رأس الخيمة العقارية
RAK PROPERTIES

Date: 5 November 2026
Ref: RAKP-LD-E-0010-051126-05

التاريخ : 5 نوفمبر 2026
الإشارة : RAKP-LD-E-0010-051126-05

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 (5/2026)

الموضوع : نتائج اجتماع مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية رقم (2026/5)

Dear sir,

تحية طيبة وبعد ،،،

With reference to the above-mentioned subject, kindly be informed that the Board of Directors of RAK Properties PJSC held its meeting on Thursday, 5 November 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 nine-month period ended 30 September 2026.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، يرجى العلم بأن مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية قد اجتمع يوم الخميس الموافق 2026/11/05 في تمام الساعة الواحدة ظهراً بمكتب الشركة المتواجد في ميناء العرب برأس الخيمة، حيث تم مناقشة البنود المدرجة على جدول الأعمال وتم إعتماد البيانات المالية الموحدة المرحلية لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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 للربع الثالث من عام 2026



بالنيابة عن مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع، يسرّني أن أقدّم النتائج المالية الموحدة للأشهر التسعة الأولى من عام 2026.
على الرغم من حالة التوتر الإقليمي وتغيّر ظروف السوق، واصلت شركة رأس الخيمة العقارية أعمالها بوتيرة مستقرة، مع التركيز على تنفيذ مشاريعها التطويرية، وإحراز تقدم في الأعمال الإنشائية وعمليات تسليم الوحدات السكنية للعملاء، إلى جانب تعزيز علاقاتها مع المشترين الحاليين وتوسيع قاعدة عملائها في الأسواق المحلية والدولية.

وشهد الربع الثالث تقدماً متواصلاً في تنفيذ أولوياتنا الاستراتيجية، وفي مقدمتها تطوير وجهتنا الرئيسية "ميناء"، والارتقاء بمحفظة مشاريعنا في قطاعي الضيافة وأسلوب الحياة، والمضي قدماً في تنفيذ المشاريع الرئيسية ضمن خططنا التطويرية. وتأتي هذه الجهود امتداداً لرؤيتنا الرامية إلى إنشاء مجتمعات متكاملة ذات طابع مميز، تسهم في دفع عجلة النمو المستدام في رأس الخيمة وترسيخ جاذبيتها كوجهة رائدة للعيش والاستثمار.

ومع اقترابنا من الربع الأخير من عام 2026، نواصل التركيز على تنفيذ مشاريعنا بكفاءة وانضباط، وإدارة رأس المال بحرص، والوفاء بالتزاماتنا القائمة. ونستند في ذلك إلى قاعدة أصول متينة ومحفظة واسعة من المشاريع التطويرية، وثقتنا الراسخة بمقومات النمو المستدامة في إمارة رأس الخيمة، وقدرتنا على مواصلة تحقيق قيمة نوعية لمساهمينا وعملائنا وموظفينا وشركائنا.

أبرز النتائج المالية للأشهر التسعة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

- بلغت إيرادات الشركة 809.72 مليون درهم، بالتزامن مع تقدم الأعمال في عدد من المشاريع ضمن وجهة "ميناء"، ومواصلة الاستعدادات لعام يُتوقع أن يشهد تسليم أعداد كبيرة من الوحدات السكنية.
- سجّلت الشركة أرباحاً قبل الضريبة بقيمة 121.94 مليون درهم، في ظل مواصلة جهودها لتعزيز الكفاءة التشغيلية في مختلف قطاعات أعمالها.
- بلغ رصيد المشاريع قيد التطوير لدى شركة رأس الخيمة العقارية 3.18 مليار درهم حتى 30 سبتمبر 2026، بزيادة قدرها 11% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2025، ما يوفر رؤية واضحة للإيرادات المتوقع تسجيلها خلال الفترات المقبلة.

- تضم محفظة شركة رأس الخيمة العقارية حالياً 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، ومشروع "ذا ستراند" الممتد على مساحة 186 ألف متر مربع.
- حتى 30 سبتمبر 2026، نجحت شركة رأس الخيمة العقارية في تجهيز 748 وحدة سكنية لتكون جاهزة للتسليم للعملاء، وتواصل العمل على تحقيق مستهدفها المتمثل في تجهيز أكثر من 1,400 وحدة سكنية لتكون جاهزة للتسليم للعملاء خلال عام 2026.
- بلغ إجمالي أصول شركة رأس الخيمة العقارية 8.91 مليار درهم، فيما وصلت قيمة رأس المال والاحتياطيات إلى 6.05 مليار درهم.

بيان الدخل	مليون درهم		
	30 سبتمبر 2026	**30 سبتمبر 2025**	**التغيير**
الإيرادات	809.72	1165.50	-31%
تكلفة الإيرادات	(497.13)	(715.16)	-30%
إجمالي الربح	312.59	450.34	-31%
الربح من العمليات التشغيلية	150.22	278.46	-46%
الربح قبل الضرائب	**121.94**	**237.70**	**-49%**
صافي الربح قبل الضريبة	111.37	216.82	-49%
ربحية السهم (درهم)	0.037	0.073	-49%
إجمالي الدخل الشامل	111.37	216.82	-49%

الوضع المالي	مليون درهم		
	30 سبتمبر 2026	**31 ديسمبر 2025**	**التغيير**
الأصول غير المتداولة	5,973	6,388	-6.5%
الأصول المتداولة	2,933	2,318	26.5%
إجمالي الأصول:	**8,906**	**8,706**	**2.3%**
المطلوبات غير المتداولة	1,793	1,623	10.5%
المطلوبات المتداولة	**1,060**	**1,141**	**-7.1%**
رأس المال والاحتياطيات:	6,053	5,942	1.9%
الإجمالي	**8.906**	**8,706**	**2.3%**



مستجدات التطوير

واصلت شركة رأس الخيمة العقارية خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026 التركيز على بيع الوحدات المطروحة ضمن المخطط الرئيسي لوجهتها المتكاملة "ميناء"، بدلاً من التوسع في إطلاق مشاريع جديدة في السوق.

وفي فبراير 2026، كشفت الشركة عن المخطط الرئيسي لمشروع "ذا ستراند"، الذي يمتد على مساحة 186 ألف متر مربع ضمن وجهة شاطئ المرجان. ويتمتع المشروع بموقع استراتيجي بالقرب من شبكات البنية التحتية الرئيسية ومنتجع "وين" المتكامل المرتقب افتتاحه في سبتمبر 2027. وتركز الشركة حالياً جهودها على إعادة طرح مشروع "لونارا"، أول مشاريعها ضمن "ذا ستراند"، أمام الوسطاء العقاريين والمستثمرين في مطلع عام 2027.

