الرئيسي، وبدأت حالياً أعمال تجهيز الموقع والبدء في التنفيذ.

مساكن أنانتارا: اكتملت أعمال التمكين الخاصة بالفلل، فيما ينتظر بدء الأعمال الرئيسية تعيين المقاول وتجهيز الموقع. أما مبنى الشقق، فقد اكتملت أعمال تحسين التربة وصدر تصريح تنفيذ الأساسات العميقة، كما باشر المقاول أعماله في الموقع.



الضيافة:

منتجع وسبا إنتركونتيننتال رأس الخيمة ميناء:

حافظ المنتجع، الذي يضم 351 غرفة، على أداء جيد خلال النصف الأول من عام 2026، مسجلاً نسبة إشغال بلغت 49.4%، وإيرادات للغرف بقيمة 29 مليون درهم. كما بلغ متوسط السعر اليومي للغرفة 912.97 درهماً، فيما وصل متوسط العائد على الغرفة المتاحة إلى 450.99 درهماً. وبلغ إجمالي إيرادات المنتجع خلال الفترة 44 مليون درهم. وتعززت مكانته ضمن قطاع الضيافة الراقية مع الافتتاح الناجح لمقهى "لادوريه" العالمي في أبريل 2026.

فندق ومنتجع أنانتارا ميناء رأس الخيمة:

واصل المنتجع البيئ الفاخر، الذي يضم 174 غرفة، أداءه الجيد خلال النصف الأول من عام 2026، محققاً إيرادات للغرف بقيمة 25 مليون درهم، ونسبة إشغال مستقرة بلغت 52.2%. كما وصل إجمالي الإيرادات إلى 43 مليون درهم، فيما بلغ متوسط السعر اليومي للغرفة 1,371 درهماً، ومتوسط العائد على الغرفة المتاحة 716 درهماً.

بار دو بورت بيتش رأس الخيمة:

افتُتح النادي الشاطئ والمطعم والبار بنجاح في نهاية فبراير 2026، قبل أسبوعين فقط من تصاعد التوترات الإقليمية. وقد حظي بإقبال لافت من سكان "ميناء" وزوارها، فيما تسجّل وتيرة أعماله ومستويات تعافيه أداءً مستقراً ينسجم مع الاتجاهات العامة لقطاع المأكولات والمشروبات في دولة الإمارات.

المشاريع المخطط لها والشراكات الاستراتيجية

تواصل شركة رأس الخيمة العقارية التزامها بإطلاق وتنفيذ وتسليم مجموعة من المشاريع التي يجري تطويرها بالتعاون مع نخبة من العلامات التجارية العالمية والمحلية المرموقة.

كما تمضي الشركة قدماً في مباحثاتها لتوقيع اتفاقيتي إدارة فندقية مع اثنين من أبرز مشغلي الضيافة العالميين، بهدف استقطاب علامتين فندقيتين عصريتين إلى "ميناء"، إحداهما من فئة الثلاث نجوم والأخرى من فئة الأربع نجوم.

وتشمل أبرز المستجدات ما يلي:

فورسيزونز: يواصل هذا المشروع الفاخر المرتقب، الذي يجمع بين المنتجع والمساكن ذات العلامة التجارية، إحراز تقدم كبير على صعيد التصميم والإجراءات التعاقدية في جزيرة الراحة. وقد بلغت نسبة إنجاز المخطط الرئيسي للمشروع 85%، فيما من المقرر بدء مرحلة التصميم التفصيلي قريباً. كما يجري العمل على استكمال الوثائق التعاقدية والتنظيمية الرئيسية خلال النصف الثاني من عام 2026، تمهيداً لاستيفاء المتطلبات اللازمة لبدء المبيعات.



أرماني بيتش ريزيدنسز: أصبح المشروع جاهزاً للطرح في السوق، بعد استكمال التعديلات الأولية على تصاميم الشقق، فيما تتواصل الاستعدادات لبدء طرح الفلل الشاطئية المميزة للبيع.

بورتو بلايا، بالشراكة بين إلينغتون ورأس الخيمة العقارية: تواصل الشركة التزامها بتنفيذ هذا المشروع المشترك البارز في جزيرة الحياة ضمن "ميناء". وتحرز الأعمال في المجتمع السكني الراقي على الواجهة البحرية تقدماً متواصلاً، تمهيداً لإنجازه خلال الربع الرابع من عام 2026.

