

# واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

# شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ وشركاتها التابعة

## البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

## الصفحات

١	تقرير مجلس الإدارة
٧	بيان المركز المالي الموحد
٨	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٩	بيان الدخل الشامل الموحد
١٠	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١١	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٢ - ٥٢	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

## تقرير مجلس الإدارة

يقوم أعضاء مجلس الإدارة بتقديم تقريرهم مرفقاً بالبيانات المالية الموحدة والمدققة لشركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

## الأنشطة الرئيسية

إن الأنشطة الرئيسية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") هي تطوير العقارات والاستثمار فيها وإدارتها.

## النتائج والتوزيعات

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، سجلت المجموعة إيرادات بمبلغ 20,805,323 درهم (2019 - 469,372,830 درهم) وتكدت خسائر للسنة بمبلغ 190,995,962 درهم (2019 - خسائر بمبلغ 121,461,201 درهم).

## أعضاء مجلس الإدارة

كما في 31 ديسمبر 2020، كان أعضاء مجلس إدارة المجموعة كما يلي:

السيد عبد الله بخيت سيف مرشد المرر .  
السيد عبد الله سعيد عبد الله بروك الحميري .  
السيد عبد الله صبحي احمد عطاطرة .  
السيد محمد صبحي احمد عطاطرة .  
السيد عبد العزيز فهد حمد العنقري .  
السيد سلطان سالم ثعلوب الدرعي .  
السيد محمد هاني هاشم العناني .

## مدققو الحسابات

تم تعيين السادة إرنست ويونغ كمدققين خارجيين لحسابات المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، وقد أنهوا عملهم وهم مؤهلون لإعادة تعيينهم.

لصالح وبالنسبة عن مجلس الإدارة



السيد عبد الله سعيد عبد الله بروك الحميري

التاريخ: ٢٥ مارس ٢٠٢١

## تقرير مدقي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### أساس إبداء الرأي

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

#### التقديرات غير المؤكدة الجوهرية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية

نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ٢-١ حول البيانات المالية الموحدة، والذي يوضح أن المجموعة قد تكبدت خسائر بمبلغ ١٩٠,٩٩٥,٩٦٢ درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩ - ١٢١,٤٦١,٢٠١ درهم) وكما في ذلك التاريخ، كانت لديها خسائر متراكمة بمبلغ ١١٢,٧٤٢,٩٢٤ درهم (٢٠١٩ - أرباح غير موزعة بمبلغ ٧٨,٢٥٣,٠٣٨ درهم) وتجاوزت مطلوباتها المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٠٧٦,٥٧٢,٤٠٧ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - ٢,٥٤٢,٩٨٥,١٧٩ درهم). كما هو مبين في الإيضاح ٢-١، تشير هذه الظروف، إلى جانب أمور أخرى منصوص عليها في الإيضاح ٢-١، إلى وجود تقديرات غير مؤكدة جوهرية والتي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. وإن رأينا غير متحفظ بشأن هذا الأمر.

#### الأمور الأخرى

لقد تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى في تقريره المؤرخ ١٣ مايو ٢٠٢٠ رأياً غير معدل حول تلك البيانات المالية الموحدة، مع وجود فقرة التقديرات غير المؤكدة الجوهرية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية.

#### أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. بالإضافة إلى الأمر الموضح في فقرة التقديرات غير المؤكدة الجوهرية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية، فقد حددنا أن الأمور الموضحة أدناه هي أمور تدقيق هامة والتي سيتم الإفصاح عنها في تقريرنا. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي، وعند تكوين رأي مدقق الحسابات حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الأمر موضح في هذا السياق.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ (تتمة)

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

#### أمور التدقيق الهامة (تتمة)

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

أمر التدقيق الهام	كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق
<b>(أ) تقييم العقارات الاستثمارية</b>	
بلغت العقارات الاستثمارية ٢,٢٧٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - ٢,٣١٦ مليون درهم) والتي تمثل ٤٣٪ من إجمالي الموجودات (٢٠١٩ - ٤٥٪ من إجمالي الموجودات).	لقد حصلنا على تقارير التقييم المقدمة من قبل المقيمين الخارجيين المعيّنين من قبل الإدارة لتحديد التقييم العادل للعقارات الاستثمارية والذي تم إجراؤه من قبل مقيمين خارجيين ("المقيمين").
يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تستخدم المجموعة التقييمات التي أجريت من قبل مقيمين خارجيين للتحقق من القيمة لهذه العقارات الاستثمارية. يتضمن تقييم العقارات الاستثمارية افتراضات وتقديرات جوهرية. إن أي تغيير في تقديرات/افتراضات الإدارة المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية يمكن أن يكون له تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.	تحققنا من المعلومات المالية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية المستخدمة من قبل المقيمين عن طريق مطابقتها مع السجلات المحاسبية التي تحتفظ بها المجموعة. لقد استعنا بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا لمراجعة تقارير تقييم عقارات استثمارية مختارة، وقمنا بتقييم ما إذا كان منهج التقييم والأساليب المستخدمة متوافقة مع المعايير المعمول بها لتقييم العقارات ومناسبة للاستخدام في تحديد القيمة العادلة لأغراض البيانات المالية الموحدة. أجرينا مناقشات مع المقيم لفهم نطاق عملهم.
يتضمن الإيضاحين ١١ و ٢٨ حول البيانات المالية الموحدة إفصاحات عن طرق التقييم والافتراضات الرئيسية المستخدمة للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية.	علاوة على ذلك، راجعنا الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بشأن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم والتي قد يكون لها تأثير جوهري على تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.
	قمنا أيضاً بمراجعة شروط المهمة بين المقيم والمجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تكون أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيود على نطاق عملهم.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ (تتمة)

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

#### المعلومات الأخرى

تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. تتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

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

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى والتحقق مما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو التي يبدو أنها تتضمن أخطاءً جوهريّة. وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناءً على الإجراءات التي قمنا بها، أن هناك أخطاءً جوهريّة في تلك المعلومات الأخرى، فإنه علينا الإشارة إلى ذلك. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

#### مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن هذه البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتياال أو خطأ.

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

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

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

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في البيانات المالية الموحدة، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتياال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهري الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ (تتمة)

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

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

- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية المعني بالتدقيق لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نتحمل المسؤولية عن توجيه وتنفيذ عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم إقراراً لمسؤولي الحوكمة يفيد بأننا قد امتثلنا لقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبذلهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول بأنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما ينطبق، الإجراءات التي تم اتخاذها لإزالة التهديدات أو الضوابط المطبقة.

ومن بين الأمور التي يتم الإبلاغ عنها لمسؤولي الحوكمة، يتم تحديد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبذلك تعتبر أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلا إذا كان القانون أو اللوائح تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا حيث أنه من المتوقع أن تتجاوز التداعيات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ (تتمة)

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي:

- (١) لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من عقد تأسيس الشركة والقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة؛
- (٣) تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) تم الإفصاح عن الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إن وُجدت)، ضمن الإيضاحين رقم ١ ورقم ١٣ حول البيانات المالية الموحدة؛
- (٦) يبين إيضاح ٢٣ حول البيانات المالية الموحدة المعاملة الجوهرية مع الطرف ذي العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
- (٧) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يستترع انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة أو فيما يخص الشركة، النظام الأساسي لها، على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛ و
- (٨) يبين الإيضاح رقم ٦ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

عن أرنست ويونغ



موقعة من قبل:

أشرف أبو شرخ

شريك

رقم التسجيل : ٦٩٠

٢٥ مارس ٢٠٢١

دبي، الإمارات العربية المتحدة



شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
درهم	درهم		
			<b>الموجودات</b>
١٣,٤٦٣,٠٢١	١٤,٠٩٨,٨٤٩	٩	ممتلكات ومعدات
٢,٦٤٨,٨١٠,٤٧٧	٢,٧٨٠,١٣٠,٢٣١	١٠	عقارات بغرض التطوير
٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨	٢,٢٧٨,٧٦٤,٤٢٣	١١	عقارات استثمارية
٦,٠٥٨,٨٨١	٤,٦١٠,٠٤٧	١٢	موجودات حق الاستخدام
٤٣,١٩٠,٠٠٠	٢٩,٠٥٠,٠٠٠	١٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
١٥,٩٩١,٩٥٧	١٣,٥٢١,٣٣٩	١٤	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٦٦,٤٦٠,٤٩٥	١٠٣,٨٥٨,١١٨	١٥	النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
<u>٥,١١٠,٢٧٦,٤٢٩</u>	<u>٥,٢٢٤,٠٣٣,٠٠٧</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	١٦	رأس المال
٧,٤٥٦,١١٢	٧,٤٥٦,١١٢	١٧	احتياطي قانوني
(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	١٨	احتياطي الاستحواذ
(١٩,٣٩٥,٠٩٠)	(١٩,١٢٧,٦٥٤)		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
			احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة
(٢٦,٨١٠,٠٠٠)	(٤٠,٩٥٠,٠٠٠)		من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٧٨,٢٥٣,٠٣٨	(١١٢,٧٤٢,٩٢٤)		(الخسائر المتراكمة)/ الأرباح المحتجزة
<u>١,٥٩٦,٣٢٤,٤٨٨</u>	<u>١,٣٩١,٤٥٥,٩٦٢</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
٦٥٩,٩٣٣,٧٣٢	٥٧٧,٠٢٢,٣٣٩	١٩	قروض وتسهيلات بنكية
٦,١٠٥,٨١٤	٤,٧٨٨,٩٦٧	٢٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦,١٨٠,٦٩٥	٦,٥٨٠,٠٥٠	١٢	مطلوبات عقود الإيجار
١,٨٦٧,١١٧,٣٤٠	٢,٠١٥,٣٣٠,٩٠٦	٢١	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٩٧٢,٨٤١,٥٠٥	١,٢١٩,٩٥٧,٦٦٣	٢٢	دفعات مقدمة من عملاء
١,٧٧٢,٨٥٥	٨,٨٩٧,١٢٠	٢٣	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
<u>٣,٥١٣,٩٥١,٩٤١</u>	<u>٣,٨٣٢,٥٧٧,٠٤٥</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>٥,١١٠,٢٧٦,٤٢٩</u>	<u>٥,٢٢٤,٠٣٣,٠٠٧</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>