ويأتي تسليم الوحدات السكنية في صدارة أولويات رأس الخيمة العقارية خلال عام 2026، حيث نجحت الشركة في تسليم 356 وحدة سكنية لعملائها خلال الأشهر التسعة الأولى من العام، وتواصل العمل على تحقيق مستهدفها المتمثل في تجهيز أكثر من 1,400 وحدة سكنية لتكون جاهزة للتسليم بحلول نهاية العام.

ويأتي تسليم الوحدات السكنية في صدارة أولويات شركة رأس الخيمة العقارية خلال عام 2026، حيث تم تجهيز 748 وحدة سكنية ضمن ثلاثة مشاريع، هي "باي ريزيدنسز 2" و"توسعة غرانادا" و"باي فيوز"، لتكون جاهزة للتسليم للعملاء. ومن المتوقع تجهيز 691 وحدة إضافية في مشروعي "المساكن الشاطئية" و"كيب حياة" خلال الربع الأخير من العام، ليرتفع إجمالي الوحدات الجاهزة للتسليم إلى أكثر من 1,400 وحدة سكنية بحلول نهاية عام 2026.

المشاريع السكنية

تتصدر عمليات تسليم الوحدات السكنية أولويات شركة رأس الخيمة العقارية خلال عام 2026، الذي يُتوقع أن يشهد تسليم عدد قياسي من الوحدات، بما يدعم التطور المتواصل لوجهة "ميناء" ويعزز مكانتها كإحدى أبرز المجتمعات السكنية على الواجهة البحرية، فضلاً عن انعكاس إنجاز هذه المشاريع وتسليمها على إيرادات الشركة خلال العام.

* جميع نسب الإنجاز الإنشائي حتى 30 سبتمبر 2026.

باي فيوز:

اكتملت الأعمال الإنشائية في المشروع بالكامل، وبدأت عمليات تسليم الوحدات السكنية للعملاء.

كيب حياة:

تجاوزت نسبة الإنجاز الإجمالية للمشروع 98%، مع الحصول على موافقات الدفاع المدني للبرجين الثالث والرابع. وبدأت الزيارات التعريفية للعملاء لمعاينة وحداتهم السكنية في البرجين الأول والثاني، فيما اكتملت أعمال تنسيق المساحات الخارجية وأحواض السباحة والمرافق المجتمعية وأصبحت جاهزة للاستخدام.

إيدج:

وصلت نسبة الإنجاز الإجمالية للمشروع إلى 34%، مع استمرار تنفيذ أعمال الهيكل الخرساني حتى مستوى السطح، واكتمال أعمال بناء الجدران حتى الطابق التاسع، إلى جانب تقدم الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة في عدد من الطوابق.

المساكن الشاطئية - المرحلتان الأولى والثانية:

شارفت الأعمال الإنشائية في المرحلتين على الاكتمال، فيما تتواصل الاختبارات النهائية واستعدادات التسليم، رهن استكمال تفعيل خدمات المرافق والتحقق من جاهزيتها.

كواترو ديل مار:

بلغت نسبة الإنجاز الإجمالية في هذا المشروع الحائز على عدة جوائز 64.1%، مع تقدم ملحوظ في الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة. كما وصلت أعمال بناء الجدران والليسة إلى مراحل متقدمة حتى مستوى السطح، بالتزامن مع بدء تركيب أعمال النجارة.

سكاي:

بلغت نسبة الإنجاز الإجمالية للمشروع 14.9%، مع تقدم أعمال الهيكل العلوي حتى الطابق الثاني، بالتزامن مع تنفيذ أعمال بناء الجدران في الطابق الأرضي، وبدء التمديدات الأولية للأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة.

ميراسول وميراسول 2:

بدأت أعمال تجهيز الموقع وحشد الموارد من جانب المقاول الرئيسي لمشروع "ميراسول"، لترتفع نسبة الإنجاز الإجمالية إلى 6.5%. ومن المتوقع تعيين المقاول الرئيسي لمشروع "ميراسول 2" خلال الربع الحالي.

إنتا ميناء:

بلغت نسبة إنجاز أعمال الهيكل السفلي للمشروع 3%، لترتفع نسبة الإنجاز الإجمالية إلى 7%.

سوليرا:

اكتملت أعمال التمكين في موقع المشروع، فيما تجري الاستعدادات لترسية العقد الرئيسي.

مساكن أنانتارا:

بدأت أعمال تجهيز الموقع وحشد الموارد عقب ترسية العقد الرئيسي للفلل وبدء تنفيذه. أما مبنى الشقق، فقد بلغت نسبة إنجاز أعمال الأساسات العميقة وغيرها من أعمال التمكين 84%، ومن المتوقع استكمالها بحلول منتصف نوفمبر.

الضيافة:

- **منتجع وسبا إنتركونتيننتال رأس الخيمة ميناء:**

حافظ المنتجع، الذي يضم 351 غرفة، على أداء جيد خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، مسجلاً نسبة إشغال بلغت 46%، وإيرادات للغرف بقيمة 36 مليون درهم. كما بلغ متوسط السعر اليومي للغرفة 825 درهماً، ومتوسط العائد على الغرفة المتاحة 381 درهماً، فيما وصل إجمالي إيرادات المنتجع حتى نهاية سبتمبر إلى 56.7 مليون درهم.

وتعززت مكانة المنتجع ضمن قطاع الضيافة الراقية مع افتتاح مقهى "لادوريه" العالمي في ردهة الفندق خلال أبريل 2026، إلى جانب موقعه المجاور لنادي "بار دو بورت بيتش"، ما يسهم في ترسيخ مكانة هذه المنطقة ضمن المخطط الرئيسي لوجهة "ميناء" كوجهة متميزة للضيافة وأسلوب الحياة الراقي.

- **فندق ومنتجع أنانتارا ميناء رأس الخيمة:**

واصل المنتجع البيئ الفاخر، الذي يضم 174 غرفة، أداءه الجيد خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، محققاً إيرادات للغرف بقيمة 34 مليون درهم، ونسبة إشغال مستقرة بلغت 53%. كما وصل إجمالي الإيرادات إلى 57.9 مليون درهم، فيما بلغ متوسط السعر اليومي للغرفة 1,222 درهماً، ومتوسط العائد على الغرفة المتاحة 647 درهماً.

ويواصل المنتجع ترسيخ مكانته المتميزة في قطاع السياحة والضيافة بإمارة رأس الخيمة، مستنداً إلى جودة خدماته الحائزة على العديد من الجوائز، وموقعه الفريد وسط غابات القرم الطبيعية.