النظرة المستقبلية لعام 2026



سامح مهتدي
الرئيس التنفيذي لشركة رأس الخيمة العقارية

مع دخولنا النصف الثاني من العام، ينصبّ تركيزنا بالكامل على تنفيذ الأولويات الماثلة أمامنا. وقد شكّل تسليم 1,400 وحدة سكنية لعملائنا إحدى الأولويات الرئيسية للشركة منذ بداية عام 2026. ونواصل الاستثمار في تطوير إجراءات التسليم وتعزيز كفاءتها، بما يضمن تجربة سلسة وفعّالة تتمحور حول احتياجات العملاء في جميع مراحلها.

وتتمتع شركة رأس الخيمة العقارية بمحفظة سكنية متنوعة تضم أكثر من 5 آلاف وحدة في مراحل مختلفة من التصميم والتخطيط والتنفيذ والتسليم، ما يعزز قدرتها على تلبية احتياجات شريحة واسعة من المشترين، سواء من المستثمرين أو الراغبين في تملّك منزل للسكن. ويستند هذا الزخم التطويري طويل الأمد إلى مركز مالي قوي، مع ارتفاع إجمالي أصول الشركة إلى 8.86 مليار درهم، ووصول رأس المال والاحتياطيات إلى 6.02 مليار درهم.

وتضم "ميناء" حالياً أراضي بمساحة 506,746 متراً مربعاً قيد التطوير الفعلي، بإجمالي مساحة بنائية تبلغ 354,273 متراً مربعاً. كما يتيح المخزون الحالي من الوحدات المطروحة وغير المباعة فرصاً كبيرة لمواصلة الاستفادة من القيمة الاستثمارية لمحفظة أراضينا في وجهاتنا الرئيسية، مستندين إلى رصيد مبيعات متراكمة يبلغ 3.30 مليار درهم.

وإلى جانب الأراضي الجاري تطويرها، تمتلك الشركة ضمن "ميناء" و"ذا سترايند" في شاطئ مرجان أراضي غير مطوّرة بمساحة إجمالية تبلغ 924,862 متراً مربعاً، تعادل نحو 1.44 مليون متر مربع من إجمالي المساحة البنائية. وتوفّر هذه المحفظة قاعدة واسعة لإطلاق مشاريع جديدة خلال الأعوام المقبلة، كما تمنح الشركة مرونة كبيرة لتطوير مفاهيم ومنتجات عقارية جديدة تتماشى مع متطلبات السوق وتوجهاته.

وعلى الرغم من تباطؤ النشاط التجاري خلال أربعة أشهر من النصف الأول من العام، حيث بلغت الإيرادات 533.14 مليون درهم وصافي الربح بعد الضريبة 76.65 مليون درهم، فإننا نلمس مؤشرات إيجابية في السوق تدعم توقعات تحسن النشاط عقب انتهاء موسم العطلات الصيفية المعتاد.

ونتطلع إلى أداء قوي خلال الثلث الأخير من عام 2026، مدفوعاً ببدء تسجيل إيرادات المشاريع التي انطلقت أعمالها الإنشائية مؤخراً، ومواصلة إدارة عملياتنا بكفاءة على أسس أرباح النصف الأول قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء البالغة 138.91 مليون درهم، والأرباح قبل الضريبة البالغة 84.04 مليون درهم، إلى جانب مواصلة بيع الوحدات ضمن المشاريع المطروحة وقيد الإنشاء.

سامح مهتدي
الرئيس التنفيذي لشركة رأس الخيمة العقارية

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع
وشركاتها التابعة

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

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

جدول المحتويات

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

جرانت ثورنتون للتدقيق
والمحاسبة المحدودة - الشارقة

الطابق الخامس
برج سيتي جيت
شارع الاتحاد، الممزر، الشارقة

هـ: +971 6 525 9691
ف:+971 6 525 9690
www.grantthornton.ae

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

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

مقدمة

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

نطاق المراجعة

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

الاستنتاج

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

جـرانـت ثـورنـتـون

جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة - فرع الشارقة
P.O. Box: 1968
Sharjah - U.A.E.
GRANT THORNTON
Auditing Accounting Limited (Sharjah Branch)

د. أسامة رشدي البكري
سجل مدققي الحسابات رقم: ٩٣٥
الشارقة، الإمارات العربية المتحدة