أنس صبحي أحمد  
رئيس المجموعة



عبد الله بروك الحميري  
نائب رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

# شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

## بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
درهم	درهم		
٤٦٩,٣٧٢,٨٣٠	٢٠,٨٠٥,٣٢٣	٥	الإيرادات
(٣٢٥,٩٣٢,٤٦٨)	(٨٣٥,٤٨٧)	٦	تكلفة الإيرادات
١٤٣,٤٤٠,٣٦٢	١٩,٩٦٩,٨٣٦		إجمالي الأرباح
(٧٣,٠٢٥,١٠٩)	(٤٨,٤٠٦,٨٤١)	٧	مصاريف بيعية وعمومية وإدارية
٦٢٧,٤٦٩	٢,٩٨١,٣٨٤		دخل آخر
(١٠٠,٣٤٩,٢٢٤)	(٣٨,٤٨٨,٤٣٥)	١١	خسائر القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(٢٩,٣٠٦,٥٠٢)	(٦٣,٩٤٤,٠٥٦)		الخسائر من العمليات
(٩٣,٦٨٧,١٩١)	(١٢٧,١١١,٩٠٦)	٨	تكاليف تمويل
١,٥٣٢,٤٩٢	٦٠,٠٠٠		دخل تمويل
(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)		الخسارة للسنة
			ربحية السهم
			ربحية السهم للخسائر العائدة لحاملي الأسهم العادية في الشركة الأم
(٠,٠٥٣)	(٠,٠٨٣)	٢٤	الربح الأساسي والمخفض للسهم

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

# شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

## بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
درهم	درهم	
(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)	الخسائر للسنة
		بنود الخسارة الشاملة الأخرى
		البنود التي قد يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة
٥٤٥,٥١٦	٢٦٧,٤٣٦	أرباح الصرف الناتجة عن تحويل العمليات الأجنبية
		البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة
(١٨,٨٢٢,٢٤٠)	(١٤,١٤٠,٠٠٠)	١٣ التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
(١٨,٢٧٦,٧٢٤)	(١٣,٨٧٢,٥٦٤)	بنود الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
(١٣٩,٧٣٧,٩٢٥)	(٢٠٤,٨٦٨,٥٢٦)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي الاستحواذ	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	(الخسائر المتراكمة)/الأرباح المحتجزة	إجمالي حقوق الملكية
درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم
٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	٧,٤٥٦,١١٢	(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	(١٩,٩٤٠,٦٠٦)	(١٦,٠٠٠,٠٠٠)	٢٥٩,٧٢٦,٤٧٩	١,٧٨٨,٠٦٢,٤١٣
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩						
-	-	-	-	-	(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(١٢١,٤٦١,٢٠١)
الخسائر للسنة						
-	-	-	٥٤٥,٥١٦	(١٨,٨٢٢,٢٤٠)	-	(١٨,٢٧٦,٧٢٤)
بنود الدخل الشامل/(الخسائر الشاملة) الأخرى للسنة						
-	-	-	٥٤٥,٥١٦	(١٨,٨٢٢,٢٤٠)	(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(١٣٩,٧٣٧,٩٢٥)
إجمالي الدخل الشامل/(الخسائر الشاملة) للسنة						
-	-	-	-	-	(٥٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٢,٠٠٠,٠٠٠)
توزيعات الأرباح (إيضاح ١٦)						
خسائر استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى						
-	-	-	-	٨,٠١٢,٢٤٠	(٨,٠١٢,٢٤٠)	-
٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	٧,٤٥٦,١١٢	(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	(١٩,٣٩٥,٠٩٠)	(٢٦,٨١٠,٠٠٠)	٧٨,٢٥٣,٠٣٨	١,٥٩٦,٣٢٤,٤٨٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩						
-	-	-	-	-	(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)	(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)
الخسائر للسنة						
-	-	-	٢٦٧,٤٣٦	(١٤,١٤٠,٠٠٠)	-	(١٣,٨٧٢,٥٦٤)
بنود الدخل الشامل/(الخسائر الشاملة) الأخرى للسنة						
-	-	-	٢٦٧,٤٣٦	(١٤,١٤٠,٠٠٠)	(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)	(٢٠٤,٨٦٨,٥٢٦)
إجمالي الدخل الشامل/(الخسائر الشاملة) للسنة						
٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	٧,٤٥٦,١١٢	(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	(١٩,١٢٧,٦٥٤)	(٤٠,٩٥٠,٠٠٠)	(١١٢,٧٤٢,٩٢٤)	١,٣٩١,٤٥٥,٩٦٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠						

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

# شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

## بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩ درهم	٢٠٢٠ درهم	إيضاحات	الأنشطة التشغيلية
(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)		الخسائر للسنة
٤,٥٧٤,٢٣٣	٣,٨٢٢,٥٦٠	٩	التعديلات للبيود التالية:
-	(١,٨٩٦,٦٧٣)	٩	استهلاك ممتلكات ومعدات
١,٩١٣,٣٣١	٢,١٤٧,٧٨٠	١٢	تعديل الاستهلاك
١٠٠,٣٤٩,٢٢٤	٣٨,٤٨٨,٤٣٥	١١	استهلاك موجودات حق الاستخدام
١,١١٥,٥٩٤	٤٢١,٩٩١	٢٠	خسائر القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(١,٥٣٢,٤٩٢)	(٦٠,٠٠٠)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٩٣,٦٨٧,١٩١	١٢٧,١١١,٩٠٦	٨	دخل التمويل
			تكلفة التمويل
٧٨,٦٤٥,٨٨٠	(٢٠,٩٥٩,٩٦٣)		التغيرات في رأس المال العامل:
٣١,١٤٨,٣٧٦	٥,٠٢٧,٢١٢		ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١٨٤,٨٤٧,٨٢٣)	(١٣٣,٧٣٩,٨٥٤)		عقارات لغرض التطوير
(١٤,٠٠٨,٠٣٧)	٢٤٧,١١٦,١٥٨		دفعات مقدمة من العملاء
١,٧٧٢,٨٥٥	٧,١٢٤,٢٦٥		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
-	(٢,٥٥٦,٥٩٤)		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
١٧٥,٧٧٧,٣٨٣	١٦٠,٧١٣,٥٦٦		ذمم دائنة تجارية وأخرى
٨٨,٤٨٨,٦٣٤	٢٦٢,٧٢٤,٧٩٠		النقد الناتج من العمليات
(٢٩٥,٠٦٤)	(١,٧٣٨,٨٣٨)	٢٠	مدفوعات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٨٨,١٩٣,٥٧٠	٢٦٠,٩٨٥,٩٥٢		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٨٤٤,٩٨٣)	(١٤١,٦١٥)	٩	الأنشطة الاستثمارية
١,٥٣٢,٤٩٢	٦٠,٠٠٠		شراء ممتلكات ومعدات
٢١,٩٨٧,٧٦٠	-		دخل فوائد مقبوض
			مبالغ محصلة من بيع استثمارات
٢٢,٦٧٥,٢٦٩	(٨١,٦١٥)		صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التمويلية
٢٠٧,٤٦٥,٩١١	-		الأنشطة التمويلية
(٢٠٠,٨٩٤,٦٧٤)	(٨٢,٩١١,٣٩٤)		مبالغ محصلة من السلفيات والتسهيلات البنكية
(١,٧٩١,٥٤٢)	(٦٧٥,٦٩٣)	١٢	سداد سلفيات وتسهيلات بنكية
(١٢٨,١٦٠,٠٠٠)	(١٢,٥٠٠,٠٠٠)		بند مطلوبات عقود الإيجار مدفوع
١٩,٩٨٢,٥٢٠	١٦,٥٧١,٦٨٠		سداد مبالغ لقطعة أرض
(٩١,٤٦٠,٧٧٧)	(١٢٦,٧٣٩,٠٨٩)		ودائع تأمين
(٢٦,٠٠٠,٠٠٠)	-	١٦	تكاليف تمويل مدفوعة
			توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٢٠,٨٥٨,٥٦٢)	(٢٠٦,٢٥٤,٤٩٦)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٠٩,٩٨٩,٧٢٣)	٥٤,٦٤٩,٨٤١		صافي الزيادة/(النقص) في النقدية وشبه النقدية
(١٦١,٩٤٣)	(٦٨٠,٥٣٨)		صافي فروق تحويل العملات الأجنبية
١٤١,٣٨١,٣٨٠	٣١,٢٢٩,٧١٤		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٣١,٢٢٩,٧١٤	٨٥,١٩٩,٠١٧	١٥	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

## شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ١ - المعلومات العامة

شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ ("الشركة") هي شركة مساهمة خاصة مسجلة في إمارة أبوظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة. تأسست الشركة بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٠٨ وتعمل حالياً وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته وفقاً لمرسوم القانون الاتحادي رقم ٢٦ لسنة ٢٠٢٠ والذي ينص على تعديل بعض أحكام القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية، وقد تم إصداره بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٠ ودخلت التعديلات حيز التنفيذ بتاريخ ٢ يناير ٢٠٢١. وتقوم المجموعة حالياً بمراجعة الأحكام الجديدة وستطبق متطلبات هذه الأحكام في موعد لا يتجاوز سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم معاً باسم "المجموعة") في تطوير العقارات وإدارتها والاستثمار فيها.

إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب ٥٣٣٥١، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة.

لم تقم المجموعة بالشراء أو الاستثمار في أي أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، باع المساهم الرئيسي "تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م" ٤٠٪ من ملكيته في الشركة إلى شركة رويال ماجيستك انفيستمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. بالإضافة إلى ذلك، باعت شركة المعتمد لخدمات توريد العمالة ١٠٠٪ من ملكيتها لشركة الركائز للاستثمار ذ.م.م. تم إظهار مساهمة الشركة في إيضاح ١٦.

لدى الشركة الشركات التابعة التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

الشركات التابعة	الأنشطة الرئيسية	الملكية النفعية في	بلد التأسيس
		٢٠١٩	٢٠١٨
واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م	العقارات والتطوير الرئيسي	٪١٠٠	٪١٠٠
واحة باي للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م	العقارات والتطوير الرئيسي	٪١٠٠	٪١٠٠
تسويق (ماليزيا) اس دي ان بي اتش دي	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠
تسويق الإمارات اس دي ان بي اتش دي	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠
تسويق بهانغ اس دي ان بي اتش دي	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠
تسويق الإماراتي*	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠
تسويق دبي*	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠
تسويق العقارية ذ.م.م*	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠
تسويق للاستثمار المحدودة جافزا*	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠
تسويق أوفر سيز ليمتد جافزا*	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠
تسويق للاستثمار العقاري ذ.م.م*	الاستثمار العقاري	٪٩٩	٪٩٩

\* هذه الكيانات خاملة ولا تجري أي تعاملات.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢١، ووُضعت بالنيابة عن المجلس.

## ٢ - أسس إعداد وتوحيد البيانات المالية

### ٢-١ مبدأ الاستمرارية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تكبدت المجموعة خسائر بمبلغ ١٩٠,٩٩٥,٩٦٢ درهم (٢٠١٩ - ١٢١,٤٦١,٢٠١ درهم)، وكما في هذا التاريخ، كان لديها خسائر متراكمة بمبلغ ١١٢,٧٤٢,٩٢٤ درهم (٢٠١٩ - أرباح محتجزة بمبلغ ٧٨,٢٥٣,٠٣٨ درهم) وتجاوزت مطلوباتها المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٠٧٦,٥٧٢,٤٠٧ درهم (٢٠١٩ - ٢,٥٤٢,٩٨٥,١٧٩ درهم). وتشير هذه الظروف، إلى وجود عدم يقين جوهري والذي قد يلقي بشكوك جوهري حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، قد تكون غير قادرة على تحقيق موجوداتها والوفاء بمطلوباتها أثناء سير الأعمال العادية. إذا كانت المجموعة غير قادرة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، فيجب إجراء تعديلات لتقليل قيمة الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد، ولتغطية أي مطلوبات قد تنشأ، وإعادة تصنيف الموجودات غير المتداولة كموجودات متداولة والمطلوبات غير المتداولة كمطلوبات متداولة. تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

لقد أخذت الإدارة بالاعتبار سبل المضي قدماً، ووضعت عدد من خطط العمل لتحسين النتائج والتدفقات النقدية للمجموعة. ونتيجة لذلك، تقوم المجموعة حالياً بترتيب تمويل المشاريع لجميع مشاريعها، وقد عينت شركة استشارية رائدة لهيكلة التمويل الجديد؛ ومواءمة موارد القوى العاملة مع القدرات المستخدمة؛ واستكشاف إمكانية التوسع في الأسواق الإقليمية الأخرى؛ (على سبيل المثال، قد أنشأت المجموعة مؤخراً مكتباً تمثيلاً لها في المملكة العربية السعودية لدخول السوق السعودي في إطار خططها التوسعية).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لا تزال المجموعة تعمل مع البلديات والسلطات الحكومية ذات الصلة لإنهاء الإجراءات القانونية لمشروعها الرئيسي لتمكين المجموعة من نقل الملكية إلى العملاء ذات الصلة، ومع ذلك، فقد أدى ذلك بالفعل إلى تأخيرات في نقل الملكية على تواريخ الاستحقاق ونتج عنها مطالبات قانونية ضد المجموعة. إن الإدارة واثقة من قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وقد أكد أحد المساهمين الرئيسيين عزمه على الاستمرار في التمويل للمجموعة لتمكينها من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها والاستمرار في أعمالها دون تقليص كبير للعمليات لمدة اثني عشر شهراً على الأقل من تاريخ الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة.

### ٢-٢ أسس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية ومتطلبات القوانين السارية المفعول في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة، وهي العملة المستخدمة لدى المجموعة.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى بالقيمة العادلة والاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية مبينة أدناه.

## ٢ - أسس إعداد وتوحيد البيانات المالية (تتمة)

### ٢-٣ أسس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من اشتراكها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة في التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا فقط إذا كان لدى المجموعة:

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

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

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

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

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

يتم احتساب التغير في حصة الملكية في الشركة التابعة، دون خسارة السيطرة، كعمالة حقوق ملكية. إذا خسرت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها توقف تثبيت موجودات ذات علاقة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وعناصر أخرى من حقوق الملكية، حيث يتم تثبيت أي ناتج من ربح أو خسارة في الأرباح أو الخسائر الموحدة. يتم تثبيت أي استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة.



## ٢ - أسس إعداد وتوحيد البيانات المالية (تتمة)

### ٢-٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

#### المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتبعة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة مماثلة لتلك المتبعة عند إعداد البيانات المالية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، باستثناء اتباع المعايير الجديدة السارية المفعول كما في ١ يناير ٢٠٢٠. لم تقم المجموعة بالاتباع المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة ولم يسر مفعولها بعد.

#### التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ - تعريف الأعمال

توضح التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دمج الأعمال أنه حتى تعتبر الأنشطة أعمالاً، يجب أن تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات، بحد أدنى، أحد المدخلات وعملية جوهرية والتي تسهم معاً بشكلٍ جوهري في القدرة على إنتاج مخرجات. كما توضح التعديلات أنه يمكن أن توجد الأعمال دون أن تتضمن كافة المدخلات والعمليات المطلوبة لإنتاج المخرجات. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، لكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية إذا ما دخلت المجموعة في أي عمليات دمج أعمال.

#### التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ - إعادة تشكيل المقارنة المعيارية لسعر الفائدة

توفر التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية - التثبيت والقياس عدد من الإعفاءات والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط والمتأثرة مباشرة بإعادة تشكيل المقارنة المعيارية لسعر الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدت إعادة التشكيل إلى تقديرات غير مؤكدة بشأن توقيت و/أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المقارنة المعيارية للبدن المتحوط بشأنه أو أداة التحوط. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة نظراً لأنها ليس لديها أي علاقات تحوط لأسعار الفائدة.

#### التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ - تعريف الأمور الجوهرية

تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للأمور الجوهرية ينص على أن "المعلومات جوهرية إذا كان حذفها أو إساءة استخدامها أو التعتيم عنها قد يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية، والتي تقدم معلومات مالية حول منشأة محددة تقوم بإعداد التقارير المالية". توضح التعديلات أن حد الإفصاح سوف يعتمد على طبيعة ودرجة أهمية المعلومات، سواءً منفردة أو بالاقتران مع معلومات أخرى، في سياق البيانات المالية. يعتبر الخطأ في المعلومات جوهرياً إذا كان من المتوقع أن يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة ولا يتوقع أن يكون لها أي تأثير على المجموعة في المستقبل.