• **بار دو بورت بيتش رأس الخيمة:**

افتُتح النادي الشاطئ (بار دو بورت بيتش) بنجاح في نهاية فبراير 2026، قبل أسبوعين فقط من تصاعد التوترات الإقليمية. ويتميز بموقعه على خليج "ميناء" بجوار منتجع إنتركونتيننتال، ليصبح أحد أبرز الوجهات الاجتماعية والترفيهية في المنطقة.

وقد حظي "بار دو بورت بيتش" بإقبال لافت من سكان "ميناء" وزوارها، فيما يواصل نشاطه التجاري العمل بوتيرة مستقرة تتماشى مع الاتجاهات العامة المسجلة في قطاع المأكولات والمشروبات على مستوى دولة الإمارات.

• **افتتاح مطاعم جديدة:**

تواصل شركة رأس الخيمة العقارية إحراز تقدم ملموس في توسيع خيارات المطاعم وتجارب الطعام ضمن وجهة "ميناء"، بما يعزز تنوع عروض الضيافة وأسلوب الحياة فيها. وكما أعلنت الشركة في أكتوبر 2026، تستعد "ميناء" لاستقبال ثلاثة مطاعم جديدة خلال الربع الحالي، هي "تاشاس" و"هانتر آند باريل" و"أنطونيا".

• **المشاريع المخطط لها والشراكات الاستراتيجية**

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

كما تمضي الشركة قدماً في مباحثاتها لتوقيع اتفاقيات إدارة فندقية مع عدد من أبرز مشغلي الضيافة العالميين، بهدف استقطاب علامتين فندقيتين جديدتين إلى وجهة "ميناء"، إحداهما من فئة الثلاث نجوم والأخرى من فئة الأربع نجوم، وكلتاهما تركزان على تقديم تجارب ضيافة عصرية تواكب أنماط الحياة الحديثة.

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 شارفت أعمال إعداد المخطط الرئيسي للمشروع على الاكتمال، فيما تتواصل المراحل المتبقية من التصميم. وتعمل الشركة حالياً على تعيين مقاول لإنشاء جناح مخصص للمبيعات، إلى جانب وسيط عقاري رئيسي، خلال الفترة القريبة المقبلة، باعتبارهما خطوتين أساسيتين لتحديد مدى جاهزية المشروع لإطلاق المبيعات.

ميناء هاربور: وصلت شركة رأس الخيمة العقارية إلى مراحل متقدمة من المباحثات مع إحدى شركات الهندسة المعمارية العالمية المرموقة، بهدف وضع الرؤية التصميمية لمشروع "ميناء هاربور". ويمتد المشروع على أربع قطع أراضٍ متجاورة، من المقرر تطويرها لتضم وحدات سكنية تحمل علامات تجارية عالمية وأخرى مستقلة، إلى جانب مرافق للضيافة ومساحات تجارية متنوعة.

أرماني بيتش ريزيدنسز: أصبح هذا المشروع الفاخر جاهزاً للطرح في السوق، بالتزامن مع بدء أعمال التمكين في المنطقة الشاطئية التي ستخدم المشروع ومشروع "فورسيزونز" المجاور له. وتتواصل حالياً الاستعدادات تمهيداً لإطلاق مبيعات الوحدات السكنية.

نيكي بيتش جلوبال: تواصل شركة رأس الخيمة العقارية تعاونها مع "نيكي بيتش جلوبال" لتنفيذ أول منتجع يحمل علامة "نيكي بيتش" في وجهة "ميناء"، في إطار التزامهما المشترك بإنجاز المشروع على المدى الطويل. ومن المتوقع أن يشكّل المنتجع إضافة بارزة إلى محفظة الشركة من مشاريع الضيافة الشاطئية الفاخرة.

بورتو بلايا، بالشراكة بين إلينغتون ورأس الخيمة العقارية: تواصل الشركة التزامها بإنجاز هذا المشروع المشترك البارز في جزيرة الحياة ضمن وجهة "ميناء"، مع استمرار تقدم الأعمال الإنشائية في موقع المشروع السكني الفاخر على الواجهة البحرية.



النظرة المستقبلية على المدى القريب

مع تسارع وتيرة أعمالنا خلال الربع الأخير من عام 2026، واستعدادنا لاستقبال الربع الأول من عام 2027، تواصل شركة رأس الخيمة العقارية تكثيف جهودها لإنجاز مشاريعها وتسليم الوحدات السكنية للعملاء، مع الحفاظ على نهج منضبط في إدارة محفظتها التطويرية. ويأتي تسليم المنازل لعملائنا في صدارة أولوياتنا، حيث نواصل تطوير إجراءات التسليم وتعزيز كفاءتها، بما يضمن تجربة سلسة ومتكاملة تلبي تطلعات العملاء وتضع احتياجاتهم في المقام الأول.

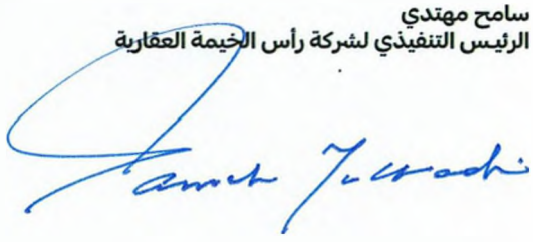
تتمتع شركة رأس الخيمة العقارية بمحفظة سكنية متنوعة تضم أكثر من 5 آلاف وحدة في مراحل مختلفة من التصميم والتخطيط والإنشاء والتسليم، ما يعزز قدرتها على تلبية احتياجات شريحة واسعة من المشترين، سواء من المستثمرين الأفراد أو الراغبين في تملّك منزل للسكن. ومع تقدم الأعمال الإنشائية في مشاريعنا قيد التنفيذ، نتوقع أن تسهم هذه المشاريع في تعزيز إيرادات الشركة وتدفقاتها النقدية خلال الفترات المقبلة.
وإلى جانب المضي قدماً في تنفيذ مشاريعنا، نواصل العمل على تسويق وبيع الوحدات المتاحة ضمن مشاريعنا المطروحة، وتطوير قنوات المبيعات، والوصول إلى شرائح جديدة من المشترين في أسواق إضافية، محلياً ودولياً. وستظل هذه الجهود في صميم أنشطتنا التجارية خلال الأشهر المتبقية من عام 2026 والربع الأول من عام 2027.