٦ أغسطس ٢٠٢٦

©2026 جرانت ثورنتون، الإمارات العربية المتحدة. جميع الحقوق محفوظة.
تعمل شركة جرانت ثورنتون الإمارات العربية المتحدة تحت الاسم التجاري لشركة جرانت ثورنتون للتدقيق والمحاسبة المحدودة (المسجّلة في جزر فيرجن البريطانية والمقيدة لدى سلطة دبي للخدمات المالية)، وفروعها المرخّصة في أبوظبي، ودبي، والشارقة، وسوق أبوظبي العالمي، بالإضافة إلى شركتها التابعة جرانت ثورنتون ذ.م.م.
تشير "جرانت ثورنتون" إلى العلامة التجارية التي بموجبها تقدم الشركات الأعضاء خدمات إلى عملائها أو تشير إلى شركة عضو واحدة أو أكثر ضمن الشركات الأعضاء في المجموعة حسبما يتطلب السياق. لا تمثل جرانت ثورنتون الدولية المحدودة والشركات الأعضاء، بما في ذلك جرانت ثورنتون الإمارات، شراكة عالمية. جرانت ثورنتون الدولية المحدودة وشركاتها الأعضاء تمثل كيانات قانونية منفصلة. لا تقدم جرانت ثورنتون الدولية المحدودة خدمات للعملاء باسمها على الإطلاق، بل يتم تقديم الخدمات بواسطة الشركات الأعضاء. جرانت ثورنتون الدولية والشركات الأعضاء ليسوا وكلاء لبعضهم البعض ولا يُلزم أحد الآخر ولا يتحملوا مسؤولية أخطاء وأفعال بعضهم البعض.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

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

عبد العزيز عبدالله الزعابي
رئيس مجلس الإدارة

سامح المهتدي
الرئيس التنفيذي

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

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

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

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

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

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

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

	رأس المال ألف درهم إماراتي	علاوة إصدار أسهم ألف درهم إماراتي	احتياطي قانوني ألف درهم إماراتي	أسهم خزينة ألف درهم إماراتي	احتياطيات أخرى ألف درهم إماراتي	أرباح محتجزة ألف درهم إماراتي	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم إماراتي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦ *(مُدقق)*	٣,٠٠٠,٠٠٠	١١٤,١٢٠	١,٠٦٨,٥٢٢	(٣,٢٠٨)	٧٢٤,٦٦٢	١,٠٣٧,٨٧٤	٥,٩٤١,٩٧٠
صافي أرباح الفترة	-	-	-	-	-	٧٦,٦٥٤	٧٦,٦٥٤
الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	٧٦,٦٥٤	٧٦,٦٥٤
أسهم خزينة	-	-	-	٢٥٣	-	-	٢٥٣
المُحوَّل إلى احتياطيات أخرى	-	-	-	-	١,٢٧٩	(١,٢٧٩)	-
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مُدقق)	٣,٠٠٠,٠٠٠	١١٤,١٢٠	١,٠٦٨,٥٢٢	(٢,٩٥٥)	٧٢٥,٩٤١	١,١١٣,٢٤٩	٦,٠١٨,٨٧٧

	رأس المال ألف درهم إماراتي	علاوة إصدار أسهم ألف درهم إماراتي	احتياطي قانوني ألف درهم إماراتي	أسهم خزينة ألف درهم إماراتي	احتياطيات أخرى ألف درهم إماراتي	أرباح محتجزة ألف درهم إماراتي	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم إماراتي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ *(مُدقق)*	٣,٠٠٠,٠٠٠	١١٤,١٢٠	١,٠٢٨,٠٩٢	(٢٢,٦١٥)	٧٢٢,٥٧١	٦٨٤,٨٢٩	٥,٥٢٦,٩٩٧
صافي أرباح الفترة	-	-	-	-	-	١٦٠,٥٩٩	١٦٠,٥٩٩
الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	١٦٠,٥٩٩	١٦٠,٥٩٩
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	-	-	-	-	-	(٨,٠٠٠)	(٨,٠٠٠)
أسهم خزينة	-	-	-	٢١,٠٤٥	-	-	٢١,٠٤٥
المُحوَّل إلى احتياطيات أخرى	-	-	-	-	٢,٣٥٢	(٢,٣٥٢)	-
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ *(غير مُدقق)*	٣,٠٠٠,٠٠٠	١١٤,١٢٠	١,٠٢٨,٠٩٢	(١,٥٧٠)	٧٢٤,٩٢٣	٨٣٥,٠٧٦	٥,٧٠٠,٦٤١

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

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

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

١ معلومات عن الشركة

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

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

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

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

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

٢ أساس الإعداد

٢-١ بيان الامتثال

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

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

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

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

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

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

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-١ بيان الامتثال (تابع)

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

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

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

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

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

الشركات التابعة

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

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

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

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

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأحكام

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

(١) الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء

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

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات

قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات وفقاً لشروط العقد. توصلت المجموعة إلى أن العقود المتعلقة ببيع العقارات المكتملة يتم الاعتراف بها في نقطة زمنية معنية عند انتقال السيطرة.