#### الإطار التصوري لإعداد التقارير المالية الصادر بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠١٨

إن الإطار التصوري ليس معياراً ولا تحل أي من المفاهيم المذكورة فيه محل المفاهيم أو المتطلبات المذكورة في أي معيار آخر. إن الغرض من الإطار التصوري هو مساعدة مجلس المعايير المحاسبية الدولية في وضع المعايير ومساعدة معدي المعايير في وضع سياسات محاسبية متوافقة في حالة عدم وجود معيار منطبق، إلى جانب مساعدة جميع الأطراف في فهم وتفسير المعايير. سوف يؤثر ذلك على المنشآت التي قامت بتطوير سياساتها المحاسبية بناءً على الإطار التصوري. يتضمن الإطار التصوري المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعريفات المحدثة ومعايير تثبيت الموجودات والمطلوبات، ويوضح بعض المفاهيم الهامة. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

## ٢ - أسس إعداد وتوحيد البيانات المالية (تتمة)

### ٢-٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

#### المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتبعة من قبل المجموعة (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، امتيازات الإيجار ذات العلاقة بفيروس كوفيد-١٩ بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية خصومات الإيجار فيما يتعلق بفيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار. تقدم التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق توجيهات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ على محاسبة تعديلات العقود بالنسبة لخصومات الإيجار التي تنشأ كأثر مباشر نتيجة لجائحة كوفيد-١٩. يجوز للمستأجر، كجزء من الاستثناءات التي يسمح بها المعيار، أن يختار عدم تقييم ما إذا كانت خصومات الإيجار فيما يتعلق بفيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) المقدمة من المؤجر هي تعديل لعقد الإيجار. ويقوم المستأجر الذي يختار ذلك بمحاسبة أي تغير في دفعات الإيجار نتيجة لخصومات الإيجار فيما يتعلق بفيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) بنفس الطريقة التي كان سيقوم بها بمحاسبة التغير وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، إذا لم يكن التغير عبارة عن تعديل لعقد الإيجار. يطبق التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٠. ويسمح بالاتباع المبكر. ليس لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

### ٢-٥ المعايير الصادرة والتي لم يسر مفعولها بعد

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة، لكن لم يسر مفعولها بعد، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة تم الإفصاح عنها أدناه. تنوي المجموعة اتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، عند الاقتضاء، عندما تصبح سارية المفعول.

**التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة**  
في يناير ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات ٦٩ إلى ٧٦ من المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- ما المقصود بحق تأجيل القسط
- أن الحق في التأجيل يجب أن يوجد في نهاية فترة المحاسبة
- أن التصنيف لن يتأثر باحتمالية أن تقوم المنشأة بممارسة حقها في التأجيل
- أنه فقط إذا كان بند المشتقات المتضمنة في بند مطلوبات قابل للتحويل هو نفسه أداة حقوق ملكية، فلن تؤثر شروط بند المطلوبات على تصنيفه

يسري مفعول التعديلات للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على سياساتها المحاسبية الحالية وما إذا كانت المجموعة قد ترغب في إعادة تقييم التعهدات في اتفاقيات القروض الحالية.

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

في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ - دمج الأعمال - الإشارة إلى الإطار التصوري. تهدف هذه التعديلات إلى أن تحل محل الإشارة إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في سنة ١٩٨٩، مع الإشارة إلى الإطار التصوري لإعداد التقارير المالية الصادر في مارس ٢٠١٨، دون أن يغير ذلك من متطلباته بشكل جوهري. كما أضاف المجلس استثناءً لمبدأ التثبيت الوارد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ لتفادي إصدار أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" المحتملة الناتجة للمطلوبات والمطلوبات الطارئة التي قد تكون ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ أو التفسير رقم (٢١) الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الرسوم، إذا تم تكبدها بشكل منفصل. وفي الوقت نفسه، قرر المجلس توضيح التوجيه الحالي الوارد في المعيار الدولي لإعداد البيانات المالية رقم ٣ للموجودات الطارئة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية. يسري مفعول التعديلات لفترة المحاسبة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، وتطبق في المستقبل.

## ٢ - أسس إعداد وتوحيد البيانات المالية (تتمة)

### ٢-٥ المعايير الصادرة والتي لم يسر مفعولها بعد (تتمة)

**العقود المحملة بالتزامات - تكاليف الوفاء بعقد - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧.**  
في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ لتحديد التكاليف التي تحتاج المنشأة إلى تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد محمل بالتزامات أو يتسبب في خسائر. وتطبق التعديلات "منهجية التكاليف المرتبطة بشكل مباشر". إن التكاليف التي ترتبط بشكل مباشر بعقد لتقديم بضاعة أو خدمات تشتمل على كل من التكاليف الإضافية والجزء من التكاليف المرتبط مباشرةً بأنشطة العقد. إن التكاليف العمومية والإدارية لا ترتبط مباشرةً بالعقد، ويتم استثنائها إلا إذا كانت يتم تحميلها صراحةً على الطرف المقابل بموجب العقد. يسري مفعول التعديلات لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. سوف تطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تقم المجموعة باستيفاء كافة التزاماتها بخصوصها في بداية الفترة المحاسبية السنوية التي تقوم فيها المجموعة بتطبيق التعديلات لأول مرة.

### المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية - الرسوم في اختبار نسبة ١٠ بالمائة للتوقف عن تثبيت المطلوبات المالية

في إطار عملية التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة ٢٠١٨ - ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يوضح التعديل الرسوم التي يتعين على المنشأة تضمينها عند تقييم ما إذا كانت شروط بند المطلوبات المالية الجديد أو المعدل مختلفة بشكل كبير عن بند المطلوبات المالية الأصلي. تتضمن هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المقبوضة بين المقترض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المقبوضة من قبل إما المقترض أو المقرض بالنيابة عن بعضهما البعض. تقوم المنشأة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو تغييرها في أو بعد بداية فترة التقارير السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

يسري مفعول هذا التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، مع السماح بالاتباع المبكر. يجب على المجموعة تطبيق التعديلات على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو تغييرها في أو بعد بداية الفترة المحاسبية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على المجموعة.

### إعادة تشكيل المقارنة المعيارية لسعر الفائدة - المرحلة ٢ التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦

في شهر أغسطس ٢٠٢٠، أصدر مجلس المعايير المحاسبية الدولية إعادة تشكيل المقارنة المعيارية لسعر الفائدة - المرحلة ٢ التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ (المرحلة الثانية من إعادة تشكيل أسعار الفائدة بين البنوك) لمعالجة الأمور المحاسبية التي تنشأ عن استبدال أسعار الفائدة بين البنوك بمعدل فائدة خالي من المخاطر. تتضمن المرحلة ٢ من إعادة تشكيل أسعار الفائدة بين البنوك عدد من الإعفاءات والإقصاحات الإضافية. تطبق الإعفاءات عند انتقال الأداة المالية من إعادة تشكيل أسعار الفائدة بين البنوك إلى معدل فائدة خالي من المخاطر. يسمح بإجراء تغييرات على أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية نتيجة لإعادة تشكيل المقارنة المعيارية لسعر الفائدة كوسيلة عملية يتم التعامل معها كتغييرات في سعر الفائدة المتغير، شريطة أن يكون الانتقال من سعر المقارنة لأسعار الفائدة بين البنوك إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر، بالنسبة للأداة المالية، يتم إجراؤه على أساس معادل اقتصادياً. تقدم المرحلة الثانية من إعادة تشكيل أسعار الفائدة بين البنوك إعفاءات مؤقتة تسمح لعلاقات التحوط الخاصة بالمجموعة بالاستمرار عند استبدال معدل فائدة معياري حالي بمعدل فائدة خالي من المخاطر.

تتطلب الإعفاءات من المجموعة تعديل تعيينات التحوط ووثائق التحوط. يتضمن ذلك إعادة تعريف المخاطر المحوطة للإشارة إلى معدل فائدة خالي من المخاطر، مع إعادة تعريف وصف أداة التحوط و / أو البند المحوطة للإشارة إلى معدل فائدة خالي من المخاطر وتعديل طريقة تقييم فعالية التحوط. ويجب إجراء التحديثات على وثائق التحوط في نهاية الفترة المحاسبية المالية التي يحدث فيها الاستبدال. تنص الإعفاءات على أن التغييرات في طريقة تقييم فعالية التحوط بسبب التعديلات المطلوبة من قبل إعادة تشكيل أسعار الفائدة بين البنوك، لن تؤدي إلى إيقاف محاسبة التحوط. سوف تقوم المجموعة بتطبيق المرحلة الثانية من إعادة تشكيل أسعار الفائدة بين البنوك اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### الإيرادات

##### الإيرادات من بيع العقارات لغرض التطوير

تثبت المجموعة الإيرادات من عقود العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥:

- الخطوة ١. تحديد العقد أو العقود مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبه النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.
- الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يحق لها في مقابل نقل البضائع أو الخدمات التي وعدت العميل بها، باستثناء المبالغ التي حُصلت نيابةً عن أطراف ثالثة.
- الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقود: بخصوص العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام للأداء، فإن المجموعة سوف تخصص سعر معاملة لكل التزام للأداء بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها في مقابل استيفاء كل التزام أداء.
- الخطوة ٥. تثبيت الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

يتم قياس الإيرادات بناءً على المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يحق لها في عقد العميل باستثناء المبالغ التي حُصلت نيابةً عن أطراف ثالثة. تقوم المجموعة بتثبيت الإيرادات عندما تحول السيطرة على منتج أو خدمة إلى أحد العملاء.