وتشكّل محفظة أراضينا الواسعة ركيزة أساسية لخطط النمو المستقبلية، حيث تمتلك الشركة نحو 924,862 متراً مربعاً من الأراضي غير المطوّرة ضمن وجهتي "ميناء" و"ذا ستراند" في شاطئ المرجان، بما يعادل نحو 1.44 مليون متر مربع من إجمالي المساحة البنائية المحتملة. وتمنحنا هذه المحفظة مرونة كبيرة في تخطيط المراحل التطويرية المقبلة، وطرح منتجات عقارية متنوعة ومتميزة تواكب تطورات السوق واحتياجات المشترين، مع الحفاظ على نهج مدروس في تحديد توقيت إطلاق المشاريع الجديدة.

ورغم استمرار التحديات الإقليمية وتغير ديناميكيات السوق، وما يرافق ذلك من تأثير في قرارات المستثمرين، فإننا نواصل ثقتنا الراسخة بالمقومات الأساسية التي تدعم نمو القطاعين العقاري والسياحي في رأس الخيمة على المدى الطويل. وتتمحور أولوياتنا خلال المرحلة المقبلة حول الحفاظ على زخم الأعمال الإنشائية، وتسريع وتيرة إنجاز المشاريع قيد التطوير وتحويلها إلى أصول مكتملة، إلى جانب تعزيز أدائنا التجاري.

ومع دخولنا عام 2027، سنواصل التركيز على الانضباط المالي ورفع الكفاءة التشغيلية والإدارة الحكيمة لرأس المال، بما يعزز جاهزية شركة رأس الخيمة العقارية لمواكبة تطورات السوق، والتعامل مع تحديات المرحلة المقبلة، مع الحفاظ على قدرتنا على تحقيق قيمة مستدامة لمساهمينا وشركائنا وجميع الأطراف المعنية بأعمالنا على المدى الطويل.

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 سبتمبر ٢٠٢٦

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مُدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 – ٢٣

جرانت ثورنتون للتدقيق
والمحاسبة المحدودة - الشارقة

الطابق الخامس
برج سيتي جيت
شارع الاتحاد، الممزر، الشارقة

هـ: 9691 525 6 971+
ف:9690 525 6 971+
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 سبتمبر ٢٠٢٦، وبيان الدخل المرحلي الموجز الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة 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 يسترع انتباهنا وجود أي أمر يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤.

جـرانـت ثـورنـتـون



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

٥ نوفمبر ٢٠٢٦

grantthornton.ae

©2026 جـرانـت ثـورنـتـون، 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 خدماتٍ 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 وشركتها 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.

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

	إيضاحات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات	٣	١,٨٨١,٩٢٤	١,٨٨٤,٤٢٥
استثمارات عقارية	٤	١,٣٦١,٥١٣	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	١٠٢,٦٦٠	٩٩,٩٣٦
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٨	٣٨١,٦٩١	٦٨٧,٦٥٤
إجمالي الأصول غير المتداولة		٥,٩٧٢,٥٦٠	٦,٣٨٨,٠٣٠
الأصول المتداولة			
عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة	٥	٤٩٧,٨٩٢	٢٤٥,٧١٤
عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة	٩	٣٠,٨١١	٣٣,٨٢٩
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٨	١,٨١٥,٧٦٠	١,٥٢٠,٦٨٦
أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية	١٠	٥٨٨,٧٧٨	٥١٧,٩٠٩
إجمالي الأصول المتداولة		٢,٩٣٣,٢٤١	٢,٣١٨,١٣٨
إجمالي الأصول		٨,٩٠٥,٨٠١	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	(٣,٨٤٨)	(٣,٢٠٨)
احتياطيات أخرى	١٢	٧٢٣,٦٣٨	٧٢٤,٦٦٢
أرباح محتجزة		١,١٥٠,٢٦٩	١,٠٣٧,٨٧٤
إجمالي حقوق الملكية		٦,٠٥٢,٧٠١	٥,٩٤١,٩٧٠
الالتزامات غير المتداولة			
مكافأت نهاية الخدمة للموظفين		١٠,٩٧٨	١٠,٢٣٩
قروض	١٣	٤٦٧,٩٦٨	٥٦٩,٠٠٣
منح حكومية مؤجلة		٣٢٤,٥٨٢	٣٣٣,٦٩٤
التزام الضريبة المؤجلة		١٠,١٣٩	١٠,١٣٩
ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى	١٤	٩٧٩,٤٤٧	٧٠٠,٣١٤
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		١,٧٩٣,١١٤	١,٦٢٣,٣٨٩
الالتزامات المتداولة			
قروض	١٣	٤٩٤,٤٦٧	٤٤١,٩٦٢
مخصص ضريبة الدخل		١١,٤٩٠	٣٥,٧٤٣
ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى	١٤	٥٥٤,٠٢٩	٦٦٣,١٠٤
إجمالي الالتزامات المتداولة		١,٠٥٩,٩٨٦	١,١٤٠,٨٠٩
إجمالي الالتزامات		٢,٨٥٣,١٠٠	٢,٧٦٤,١٩٨
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		٨,٩٠٥,٨٠١	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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	إيضاحات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)
الإيرادات	١٥	٢٧٦,٥٧٩	٣٩٠,٧٠٦	٨٠٩,٧١٨	١,١٦٥,٥٠٠
تكلفة الإيرادات	١٥	(١٧٧,٩٢٥)	(٢٥٤,٦٩٥)	(٤٩٧,١٣٢)	(٧١٥,١٦٠)
إجمالي الأرباح		٩٨,٦٥٤	١٣٦,٠١١	٣١٢,٥٨٦	٤٥٠,٣٤٠
الحصة من أرباح مشروعات مشتركة		٤,١٥٦	٣,١٩٦	١٢,٧٢٣	٥,٨٦٩
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٤	٢,٩٧٨	-	٥,٧٤٥	-
مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية	١٦	(٦١,٥٥٧)	(٦٨,٣٤٠)	(٢٠٦,٠٠٦)	(٢٠٤,٢٢٠)
دخل آخر		٢,٢٢٣	٣,٤٣٧	٢٥,١٧٦	٢٦,٤٦٨
أرباح تشغيلية		٤٦,٤٥٤	٧٤,٣٠٤	١٥٠,٢٢٤	٢٧٨,٤٥٧
تكاليف التمويل		(١٣,٩٦٧)	(١٧,٤٤٤)	(٤٣,٨٧٣)	(٥٤,٤٥١)
دخل التمويل		٥,٤١٤	٤,٥٧١	١٥,٥٨٨	١٣,٦٩٠
صافي أرباح الفترة قبل خصم الضريبة		٣٧,٩٠١	٦١,٤٣١	١٢١,٩٣٩	٢٣٧,٦٩٦
مصروف ضريبة الدخل	١٧	(٣,١٨٤)	(٥,٢١١)	(١٠,٥٦٨)	(٢٠,٨٧٧)
صافي أرباح الفترة بعد خصم الضريبة		٣٤,٧١٧	٥٦,٢٢٠	١١١,٣٧١	٢١٦,٨١٩
ربحية السهم الأساسية والمخفّضة للفترة (درهم إماراتي)	١٩	٠,٠١٢	٠,٠١٩	٠,٠٣٧	٠,٠٧٣