بالنسبة للعقود المُتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية، حيث لا ينتج عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل. علاوة على ذلك، فإن المجموعة لديها حق نافذ في أداء الدفعات المُستحقة مقابل العمل المُنجَز حتى تاريخه. وقد تم الأخذ في الاعتبار العوامل التي تشير إلى أنه يُحظر (تعاقدياً أو عملياً) استخدام العقار قيد التطوير في أي أغراض أخرى أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على المبلغ الذي يعوضها على الأقل عن العمل المُنجَز حتى تاريخه. وعند تحديد ذلك، تراعي المجموعة جيداً الشروط التعاقدية وكذلك التشريعات المحلية.

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

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

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

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

الاعتبارات الخاصة بعنصر التمويل الجوهري في العقد

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

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

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

تكلفة إنجاز المشروعات

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

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

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

(٣) تصنيف العقارات

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

المصادر الرئيسية لعدم اليقين من التقديرات

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

(١) تقييم الاستثمارات العقارية

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

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

المصادر الرئيسية لعدم اليقين من التقديرات (تابع)

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

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

(٣) احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

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

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

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

(٥) الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

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

(٦) تقييم الاستثمارات غير المُدرجة

يعتمد تقييم الاستثمارات غير المُدرجة عادة على أي مما يلي:

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

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

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٣ المعايير والتفسيرات الجديدة أو المعدلة

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المُطبَّقة من قبل المجموعة

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

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

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

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

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

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

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

٣ الممتلكات والمعدات

الاضافات والاستبعادات والاستهلاك

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

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

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

٤ الاستثمارات العقارية

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

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

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

القيمة العادلة

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

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

٥ عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة

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

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

٦ الاستثمارات

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

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

٧ استثمارات في مشروعات مشتركة

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

إلينغتون للتطوير العقاري ذ.م.م.

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

هايف آند مينا للتطوير العقاري ذ.م.م

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

وان لإدارة المرافق ذ.م.م

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

٨ الذمم المدينة التجارية والأخرى

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

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

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

٩ عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة

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

١٠ أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية

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

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

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

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

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

١١ رأس المال وأسهم الخزينة

رأس المال

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
المُصرّح به والمُصدر والمدفوع بالكامل		
٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً بقيمة إسمية تبلغ ١ درهم إماراتي للسهم الواحد	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠

توزيعات الأرباح

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

أسهم خزينة

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

١٢ احتياطيات أخرى

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
احتياطي عام	٦٥٦,٧٠٨	٦٥٦,٧٠٨
احتياطي التطوير	٣٠٣,٦٧٥	٣٠٣,٦٧٥
احتياطي القيمة العادلة	(٢٤٣,٩٦٣)	(٢٤٣,٩٦٣)
احتياطي الأثاث والتجهيزات والمعدات	٩,٥٢١	٨,٢٤٢
	٧٢٥,٩٤١	٧٢٤,٦٦٢

١٣ القروض

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
قروض لأجل	٦٤٥,٠٠٩	٧٠٨,١٠٣
قرض قصير الأجل	-	٢٦,١٧٩
سحوبات مصرفية على المكشوف	٤١٠,٩٩٩	٢٧٦,٦٨٣
إجمالي القروض	١,٠٥٦,٠٠٨	١,٠١٠,٩٦٥
ناقصاً: الجزء المتداول	(٥٦٢,٦٩٠)	(٤٤١,٩٦٢)
الجزء غير المتداول	٤٩٣,٣١٨	٥٦٩,٠٠٣

حصلت المجموعة على تسهيلات سحب على المكشوف بمبلغ ٩٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٧٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي) من بنوك تجارية محلية. تتراوح الفائدة على هذه السحوبات المصرفية على المكشوف، والمضمونة بودائع لأجل، من ٠,١٥٪ إلى ٠,٢٥٪ سنوياً بالإضافة إلى معدلات الفائدة على الودائع لأجل (٢٠٢٥: ٠,٢٥٪ سنوياً). علاوة على ذلك، بالنسبة للسحوبات المصرفية على المكشوف غير المضمونة، يتم احتساب الفائدة وفقاً لهامش ثابت زائداً سعر الإيبور لمدة ١ إلى ٣ أشهر سنوياً.

١٣ القروض (تابع)

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

- رهن على وديعة ثابتة بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (إيضاح رقم ١٠)؛
- وتحويل ما يعادل مرة ونصف من صافي الحد المسموح باستخدامه بموجب السحب على المكشوف.