تقوم المجموعة بتثبيت الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تحقق أحد الشروط التالية:

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

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

إن سياسات تثبيت الإيرادات لمنتجات وخدمات المجموعة موضحة أدناه:

##### بيع العقارات بغرض التطوير

تقوم المجموعة بتثبيت المبيعات من بيع العقارات بغرض التطوير عندما يتم تحويل التزام الأداء إلى العميل. يتم تحقيق ذلك في وقت يتم فيه تحويل الملكية إلى العميل.

##### الدخل من إلغاء العقود

تقوم المجموعة بتثبيت الدخل من إلغاء العقود عندما يقع التقصير في السداد من جانب العميل وفقاً لبند اتفاقية البيع والشراء، ويتم إخطار العميل بشكل صحيح وفقاً للمتطلبات التعاقدية والتنظيمية.

##### إيرادات الفوائد

يتم تثبيت دخل الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وبموجبها فإن السعر المستخدم يخفض بالضبط مقبوضات التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المتوقع لبند الموجودات المالي إلى صافي القيمة المدرجة لبند الموجودات المالي.

##### الدخل التشغيلي الآخر

يتم تثبيت الدخل التشغيلي الآخر عند تحقيقه.

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

#### تكلفة الإيرادات من بيع العقار

تشتمل تكلفة الإيرادات على تكلفة الأرض وتكاليف التطوير. تتضمن تكاليف التطوير تكلفة البنية التحتية وتكلفة معاملات البيع والطرق والمرافق وتركيب محطات الطاقة وأي تكاليف عائدة للبنية التحتية وفقاً لالتزامات التطوير الرئيسية. تستند تكلفة الإيرادات بالنسبة للوحدات السكنية والتجارية على النسبة المقدرة العائدة إلى الوحدات المباعة من تكلفة التطوير المصروفة لتاريخه مقابل إجمالي تكاليف التطوير المقدرة لكل مشروع. تستند تكلفة الإيرادات فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي على إجمالي التكلفة المقدرة للموقع، إجمالي مساحة الأرض القابلة للاستخدام في مشروع عقاري معين.

#### الممتلكات والمعدات

يتم إظهار الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحتسب الاستهلاك على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار المقدرة للاستخدام كما يلي:

السنوات	
٨ إلى ١٠	أرض ومباني
٣ إلى ٥	قطع الغيار والأدوات
٣ إلى ٥	أثاث وتركيبات
٣ إلى ٥	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية
٣ إلى ٥	سيارات

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم مراجعة العمر المقدر للاستخدام وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك مماثلة للنموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

إن المصاريف التي تنفق لإحلال عنصر أحد بنود الموجودات الثابتة التي يتم معالجتها محاسبياً بصورة منفصلة يتم رسملتها وتشطب القيمة المدرجة للعنصر الذي تم إحلاله. أما المصاريف اللاحقة الأخرى فيتم رسملتها فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند المتعلق بالموجودات الثابتة. يتم تثبيث جميع المصاريف الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند حدوث المصاريف.

يتم مراجعة القيمة المدرجة للموجودات الثابتة بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحصيل القيمة المدرجة بها. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجودات الثابتة عن القيمة الممكن تحصيلها، فإنه يتم تثبيث خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. إن المبلغ الممكن تحصيله يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع الموجودات الثابتة وقيمة الاستخدام أيهما أعلى.

#### عقود الإيجار

إن تحديد فيما إذا كان الترتيب هو، أو يحتوي على، عقد إيجار بناء على جوهر ذلك الترتيب في تاريخ بدء الإيجار. يكون الترتيب، أو يحتوي على، عقد إيجار إذا كان تحقيق الترتيب يعتمد على استخدام بند موجودات أو موجودات محددة وأن الترتيب يعطي الحق باستخدام بند الموجودات أو الموجودات، حتى لو لم يتم تحديد هذا البند أو هذه الموجودات بشكل صريح في الترتيب.

#### المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة منهج واحد للتثبيث والقياس بالنسبة لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة. وتقوم المجموعة بتثبيث مطلوبات الإيجار لتسديد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام والتي تمثل حق استخدام الموجودات المعنية.

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

#### عقود الإيجار (تتمة)

##### عقود الإيجار قصيرة الأجل

تقوم المجموعة بتطبيق إعفاء تثبيت عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل للمكاتب الأخرى (أي عقود الإيجار هذه التي لها فترة إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل ابتداءً من تاريخ بدء العقد ولا تتضمن خيار شراء). يتم تثبيت دفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

##### ١) موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بتثبيت موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الموجودات الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها عند إعادة تقييم مطلوبات عقد الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ مطلوبات الإيجار المثبت والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار والعمر المقدر لاستخدام الموجودات، أيهما أقصر، كما يلي:

- مقرات مكتبية ٣ إلى ٤ سنوات

##### ٢) مطلوبات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتثبيت مطلوبات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها خلال مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أية حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. وتشمل دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم تثبيت دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصروف (إلا إذا تم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة .

من أجل احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة نسبة الاقتراض المتزايدة في تاريخ بدء عقد الإيجار نظراً لأن سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد الإيجار لتعكس ازدياد الفائدة وتخفيضه مقابل دفعات الإيجار المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار (مثل التغييرات في الدفعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد دفعات الإيجار هذه) أو تغيير في تقييم خيار لشراء بند الموجودات المعني.

##### ٣) عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

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

#### المجموعة كمؤجر

##### دخل الإيجار

إن المجموعة هي المؤجر في عقود الإيجار التشغيلية. يتم تثبيت دخل الإيجار الناتج من عقود الإيجار التشغيلية للعقارات الاستثمارية على مدى الفترة وعلى أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بسبب طبيعتها التشغيلية، باستثناء دخل الإيجار المحتمل والذي تم تثبيته عند حدوثه. إن التكاليف المباشرة الأولية التي حدثت أثناء التفاوض على وترتيب عقود الإيجار التشغيلية يتم تثبيتها كمصروف على مدى فترة العقد على نفس الأساس كدخل الإيجار.

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

#### العقارات الاستثمارية

إن العقارات المحتفظ بها لعائد إيجار طويل الأجل أو لزيادة رأس المال، أو لكليهما، والتي لا تشغلها المجموعة، يتم تصنيفها على أنها استثمارات عقارية. تتضمن العقارات الاستثمارية كذلك العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة وتكاليف الاقتراض حيثما ينطبق. بعد التثبيت الأولي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة إذا تم اعتبار أن القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق.

إن العقارات الاستثمارية التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق، ولكن تتوقع المجموعة أن القيمة العادلة للعقار ستكون قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال أعمال الإنشاء، يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو تكتمل أعمال الإنشاء، أيهما يأتي أولاً.

تستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة، ويتم تعديلها، إذا لزم الأمر، حسب الاختلافات في طبيعة أو موقع أو حالة بند الموجودات المحدد. في حالة عدم توفر هذه المعلومات، تستخدم المجموعة طرق تقييم بديلة، مثل الأسعار الحديثة في الأسواق الأقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة.

يتم إجراء التقييمات كما في تاريخ التقرير من قبل مقيمين مهنيين ومستقلين ولديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات علاقة ولديهم أيضاً خبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تشكل هذه التقييمات أساس القيم الدفترية في البيانات المالية الموحدة.

إن العقارات الاستثمارية التي تم إعادة تطويرها للاستمرار في استخدامها كعقارات استثمارية أو التي أصبح السوق التي تقع ضمنه أقل نشاطاً، يستمر قياسها بالقيمة العادلة. تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري، من بين أمور أخرى، دخل الإيجار من عقود الإيجار الحالية والاقتراضات الأخرى التي قد يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير العقار في ظل ظروف السوق الحالية. تتم رسملة المصاريف اللاحقة على القيمة المدرجة لبند الموجودات فقط عندما يكون من المرجح أن المزايا الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالمصاريف سوق تتدفق إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة هذا البند بشكل موثوق. يتم تحميل جميع تكاليف الصيانة والتصليح الأخرى عند حدوثها.