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

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

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)**	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)
صافي أرباح الفترة بعد خصم الضريبة	٣٤,٧١٧	٥٦,٢٢٠	١١١,٣٧١	٢١٦,٨١٩
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	٣٤,٧١٧	٥٦,٢٢٠	١١١,٣٧١	٢١٦,٨١٩

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

	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	-	-	-	-	-	١١١,٣٧١	١١١,٣٧١
الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	١١١,٣٧١	١١١,٣٧١
أسهم خزينة	-	-	-	(٦٤٠)	-	-	(٦٤٠)
المُحوَّل من احتياطيات أخرى	-	-	-	-	(١,٠٢٤)	١,٠٢٤	-
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ *(غير مدقق)*	**٣,٠٠٠,٠٠٠**	**١١٤,١٢٠**	**١,٠٦٨,٥٢٢**	**(٣,٨٤٨)**	**٧٢٣,٦٣٨**	**١,١٥٠,٢٦٩**	**٦,٠٥٢,٧٠١**

	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	-	-	-	-	-	٢١٦,٨١٩	٢١٦,٨١٩
الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	٢١٦,٨١٩	٢١٦,٨١٩
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	-	-	-	-	-	(٨,٠٠٠)	(٨,٠٠٠)
أسهم خزينة	-	-	-	٢٢,٢٧٥	-	-	٢٢,٢٧٥
المُحوَّل إلى احتياطيات أخرى	-	-	-	-	٢,٨٣١	(٢,٨٣١)	-
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ *(غير مدقق)*	٣,٠٠٠,٠٠٠	١١٤,١٢٠	١,٠٢٨,٠٩٢	(٣٤٠)	٧٢٥,٤٠٢	٨٩٠,٨١٧	٥,٧٥٨,٠٩١

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

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

	إيضاحات	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)
الأنشطة التشغيلية			
صافي أرباح الفترة قبل خصم الضريبة		١٢١,٩٣٩	٢٣٧,٦٩٦
تعديلات لـ:			
استهلاك	٣	٥٢,٤٥٨	٥٢,٦٥٨
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		١,٨٢٣	٢,٥٧٦
إطفاء منح حكومية	١٥	(٩,١١٢)	(٩,٥٧٠)
خسائر الائتمان المتوقعة من الذمم المدينة التجارية والأخرى		١٠	-
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٤	(٥,٧٤٥)	-
أرباح من استبعاد ممتلكات ومعدات		(١٦)	-
تكاليف التمويل		٤٣,٨٧٣	٥٤,٤٥١
الحصة من أرباح مشاريع مشتركة		(١٢,٧٢٣)	(٥,٨٦٩)
دخل التمويل		(١٥,٥٨٨)	(١٣,٦٩٠)
النقد الناتج من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل		١٧٦,٩١٩	٣١٨,٢٥٢
التغيرات في رأس المال العامل			
عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة		٣,٠١٧	٥,١١٢
عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة		(١٨٧,٧٣٤)	(٧٨,٤٦٢)
ذمم مدينة تجارية وأخرى		٨,٢٧٢	(٣٩٤,٠٨٨)
ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى		١٧٠,٤٨٨	٣٢٠,٣٤٤
صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات		١٧٠,٩٦٢	١٧١,١٥٨
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين		(١,٠٨٤)	(٨٩٤)
ضريبة الدخل المدفوعة		(٣٤,٨٢١)	(٢٠,٨٨٧)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		١٣٥,٠٥٧	١٤٩,٣٧٧
الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى الممتلكات والمعدات	٣	(٤٣,٧٦٥)	(٢٥,٢٠٦)
إضافات لاستثمارات عقارية		(٦,٥٥٨)	(٣١,٨٩٦)
فوائد مقبوضة		١٨,١٩٥	١٨,٧٦٠
متحصلات من بيع استثمارات عقارية		٥١,٠٥٥	-
أموال مُستلمة من استثمارات في مشروعات مشتركة		١٠,٠٠٠	-
متحصلات من استبعاد استثمارات		١٨٨	-
متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات		١٧١	-
صافي التدفقات النقدية الناتجة من/(المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية		٢٩,٢٨٦	(٣٨,٣٤٢)
الأنشطة التمويلية			
توزيعات أرباح مدفوعة		-	(٦)
مكافآت مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة		-	(٨,٠٠٠)
شراء أسهم خزينة، بالصافي		(٦٤٠)	٦٥,٤٠٠
قروض تم الحصول عليها		-	٢٤,٥٥٠
قروض مُسددة		(١٠٥,٥٢٠)	(١٢٤,٦٦٨)
فوائد مدفوعة		(٤٤,٣٠٤)	(٥٥,٣٩٧)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		(١٥٠,٤٦٤)	(٩٨,١٢١)
صافي التغير في النقد وما يعادله		١٣,٨٧٩	١٢,٩١٤
النقد وما يعادله في بداية الفترة		٢٣٥,٥٠٣	١١٥,٨٨٩
النقد وما يعادله في نهاية الفترة	١٠	٢٤٩,٣٨٢	١٢٨,٨٠٣

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

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

١ معلومات عن الشركة

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

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

إن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ تتضمن بيانات 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.

تمت المصادقة على إصدار البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قِبل مجلس الإدارة بتاريخ ٥ نوفمبر ٢٠٢٦.

٢ أساس الإعداد

٢-١ بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 الأساس الذي استندت إليه الإدارة في وضع الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للأصول والالتزامات والتي تبدو غير مُتاحة بشكل واضح من مصادر أخرى. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

بالإضافة إلى ذلك، لا تُعتبر نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ 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 والشركات التي تخضع لسيطرتها (شركاتها التابعة) كما في ٣٠ سبتمبر 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 سبتمبر 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 أنونيم 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 وبدأت عملياتها التشغيلية (*الرخصة السياحية رقم TL-0398*) 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 متى 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 الموحدة مع تلك المُتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة التالية التي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦.

- تعديلات على 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 - الإصدار 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 الموحدة، وبالتالي، لم يتم تقديم إفصاحات بشأنها.