إن القروض المصرفية طويلة الأجل، بما ذلك شروط السداد ومعدل الفائدة موضحة بالتفصيل في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

تنطوي اتفاقيات القروض المصرفية ("الاتفاقيات") على بعض التعهدات المشروطة بما في ذلك الحفاظ على نسبة الدين إلي الأرباح قبل الفوائد والضريبة والاستهلاك والإطفاء. التزمت المجموعة بالتعهدات المصرفية السنوية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

إن القروض لأجل مضمونة بموجب الضمانات التالية:

- رهن قانوني على أرض ومباني عقارات محددة مشمولة ضمن بنود الممتلكات والمعدات، والاستثمارات العقارية وعقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة، وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة.
- تنازل عن التأمين على العقارات المرهونة لصالح البنك.
- تنازل عن الضمانات من عقود المقاولة/الإنشاء الرئيسية للمشاريع المتنازل عنها حسب الأصول لصالح البنك.
- تنازل عن الإيرادات من مشاريع فندقية ممولة من قبل البنوك.
- تنازل عن الإيرادات من بيع الشقق وإيرادات الإيجار من الشقق الممولة من قبل البنك.
- رهن حساب المشروع المفتوح لدى البنك لاستلام متحصلات المشروع من المشترين.

١٤ ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى

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

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

١٥ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

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

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

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

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

١٦ مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية

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

١٧ ضريبة الدخل

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

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

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

(ب) تسوية مصروف ضريبة الدخل:

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة الستة أشهر المُنتهية في	
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)
صافي أرباح الفترة قبل خصم الضريبة	٤٠,٣٢٣	١٠١,٨٠٠	٨٤,٠٣٨	١٧٦,٢٦٥
ضريبة الدخل المطبقة بمعدل ٩٪	٣,٦٢٩	٩,١٦٢	٧,٥٦٣	١٥,٨٦٤
الآثار الضريبية المترتبة على البنود التالية:				
حصة من أرباح مشروع مشترك	(٤٧٠)	(٧٧)	(٧٧١)	(٢٤١)
مصروفات غير قابلة للاستقطاع لأغراض ضريبية - بالصافي	٦٠٩	٣٠	٦٠٩	٦٠
الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز الحد الضريبي المقرر	(٨)	(٨)	(١٧)	(١٧)
إجمالي مصروف ضريبة الدخل	٣,٧٦٠	٩,١٠٧	٧,٣٨٤	١٥,٦٦٦

١٨ إفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة

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

فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

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

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

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

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

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

١٩ ربحية السهم الأساسية والمخفّضة

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

لم تكن هناك أي أسهم محتملة ذات ربحية مخفّضة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و٣٠ يونيو ٢٠٢٥.

٢٠ الالتزامات المحتملة والارتباطات

فيما يلي الالتزامات المحتملة والارتباطات المتعلقة بتطوير العقارات:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ **ألف درهم إماراتي (غير مدققة)**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
ارتباطات		
التزامات المشاريع المعتمدة والمتعاقد عليها	١,٠٥٧,٨٢٦	١,٠٤٤,٩٦٣
الالتزامات المحتملة		
خطابات ائتمان	١٠,٥٤٢	-

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

٢١ القيم العادلة للأدوات المالية

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

٢١ القيم العادلة للأدوات المالية (تابع)

القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة.

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

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

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

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

	المستوى ١ ألف درهم إماراتي	المستوى ٢ ألف درهم إماراتي	المستوى ٣ ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)				
القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -				
الأسهم والصناديق غير المُدرجة	-	-	١٧,٢٥٢	١٧,٢٥٢
استثمارات عقارية	-	-	١,٣٧٦,٩٢٧	١,٣٧٦,٩٢٧
	-	-	١,٣٩٤,١٧٩	١,٣٩٤,١٧٩

	المستوى ١ ألف درهم إماراتي	المستوى ٢ ألف درهم إماراتي	المستوى ٣ ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)				
القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -				
الأسهم والصناديق غير المُدرجة	-	-	١٧,٤٤٠	١٧,٤٤٠
استثمارات عقارية	-	-	١,٤٠٦,٦١١	١,٤٠٦,٦١١
	-	-	١,٤٢٤,٠٥١	١,٤٢٤,٠٥١

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

٢٢ التقارير عن القطاعات

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

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

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

٢٣ أحداث هامة خلال الفترة

التوترات الجيوسياسية

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

القروض المصرفية

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