عندما يتم استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم التوقف عن تثبيت القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم تثبيت التغيرات في القيم العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم التوقف عن تثبيت العقارات الاستثمارية كعقارات استثمارية عند استبعادها. عندما تقوم المجموعة باستبعاد عقار، يتم تعديل القيمة الدفترية مباشرة قبل البيع إلى سعر المعاملة، ويتم تسجيل التعديل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

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

#### عقارات لغرض التطوير

إن العقارات المستحوذ عليها أو العقارات التي تم إنشاؤها لغرض البيع خلال سير الأعمال العادية، بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لزيادة رأس المال، يتم الاحتفاظ بها كعقارات لغرض التطوير ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل.

تشمل التكلفة:

- حقوق التملك الحر والتأجير للأرض؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين للإنشاء؛ و
- الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية ورسم تحويل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى ذات العلاقة.

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

#### عقارات لغرض التطوير (تتمة)

تشتمل التكلفة على تكلفة الأرض وتكلفة معاملات البيع والبنية التحتية والإنشاء والمصاريف الأخرى ذات العلاقة مثل الأتعاب المهنية والتكاليف الهندسية العائدة للمشروع، والتي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود قيد التنفيذ.

يتم رسملة التكاليف المباشرة من بدء المشروع حتى الانتهاء. يعزف الانتهاء بأنه عند إصدار شهادة الإنجاز الفعلي أو عندما تعتبر الإدارة أن المشروع أنجز، أيهما يحدث أولاً. عند الانتهاء، يتم تحويل العقارات غير المباعة، إن وجدت، بالتكلفة إلى عقارات محتفظ بها للبيع.

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المدرجة للعقارات لغرض التطوير على أساس سنوي. إن الموجودات التي تخضع للاستهلاك أو الإطفاء يتم مراجعتها لتحديد الانخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة قد لا تكون قابلة للتحصيل. يتم تثبيت خسائر الانخفاض في قيمة المبلغ حيث تزيد القيمة المدرجة لبند الموجودات عن قيمته القابلة للتحصيل. إن المبلغ القابل للتحصيل هو القيمة العادلة لبند الموجودات ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى. لأغراض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم إدراج الموجودات بأقل مستويات حيث يوجد تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل (الوحدات المنتجة للنقد). تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت لانخفاض في قيمتها لتحديد العكس المحتمل للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي.

#### الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه موجودات مالية لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

#### ١. الموجودات المالية

##### التثبيت الأولي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند التثبيت الأولي، بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، كما يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند التثبيت الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارة هذه الموجودات. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بعض الاستثناءات التي يسمح بها المعيار بشأنها، تقوم المجموعة بمبدأً بقياس بند الموجودات المالية بقيمته العادلة زائداً، في حالة لم يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة. إن الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بعض الاستثناءات التي يسمح بها المعيار بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥. يرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية للإيرادات من عقود العملاء.

لكي يتم تصنيف الموجودات المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، يجب أن تنتج عنها التدفقات النقدية التي هي فقط عبارة عن دفعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار دفعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة .

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها لموجوداتها المالية من أجل إنتاج التدفقات النقدية. يحدد نموذج العمل ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما.

إن المشتريات أو المبيعات للموجودات المالية التي تستلزم توصيل الموجودات ضمن إطار زمني موضوع وفقاً للقوانين أو العرف السائد في السوق (المشتريات بالطريقة العادية) يتم تثبيتها بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي التزمت فيه المجموعة بشراء أو بيع بند الموجودات.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية على أنها "ذمم مدينة تجارية وأخرى" و "الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى" و "المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة" و "الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق".



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

#### الأدوات المالية (تتمة)

#### ١. الموجودات المالية (تتمة)

##### القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق تصنف الموجودات المالية على النحو التالي؛

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عليها عند التوقف عن التثبيت (أدوات حقوق الملكية)

#### (أ) الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

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

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

#### (ب) الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- إذا تم الاحتفاظ ببند الموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال والذي يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و
- إذا نتج عن البنود التعاقدية لبند الموجودات المالية في تواريخ معينة تدفقات نقدية عبارة فقط عن دفعات المبلغ الأساسي والفوائد على المبلغ الأساسي

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم تثبيت الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم التوقف عن تثبيت أو التعديل أو الانخفاض في قيمة بند الموجودات.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة.

#### الذمم المدينة التجارية

يتم إظهار الذمم المدينة بقيمة الفاتورة الأصلية بعد تنزيل مخصص الانخفاض في القيمة.

تم تخفيض المبلغ المدرج لبند الموجودات باستخدام حساب أحد المخصصات ويتم تثبيت مبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. عندما تكون الذمم المدينة التجارية غير قابلة للتحويل، يتم شطبها مقابل مخصص الذمم المدينة التجارية. إن المبالغ المحصلة لاحقاً والتي تم شطبها في وقت سابق، يتم تحويلها إلى بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

#### المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

يتم تثبيت المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بالتكلفة المطفأة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

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

#### الأدوات المالية (تتمة)

#### ١. الموجودات المالية (تتمة)

##### النقدية وشبه النقدية

يشتمل الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق في بيان المركز المالي الموحد على النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تخضع لمخاطر تغييرات غير جوهرية في القيمة.

لأغراض بيان التدفقات النقدية، تتألف النقدية وشبه النقدية من الأرصدة لدى البنوك، بعد تنزيل رصيد السحوبات على المكشوف من البنوك، حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الإدارة النقدية للمجموعة.

##### التوقف عن تثبيت الموجودات المالية كموجودات مالية

يتم التوقف عن تثبيت الموجودات المالية (أو حيثما ينطبق جزء من الموجودات المالية أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) عندما:

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

وعندما تحول المجموعة حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من بند موجودات أو تبرم اتفاقية تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية أم لا، وإلى أي مدى كان هذا الاحتفاظ. وإذا لم يتم بشكل فعلي إما بتحويل أو الاحتفاظ بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات ولم يتم بتحويل السيطرة على بند الموجودات، تواصل المجموعة تثبيت بند الموجودات المحوّل إلى حد استمرار مشاركتها فيه. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بتثبيت بند مطلوبات مرتبط به. ويُقاس بند الموجودات المحوّل وبند المطلوبات المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

ويُقاس الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على بند الموجودات المحوّل بالقيمة الدفترية الأصلية لبند الموجودات وأقصى مقابل مادي يلزم على المجموعة سداذه، أيهما أقل.

##### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتثبيت مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بعد ذلك بتقريب سعر الفائدة الفعلي الأصلي لبند الموجودات. تشتمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تثبيت خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمان التي لم يكن بها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التثبيت الأولي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الأشهر الاثني عشر المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي حدث لها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التثبيت الأولي، يلزم وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام).

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

#### الأدوات المالية (تتمة)

#### ١. الموجودات المالية (تتمة)

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

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والأخرى والأرصدة لدى البنوك والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، تقوم المجموعة بتطبيق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام في كل تاريخ تقرير مالي. وقد وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تثبيت خسائر الائتمان المتوقعة في بيان الأرباح أو الخسائر.

#### ٢. المطلوبات المالية

##### التثبيت الأولي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية، عند التثبيت الأولي، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والقروض والسلفيات والمبالغ المستحقة الدفع أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط ضمن تحوط فعال، حسب الاقتضاء.

يتم تثبيت جميع المطلوبات المالية في البداية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والمبالغ المستحقة الدفع، يتم تنزيل تكاليف المعاملات العائدة لها مباشرة. إن المطلوبات المالية المصنفة عند التثبيت الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تصنيفها بتاريخ التثبيت الأولي، وفقط في حال تم تلبية المعايير ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. لم تقم المجموعة بتصنيف أي بند مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على الدائنين التجاريين والآخرين والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة ومطلوبات عقود الإيجار والقروض البنكية والتسهيلات.

##### القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

##### الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة

بعد التثبيت الأولي، يتم قياس الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمبلغ المستحق لأطراف ذات علاقة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. ويتم تثبيت الأرباح والخسائر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند التوقف عن تثبيت المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء سعر الفائدة الفعلي.

تحتسب تكلفة الإطفاء بالأخذ في الاعتبار أي خصم وعلاوة على الاستحواذ والرسوم والتكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

##### التوقف عن تثبيت المطلوبات المالية

يتم التوقف عن تثبيت بند المطلوبات المالي عند الاعفاء من الالتزام المرتبط ببند المطلوبات أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته.

وعند القيام بإحلال بند المطلوبات المالي ببند مطلوبات مالي آخر من نفس المقرض على أساس شروط مختلفة بشكل أساسي أو أن الشروط المتعلقة ببند المطلوبات الموجود قد تم تعديلها بصورة جوهرية، يتم التعامل مع هذا الإحلال أو التغيير على أنه توقف عن تثبيت بند المطلوبات المالي الأصلي كبند مطلوبات مالي وتثبيت بند مطلوبات مالي جديد. ويتم تثبيت الفرق في المبالغ المدرجة ذات العلاقة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

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

#### الأدوات المالية (تتمة)

#### ٣. تسوية الأدوات المالية

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

#### قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية، مثل الاستثمار في الأوراق المالية والتحوطات، بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير مالي. إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم قبضه لبيع بند موجودات ما أو المدفوع لتحويل بند مطلوبات ما في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن المعاملة لبيع بند الموجودات أو لتحويل بند المطلوبات تحدث إما في السوق الرئيسي لبند الموجودات أو بند المطلوبات أو في السوق الأكثر تفضيلاً لبند الموجودات أو بند المطلوبات.