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

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

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - "العرض والإفصاح في البيانات المالية"
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - "الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الافصاحات"
- 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)
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢٠ - "الأصول التنظيمية والالتزامات التنظيمية"

يُقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ متطلبات جديدة للعرض والافصاح فيما يتعلق بالمجاميع الإضافية في بيان الأرباح أو الخسائر وهو بمثابة إيضاح 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ بإضافة بنود بقيمة تبلغ ٤٣,٧٦٥ ألف درهم إماراتي تعود بشكل أساسي إلى إنشاء عقارات فندقية (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٢٥,٢٠٦ ألف درهم إماراتي تعود بشكل أساسي إلى إنشاء عقارات فندقية).

بلغ استهلاك الممتلكات والمعدات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ما قيمته ٥٢,٤٥٨ ألف درهم إماراتي (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٥٢,٦٥٨ ألف درهم إماراتي).

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

٤ الاستثمارات العقارية

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
قطع أراضي	٧١٤,٨٥٤	٧٢٠,٢١٧
عقارات	٦٢٨,٤٥٧	٦٧٤,٧٥٠
استثمارات عقارية قيد التطوير	١٨,٢٠٢	١١,٦٤٤
	١,٣٦١,٥١٣	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 ٤٥,٣١٠ ألف درهم إماراتي (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: لا شيء)، مما نتج عنه تحقيق أرباح من الاستبعاد بقيمة ٥,٧٤٥ ألف درهم إماراتي (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: لا شيء).

القيمة العادلة

لا ترى الإدارة أن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	٢,٧١١,٥٩٧	٢,٥٢٣,٨٦٣
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	١٣,٨١٥	١٣,٨١٥
	٢,٧٢٥,٤١٢	٢,٥٣٧,٦٧٨
ناقصاً: المصنفة كأصول متداولة	(٤٩٧,٨٩٢)	(٢٤٥,٧١٤)
المصنفة كأصول غير متداولة	٢,٢٢٧,٥٢٠	٢,٢٩١,٩٦٤

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

٦ الاستثمارات

	٣٠ سبتمبر 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

يتضمن الإيضاحان رقم ٢-٢ ورقم ٢١ حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة تفاصيل عن أساليب التقييم والافتراضات المُطبقة لقياس القيمة العادلة للأدوات المالية.

٧ استثمارات في مشروعات مشتركة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
إلينغتون للتطوير العقاري المنطقة الحرة ذ.م.م.	٨٣,٢٠٦	٨٣,١١٩
هايف آند مينا للتطوير العقاري ذ.م.م	١٧,٧١٤	١٦,٨١٧
وان لإدارة المرافق ذ.م.م	١,٧٤٠	-
	١٠٢,٦٦٠	٩٩,٩٣٦

إلينغتون للتطوير العقاري ذ.م.م.

أبرمت المجموعة "اتفاقية مشروع مشترك" و"اتفاقية إدارة أعمال التطوير"، ويشار إليها مجتمعة باسم "الاتفاقيات"، مع شركة إلينغتون للتطوير العقاري المنطقة الحرة ذ.م.م. ("إلينغتون"). بموجب الاتفاقية المُشار إليها، تتقاسم المجموعة وإلينغتون السيطرة بالتساوي.

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. بموجب الاتفاقية المُشار إليها، تتقاسم المجموعة وشركة إيه دي سي ١ السيطرة بالتساوي.

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 ("وان إف إم")؛ وهي شركة تعمل في تقديم خدمات إدارة المرافق. بموجب الاتفاقية المُشار إليها، تتقاسم المجموعة وشركة وان إف إم السيطرة بالتساوي.

٨ الذمم المدينة التجارية والأخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
ذمم مدينة تجارية	٨٠٤,٣٩٥	٦١٦,٥٧٧
أصول العقود	١,٠٤٥,٨٦٠	١,٢١٤,٨٥٦
ذمم مدينة تجارية وأصول العقود، بالإجمالي	١,٨٥٠,٢٥٥	١,٨٣١,٤٣٣
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(٣٦,١٢٢)	(٣٦,١١٢)
ذمم مدينة تجارية وأصول العقود، بالصافي	١,٨١٤,١٣٣	١,٧٩٥,٣٢١
ذمم مدينة أخرى (يرجى الرجوع إلى البند (٢) أدناه)	٤٦,٩٧٥	٣٥,٧٦٣
	١,٨٦١,١٠٨	١,٨٣١,٠٨٤
تكاليف مُرسملة للحصول على العقد (يرجى الرجوع إلى البند (١) أدناه)	٢٢٨,٦٩٢	٢٥٠,١٨٦
مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين والمقاولين	٨٤,٨٥٣	١٠٠,٦٦٣
ضريبة القيمة المضافة المدينة	٥,٩٧١	١١,٠٩٥
مبالغ مدفوعة مقدماً	١٦,٨٢٧	١٥,٣١٢
	٢,١٩٧,٤٥١	٢,٢٠٨,٣٤٠
ناقصاً: الجزء غير المتداول من الذمم المدينة التجارية والأخرى	(٣٨١,٦٩١)	(٦٨٧,٦٥٤)
	١,٨١٥,٧٦٠	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 مبلغ مستحق من طرف ذي علاقة بقيمة ٦,١٦٨ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٥: ١٠,٣١٣ ألف درهم إماراتي) (إيضاح رقم ١٨).

٩ عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة - داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	٢٧,٣٧٨	١٨,٨٧٧
عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة - خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	١,٧٨٨	١٢,٣٧٠
	٢٩,١٦٦	٣١,٢٤٧
المخزون - إدارة قطاع الضيافة وإدارة المرافق	١,٦٤٥	٢,٥٨٢
	٣٠,٨١١	٣٣,٨٢٩

١٠ أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
النقد في الصندوق	٥٣٠	٢٦٠
أرصدة مصرفية:		
- حسابات جارية	٧٠,٣٨٣	٩٨,٧٦٤
- حسابات تحت الطلب	١٢,١٤٢	١٣,١٦٢
- حسابات جارية – توزيعات أرباح غير مُطالب بها	٥,٧٢٣	٥,٧٢٣
- ودائع لأجل	٥٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	٥٨٨,٧٧٨	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 ٤,٤٥٪ 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 بمعظم الأرصدة المصرفية والمبالغ النقدية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)
أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية	٥٨٨,٧٧٨	٥١٦,٣٠٥
ناقصاً: حسابات جارية – توزيعات أرباح غير مُطالب بها	(٥,٧٢٣)	(٥,٧٢٣)
ناقصاً: سحوبات مصرفية على المكشوف	(٣٣٣,٦٧٣)	(٣٨١,٧٧٩)
النقد وما يعادله	٢٤٩,٣٨٢	١٢٨,٨٠٣

١١ رأس المال وأسهم الخزينة

رأس المال

	٣٠ سبتمبر 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 على توزيع أرباح في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٥).

أسهم خزينة

أبرمت الشركة اتفاقية مع أحد الجهات الموفرة للسيولة المُصرح لهم في سوق أبوظبي للأوراق المالية، لتنفيذ أوامر بيع وشراء أسهم الشركة بهدف تقليل الفرق بين سعر العرض والطلب في التداول وكذلك بغرض توفير سيولة لأسهم الشركة. هذا وسيتم الاحتفاظ بأسهم الشركة تحت الاسم القانوني للجهة الموفرة للسيولة المذكورة بالنيابة عن الشركة، وتعمل الجهة الموفرة للسيولة بدورها وفق المعايير المُحددة مُسبقاً والمُعتمدة من جانب الشركة، وستواصل الشركة مراقبة تعاملات الجهة الموفرة للسيولة بصورة يومية. تم الاحتفاظ بعدد ٣,٦١٧ ألف سهم من أسهم الخزينة بقيمة سوقية تبلغ ٣,٧٩٨ ألف درهم إماراتي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢,٥٨٢ ألف سهم من أسهم الخزينة بقيمة سوقية تبلغ ٣,٤٨٦ ألف درهم إماراتي / ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٦٠٦ ألف سهم خزينة بقيمة سوقية تبلغ ٨٩٦ ألف درهم إماراتي).

١٢ احتياطيات أخرى

	٣٠ سبتمبر 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 إحلال الأثاث والتجهيزات والمعدات	٧,٢١٨	٨,٢٤٢
	٧٢٣,٦٣٨	٧٢٤,٦٦٢

١٣ القروض

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
قروض لأجل	٦٢٨,٧٦٢	٧٠٨,١٠٣
قروض قصيرة الأجل	-	٢٦,١٧٩
سحوبات مصرفية على المكشوف	٣٣٣,٦٧٣	٢٧٦,٦٨٣
إجمالي القروض	٩٦٢,٤٣٥	١,٠١٠,٩٦٥
ناقصاً: الجزء المتداول	(٤٩٤,٤٦٧)	(٤٤١,٩٦٢)
الجزء غير المتداول	٤٦٧,٩٦٨	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. إن الفائدة على هذه السحوبات المصرفية على المكشوف، والمضمونة بودائع لأجل، خاضعة لهامش ثابت متفق عليه. 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 في ذلك شروط السداد ومعدل الفائدة موضحة بالتفصيل في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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

إن القروض لأجل مضمونة بموجب الضمانات التالية:

- رهن قانوني على أرض ومباني عقارات محددة مشمولة ضمن بنود الممتلكات والمعدات، والاستثمارات العقارية وعقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض المتاجرة، وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة.
- تنازل عن التأمين على العقارات المرهونة لصالح البنك.
- تنازل عن الضمانات من عقود 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 سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
ذمم دائنة تجارية	٢٢٤,٣٥٨	٢٠٧,٠٩٥
التزامات العقود	٦٨٨,٩٦٢	٤٤٣,١٧١
مُستحقات وذمم دائنة أخرى	٢٣٣,٩٧٠	٢٧١,٠٢٨
رسوم توصيل خدمات المرافق المدفوعة مُقدماً	١٧١,٢٩٩	١٧٥,٧٦٩
مستحقات عقد المشروع	٢٠٩,١٦٤	٢٦٠,٦٣٢
توزيعات الأرباح غير المُطالب بها	٥,٧٢٣	٥,٧٢٣
	١,٥٣٣,٤٧٦	١,٣٦٣,٤١٨
ناقصاً: الجزء المتداول	(٥٥٤,٠٢٩)	(٦٦٣,١٠٤)
الجزء غير المتداول	٩٧٩,٤٤٧	٧٠٠,٣١٤

تشتمل التزامات العقود على مبلغ مستحق لطرف ذي علاقة بقيمة ١,٢٠٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٥: ٢,١٩٦ ألف درهم إماراتي) (إيضاح رقم ١٨).

١٥ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)
نوع الايرادات من العقود المُبرمة مع العملاء				
بيع العقارات	٢٣٩,٥٣٧	٣٣٤,٢١٥	٦٥٨,٤٧٠	٩٦٢,٨٣٧
عمليات الفنادق	٢٨,٦٠٨	٣٧,٦٣٤	١١٩,٣٨٧	١٤٦,٧٠٥
تأجير العقارات وغيرها	٨,٤٣٤	١٨,٨٥٧	٣١,٨٦١	٥٥,٩٥٨
إجمالي الإيرادات	٢٧٦,٥٧٩	٣٩٠,٧٠٦	٨٠٩,٧١٨	١,١٦٥,٥٠٠
تكلفة الإيرادات				
تكلفة بيع العقارات	١٦٥,٧٢٠	٢٢٥,١٤٩	٤٤٥,٥٧٤	٦٣٠,٥٤٩
عمليات الفنادق	١٤,٥٢٣	١٨,٠١١	٥٠,٣٩٢	٦٠,٧٤٨
تأجير العقارات وغيرها	٨٦١	١٤,٦٣٨	١٠,٢٧٨	٣٣,٤٣٣
إطفاء مِنح حكومية	(٣,١٧٩)	(٣,١٠٣)	(٩,١١٢)	(٩,٥٧٠)
	١٧٧,٩٢٥	٢٥٤,٦٩٥	٤٩٧,١٣٢	٧١٥,١٦٠

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 التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)
مبالغ معترف بها على مدى فترة زمنية	٢٥٠,٦٠٠	٣٦٨,٨٠٥	٧٤٣,٥٧٠	١,٠٧٥,٨٢٠
مبالغ معترف بها في وقت زمني محدد	٢٠,٢٧٤	١٣,١١٢	٤٦,٥٢٥	٦٣,٤٢٧
إجمالي الايرادات من العقود المُبرمة مع العملاء	٢٧٠,٨٧٤	٣٨١,٩١٧	٧٩٠,٠٩٥	١,١٣٩,٢٤٧
دخل الإيجار - المعترف به على مدى فترة الإيجار	٥,٧٠٥	٨,٧٨٩	١٩,٦٢٣	٢٦,٢٥٣
إجمالي الإيرادات	٢٧٦,٥٧٩	٣٩٠,٧٠٦	٨٠٩,٧١٨	١,١٦٥,٥٠٠