يتم قياس القيمة العادلة لبند الموجودات أو المطلوبات باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير بند الموجودات أو المطلوبات، على افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون حسب مصلحتهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لبند الموجودات غير المالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد مزايا اقتصادية باستخدام بند الموجودات بأعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق الذي سوف يستخدم بند الموجودات بأعلى وأفضل استخدام له.

بخصوص الاستثمارات المتداولة في الأسواق المالية النشطة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق. إن القيمة العادلة للبنود التي تترتب عليها فائدة يتم تقديرها بناءً على التدفق النقدي المخصوم باستخدام أسعار فائدة لبنود ذات شروط ودرجة مخاطر مشابهة. بالنسبة للاستثمارات في أسهم غير متداولة يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمارات مشابهة أو بناءً على توقعات التدفق النقدي المخصوم. يتم احتساب القيمة العادلة لعقود صرف العملات الأجنبية الآجلة بالرجوع إلى القيمة الحالية لأسعار الصرف الآجلة ذات الاستحقاقات المشابهة. يتم تحديد القيمة العادلة لمقايضات سعر الفائدة بالرجوع إلى القيمة السوقية للأدوات المشابهة.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة حسب الظروف وحيث تتوفر البيانات الكافية لها لقياس القيمة العادلة، لزيادة استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة والتقليل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

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

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

بخصوص الموجودات والمطلوبات المثبتة في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا كانت التحويلات قد تمت بين مستويات في التسلسل بإعادة تقييم التصنيف في نهاية كل فترة لإعداد التقارير المالية.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر بند الموجودات أو بند المطلوبات ومستوى تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

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

#### المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حالي (قانوني أو ضمني) على المجموعة نتيجة حدث سابق، من المرجح أن يلزم تدفق خارج للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورياً لتسديد الالتزام ويمكن عمل تقدير معقول لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع المجموعة بأنه يمكن استعادة بعض من أو كل المخصصات، يتم تثبيت المبلغ المحصل كبنء موجوءات ولكن عند التأكد من السداد فقط. يتم عرض المصاريف التي تتعلق بأي مخصص في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بعد تنزيل أية مبالغ مستردة.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقوء جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام سعر ما قبل الضريبة والذي يعكس، حيثما يكون ملائماً، المخاطر التي تخص المطلوباء. عندما يتم استخدام الخصم، يتم تثبيت الزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكاليف تمويل.

#### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم تكوين مخصص لبنء المطلوباء المقدر لاستحقاقات الموظفين من الإجازات السنوية والمزايا ذات العلاقة نتيجة للخدمات المقدمة من الموظفين حتى تاريخ بيان المركز المالي الموحد. كما يتم تكوين مخصص، باستخدام التقنيات الاكتوارية، لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقوانين العمل السارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لفترات خدماتهم حتى تاريخ بيان المركز المالي الموحد.

بخصوص الموظفين المواطنين لديها، تقوم المجموعة بتكوين مخصص للمساهمات التي سيتم تقديمها للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة من الرواتب النهائية للموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات والتي تحمل للمصاريف عند استحقاقها. يتم التعامل معها كدفعات لخطط المساهمة المحددة، حيث تكون التزامات المجموعة بموجب الخطط تساوي تلك التي تنتج في خطة مزايا مساهمات التقاعد المحددة.

ويتم إدراج مخصص الإجازات السنوية والإجازات كبنء مطلوباء متداول ومدرجة ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى، في حين يتم الإفصاح عن ذلك المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة كبنء مطلوباء غير متداول.

#### تكاليف القروض

إن تكاليف الاقتراض العام والمحدد العائدة مباشرة لاستحواذ أو إنشاء أو انتاج بند موجودات مؤهل يتم رسملتها كجزء من بند الموجودات. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عند استيفاء كافة الشروط التالية: (أ) تتكبد مصاريف بند الموجودات (ب) تتكبد تكاليف الاقتراض (ج) تقوم بالأنشطة الضرورية لإعداد بند الموجودات للاستخدام المرجو منه. تتوقف الرسملة عند اكتمال جميع الأنشطة الضرورية لإعداد بند الموجودات المؤهل للاستخدام المرجو منه.

يتم تثبيت جميع تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل الموحد في الفترة التي حدثت خلالها.

#### ضريبة القيمة المضافة

ضريبة القيمة المضافة للمخرجات المتعلقة بالمبيعات مستحقة الدفع للسلطات الضريبية عند (أ) تحصيل الذمم المدينة من العملاء أو (ب) تسليم السلع أو الخدمات للعملاء، أيهما أقرب. يمكن استرداد ضريبة القيمة المضافة للمدخلات بشكل عام مقابل ضريبة القيمة المضافة للمخرجات عند استلام فاتورة ضريبة القيمة المضافة. تسمح السلطات الضريبية بإجراء تسوية لضريبة القيمة المضافة على أساس الصافي. يتم تثبيت ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالمبيعات والمشتريات في بيان المركز المالي الموحد على أساس الإجمالي والإفصاح عنها بشكل منفصل كبنء موجودات وبند مطلوباء. عندما يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة، يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الإجمالي للمدين، بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة.

#### تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة المستخدمة باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات أو التقييم حيث يتم إعادة قياس تلك البنوء. إن أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المصنفة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة يتم تثبيتها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم عرض الأرباح والخسائر من صرف العملات الأجنبية فيما يتعلق بالسلفيات والنقدية وشبه النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "إيرادات أو تكاليف تمويل". كما يتم عرض كافة الأرباح والخسائر الأخرى من تحويل العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

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

#### تحويل العملات الأجنبية (تتمة)

إن فروقات التحويل على الموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل الأسهم المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تثبيتها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة. إن فروقات التحويل عن الموجودات المالية غير النقدية مثل الأسهم المصنفة على أنها متوفرة للبيع يتم تثبيتها في بنود الدخل الشامل الأخرى.

إن النتائج والمركز المالي لكافة منشآت المجموعة (التي لا تعاني عملتها من اقتصاد متضخم) والتي تختلف عملتها المستخدمة عن عملة العرض يتم تحويل كل منها إلى عملة العرض على النحو التالي:

- (١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات، لكل بيان مركز مالي معروض، بسعر الإقفال بتاريخ بيان المركز المالي هذا؛
- (٢) يتم تحويل الإيرادات والمصاريف لكل بيان دخل بمتوسط أسعار الصرف (إلا إذا كان متوسط السعر لا يمثل تقريباً معقولاً للتأثير المتراكم لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات، وفي هذه الحالة يتم تحويل الإيرادات والمصاريف بأسعار الصرف في تواريخ المعاملات)؛ و
- (٣) يتم تثبيت جميع الفروقات الناتجة عن صرف العملات الأجنبية ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى.

#### المطلوبات الطارئة

لا يتم تثبيت المطلوبات الطارئة في البيانات المالية الموحدة. ويتم الإفصاح عنها إذا كان من المستبعد تدفق خارج للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية. لا يتم تثبيت الموجودات الطارئة في البيانات المالية ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المرجح تدفق داخل للمزايا الاقتصادية.

#### التصنيفات المتداولة مقابل التصنيفات غير المتداولة

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

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

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يعتبر بند المطلوبات متداولاً إذا كان:

- متوقع تسويته خلال الدورة التشغيلية العادية
- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
- مستحق السداد خلال ١٢ شهراً بعد فترة المحاسبة، أو
- لا توجد هناك حقوق غير مشروطة لتأجيل تسوية بند المطلوبات على الأقل لمدة ١٢ شهراً بعد الفترات المحاسبية. إن شروط بند المطلوبات التي قد ينتج عنها تسويته، بناءً على اختيار الطرف المقابل، عن طريق إصدار أدوات حقوق الملكية لا تؤثر على تصنيفها.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

#### ٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد البيانات المالية للمجموعة يتطلب من الإدارة إجراء التقديرات والافتراضات والأحكام التي تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المعلنة والإفصاحات المرتبطة بها والإفصاحات عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد حول هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

##### التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالتقديرات المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ إعداد التقارير المالية التي تحتوي على مخاطر جوهريّة تسبب تعديل جوهري على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية المقبلة هي كما يلي:

ومع ذلك، فإن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير بسبب تغيرات السوق أو ظروف خارجة عن سيطرة المجموعة. تتعكس تلك التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

##### (أ) القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة كما في تاريخ بيان المركز المالي الموحد. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة تدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة التي نتجت خلالها. تم تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم مهني ومستقل. تشمل أساليب التقييم المتبعة على طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية.