١٦ مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)
تكاليف الموظفين	٢٢,٣١٣	١٨,٨٨٦	٦٩,٥٩٦	٥٥,٦٣٥
استهلاك	١٧,٣٣٩	١٧,٥٦٣	٥٢,٤٥٨	٥٢,٦٥٨
مصروفات المبيعات والتسويق	٢,١٣٨	١٢,٩٠٧	٣١,٠٩١	٤٢,١٨٧
مصروفات أخرى	١٩,٧٦٧	١٨,٩٨٤	٥٢,٨٦١	٥٣,٧٤٠
	٦١,٥٥٧	٦٨,٣٤٠	٢٠٦,٠٠٦	٢٠٤,٢٢٠

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 المعترف به في بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد ما يلي:

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)
ضريبة الدخل				
مصروف ضريبة الدخل الحالية	٣,١٨٤	٥,٢١١	١٠,٥٦٨	٢٠,٨٧٧
الضريبة المؤجلة	-	-	-	-
إجمالي مصروف ضريبة الدخل	٣,١٨٤	٥,٢١١	١٠,٥٦٨	٢٠,٨٧٧

(ب) تسوية مصروف ضريبة الدخل:

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)
صافي أرباح الفترة قبل خصم الضريبة	٣٧,٩٠١	٦١,٤٣١	١٢١,٩٣٩	٢٣٧,٦٩٦
ضريبة الدخل المطبقة بمعدل ٩٪	٣,٤١١	٥,٥٢٩	١٠,٩٧٤	٢١,٣٩٣
الآثار الضريبية على البنود التالية:				
الحصة من أرباح مشروع مشترك	(٣٧٤)	(٢٨٧)	(١,١٤٥)	(٥٢٨)
مصروفات غير قابلة للخصم لأغراض ضريبية - بالصافي	١٥٥	(٢٣)	٧٦٤	٣٧
الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز الحد الضريبي المقرر	(٨)	(٨)	(٢٥)	(٢٥)
إجمالي مصروف ضريبة الدخل	٣,١٨٤	٥,٢١١	١٠,٥٦٨	٢٠,٨٧٧

١٨ إفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة

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

فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)**	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)
موظفي الإدارة العليا لدى المجموعة				
أتعاب حضور الجلسات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة	١١٦	١١٦	٣٤٣	٣١٣
بيع العقارات	-	-	-	١,٢٠٣
عمولة مدفوعة	-	٤,٤٤٠	-	٤,٤٥٨
تعويضات موظفي الإدارة العليا:				
رواتب ومكافآت	٣,٨٢٣	٤,١٤٦	١٨,٦٧١	١٥,٦٠٦
مكافآت نهاية الخدمة	١٢٨	١٦٢	٣٨٠	٤٢٧

تتكون تعويضات موظفي الإدارة العليا من المبالغ المدفوعة للمسؤولين التنفيذيين في المجموعة.

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 سبتمبر 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)	٦,١٦٨	١٠,٣١٣
مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - التزامات العقود (إيضاح رقم ١٤)	١,٢٠٠	٢,١٩٦

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

١٩ ربحية السهم الأساسية والمخفّضة

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)
ربحية السهم الأساسية				
صافي أرباح الفترة (ألف درهم إماراتي)	٣٤,٧١٧	٥٦,٢٢٠	١١١,٣٧١	٢١٦,٨١٩
الأسهم العادية الصادرة كما في ١ يوليو/ ١ يناير (العدد بالآلاف)	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
أسهم الخزينة المحتفظ بها بالنيابة عن الشركة	(٢,٧٢٦)	(١,٣٦٨)	(٢,٥٨٢)	(١٧,٩١٧)
الأسهم العادية الصادرة القائمة في ١ يوليو/ ١ يناير (العدد بالآلاف)	٢,٩٩٧,٢٧٤	٢,٩٩٨,٦٣٢	٢,٩٩٧,٤١٨	٢,٩٨٢,٠٨٣
الحركة في أسهم الخزينة - بالصافي (بالآلاف)	(٤٤١)	٣٢٧	(٦٦٠)	٨,٤٤٥
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في ٣٠ سبتمبر (بالآلاف)	٢,٩٩٦,٨٣٣	٢,٩٩٨,٩٥٩	٢,٩٩٦,٧٥٨	٢,٩٩٠,٥٢٨
ربحية السهم الأساسية والمخفّضة (بالدرهم الإماراتي)	٠,٠١٢	٠,٠١٩	٠,٠٣٧	٠,٠٧٣

لم تكن هناك أي أسهم محتملة ذات ربحية مخفضة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

٢٠ الالتزامات المحتملة والارتباطات

فيما يلي الالتزامات المحتملة والارتباطات المتعلقة بتطوير العقارات:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي (مدققة)
ارتباطات		
معتمدة ومتعاقد عليها	١,٣٤٤,٥٦٤	١,٠٤٤,٩٦٣
الالتزامات المحتملة		
اعتمادات مستندية	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 المسجلة 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 الموحدة السنوية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)				
القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - الأسهم والصناديق غير المُدرجة	-	-	١٧,٢٥٢	١٧,٢٥٢
استثمارات عقارية	-	-	١,٣٦١,٥١٣	١,٣٦١,٥١٣
	-	-	١,٣٧٨,٧٦٥	١,٣٧٨,٧٦٥

	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	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 قطاع الضيافة وتأجير العقارات وغيرها. فيما يلي المعلومات المتعلقة بعمليات كل قطاع على حدة:

	بيع العقارات	عمليات قطاع الضيافة	تأجير العقارات وغيرها	الإجمالي
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)				
الإيرادات	٦٥٨,٤٧٠	١١٩,٣٨٧	٣١,٨٦١	٨٠٩,٧١٨
إجمالي أرباح القطاع	٢٢٢,٠٠٨	٦٨,٩٩٥	٢١,٥٨٣	٣١٢,٥٨٦
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)				
إجمالي الأصول	٤,٩٣٤,٩٩٥	١,٥٠٩,١٢٣	٢,٤٦١,٦٨٣	٨,٩٠٥,٨٠١
إجمالي الالتزامات	١,٤٧٣,٥٤٥	٥١٢,٠١٤	٨٦٧,٥٤١	٢,٨٥٣,١٠٠
نفقات رأسمالية	-	٢٨,٥٤٧	١٣,٨٢٥	٤٢,٣٧٢

	بيع العقارات	عمليات قطاع الضيافة	تأجير العقارات وغيرها	الإجمالي
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)				
الإيرادات	٩٦٢,٨٣٧	١٤٦,٧٠٥	٥٥,٩٥٨	١,١٦٥,٥٠٠
إجمالي أرباح القطاع	٣٤١,٨٥٨	٨٥,٩٥٧	٢٢,٥٢٥	٤٥٠,٣٤٠
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 المالية

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 سبتمبر ٢٠٢٦.