تتطلب طريقة القيمة المتبقية استخدام التقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (التي تتألف من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف الإنشاء والأنعاب المهنية المرتبطة بها وتكلفة التمويل، إلخ) ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور والربح المستهدف. تعتمد هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية الموجودة في نهاية فترة التقارير المالية. استخدم خبراء التقييم معرفتهم بالسوق وتقديرهم المهني ولم يعتمدوا فقط على أرقام المقارنة السابقة في المعاملات المماثلة. تختلف الافتراضات باختلاف مراحل المشروع.

##### (ب) التكاليف حتى الإنجاز للعقارات بغرض التطوير

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز العقارات الاستثمارية لتحديد موعد إتمام المشروع وأي خسائر مستقبلية تنشأ عن الفرق بين صافي القيمة القابلة للتحقيق وتكلفة الإنجاز. تتضمن هذه التقديرات تكلفة توفير أنشطة البنية التحتية وتكلفة البيع والمطلوبات المحتملة من المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء والجهات التنظيمية.

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

تقوم المجموعة سنوياً على الأقل بتحديد ما إذا كانت الموجودات غير المالية منخفضة القيمة. هذا يتطلب عمل تقدير لقيمة الاستخدام للوحدة المنتجة للنقد التي تم تخصيص بند الموجودات غير المالية لها. إن تقدير مبلغ قيمة الاستخدام يتطلب من الإدارة إجراء تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الوحدة المنتجة للنقد وكذلك اختيار سعر خصم ملائم لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

##### (د) عقود الإيجار - تقدير نسبة الاقتراض المتزايدة

حددت الإدارة نسبة الاقتراض المتزايدة استناداً إلى معدل الفائدة لكل منطقة والذي يتوجب على المجموعة دفعه حتى تتمكن من الاقتراض بناءً على خصائص اقتراض مماثلة للمنشأة المعنية التابعة للمجموعة. وبناءً عليه، قررت الإدارة استخدام معدل الخصم اعتماداً على المحفظة الائتمانية لمنشآت المجموعة من خلال إجراء تعديلات محددة على عقد الإيجار، (أي، المدة والبلد والعمل والضمان) مثل نسبة الاقتراض المتزايدة لخصم مدفوعات الإيجار المستقبلية.

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

##### الأحكام

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

##### تحديد فترة الإيجار للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء (المجموعة كمستأجر)

عند تحديد فترة عقد الإيجار، تضع الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تنشئ حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار فسخ عقد الإيجار. تُدرج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الإنهاء) فقط في فترة الإيجار إذا كان من المؤكد وبصورة معقولة تمديد عقد الإيجار (أو عدم الإنهاء). لم يتم إدراج التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المحتملة والتي تتجاوز فترة عقد الإيجار في بند مطلوبات عقود الإيجار نظراً لعدم تأكيد خيار تمديد الإيجارات (أو عدم إنهاء العقد) بصورة معقولة.

يتم مراجعة التقييم إذا ما وقع حدث هام أو تغير جوهري في الظروف يؤثر على هذا التقييم وأنه ضمن سيطرة المستأجر. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم يقع حدث جوهري أو تغير كبير في الظروف بطريقة تتسبب بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار من قبل الإدارة.

##### تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مصنفاً كعقار استثماري أو كموجودات ثابتة بغرض التطوير:

- تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المحتفظ بها لتحقيق عائد إيجار طويل الأجل أو لزيادة رأس المال، أو لكليهما، والتي لا تشغلها المجموعة؛
- تتضمن العقارات بغرض التطوير عقارات محتفظ بها للبيع في سياق الأعمال العادية. فهي بشكل رئيسي عقارات تطورها المجموعة وتنتوي بيعها قبل أو عند الانتهاء من أعمال الإنشاء؛ و
- تتضمن الممتلكات والمعدات عقارات محتفظ بها لأغراض إدارية أو لتقديم خدمات.

#### ٥ - الإيرادات

##### نوع الإيرادات من عقود العملاء

الإيرادات من بيع العقارات لغرض التطوير  
دخل إلغاء العقود

٢٠٢٠ درهم	٢٠١٩ درهم
-	٤٦٥,٠٧٧,١٨٧
١٧,٦٧٦,٥٢٧	٩٠٣,٤٨٣
١٧,٦٧٦,٥٢٧	٤٦٥,٩٨٠,٦٧٠

##### إجمالي الإيرادات من عقود العملاء (أ)

##### الدخل التشغيلي الآخر

دخل الإيجار

٣,١٢٨,٧٩٦	٣,٣٩٢,١٦٠
٢٠,٨٠٥,٣٢٣	٤٦٩,٣٧٢,٨٣٠

##### إجمالي الإيرادات

(أ) فيما يلي تحليل لإيرادات المجموعة من عقود العملاء:

##### توقيت تثبيت الإيرادات

المثبتة في وقت معين

٢٠٢٠ درهم	٢٠١٩ درهم
١٧,٦٧٦,٥٢٧	٤٦٥,٩٨٠,٦٧٠

##### الأسواق الجغرافية لبيع البضائع

الإمارات العربية المتحدة

١٧,٦٧٦,٥٢٧	٤٦٥,٩٨٠,٦٧٠
------------	-------------



## شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ٦ - تكلفة الإيرادات

تقوم المجموعة بتسجيل تكلفة بيع العقارات بغرض التطوير عندما يتم تحويل ملكية العقارات وتحويل التزام الأداء إلى العميل. تتضمن تكلفة المبيعات كلاً من التكاليف الفعلية والمتوقعة بناءً على الخطة الرئيسية للمشروع.

تتضمن تكلفة المبيعات أيضاً رسوم خدمة إدارة العقارات بشأن عقارات استثمارية.

#### ٧ - المصاريف البيعية والعمومية والادارية

٢٠٢٠	٢٠١٩	
درهم	درهم	
١٤,٧٤٨,٤٠٥	٢٧,٠٢٧,٣٤٤	تكاليف الموظفين
١١,٥٦٨,٠٧٩	١,٢٢٣,١٦٩	أتعاب مهنية
١١,٥٥٨,٤٩٤	٩,٣٧٥,٥٣١	الغرامات القانونية والعقوبات
٣,٨٢٢,٥٦٠	٤,٥٧٤,٢٣٣	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٩)
٢,١٤٧,٧٨٠	١,٩١٣,٣٣١	استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح ١٢)
١,٣٨٦,٧١٨	٢,١١٢,٠٧٣	رسوم بنكية
١,١٢٧,٢٤٣	٢٠,٢٩٢,٤٨٧	المصاريف البيعية والعمولات والمصاريف التسويقية الأخرى
-	٤١١,٧٥٧	الإيجار - عقود الإيجار التشغيلية
-	٢١٩,٥٠٠	مساهمة اجتماعية
٢,٠٤٧,٥٦٢	٥,٨٧٥,٦٨٤	مصاريف أخرى
<u>٤٨,٤٠٦,٨٤١</u>	<u>٧٣,٠٢٥,١٠٩</u>	

لم تقم المجموعة بأية مساهمات اجتماعية خلال السنة (٢٠١٩ - لا شيء).

#### ٨ - تكاليف التمويل

٢٠٢٠	٢٠١٩	
درهم	درهم	
٣٤,٤٦١,٠٦٣	٤١,٩٢٨,٣٧١	فوائد على القروض والتسهيلات البنكية
٩٢,٢٧٨,٠٢٦	٥١,٣٦٠,٩٣٠	خصم تسوية الذمم الدائنة على شراء الأرض
٣٧٢,٨١٧	٣٩٧,٨٩٠	تكلفة التمويل على بند مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح ١٢)
<u>١٢٧,١١١,٩٠٦</u>	<u>٩٣,٦٨٧,١٩١</u>	

شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٩ - الممتلكات والمعدات

التكلفة:	الأرض والمباني	قطع غيار وأدوات	أثاث وتركيبات	حواسيب ومعدات مكتبية	سيارات	مباني قيد الإنشاء*	المجموع
درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم
في ١ يناير ٢٠١٩	٩,٣٧٠,٠٠٠	١١,٢٥٠	١٣,٥٦٣,٢٠٨	٣,١٠٨,٨٢٨	١٥٦,٠٧٥	—	٢٦,٢٠٩,٣٦١
الإضافات	—	—	٧٤٤,٤٤٨	١٠٠,٥٣٥	—	—	٨٤٤,٩٨٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٩,٣٧٠,٠٠٠	١١,٢٥٠	١٤,٣٠٧,٦٥٦	٣,٢٠٩,٣٦٣	١٥٦,٠٧٥	—	٢٧,٠٥٤,٣٤٤
الإضافات	—	—	٨٩,٥٧١	٤٧,٠٤٤	—	٥,٠٠٠	١٤١,٦١٥
محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ١٠)	—	—	—	—	—	٢,٤٢٠,١٠٠	٢,٤٢٠,١٠٠
الاستبعاد	—	—	—	(٢١,٤٥٠)	—	—	(٢١,٤٥٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٩,٣٧٠,٠٠٠	١١,٢٥٠	١٤,٣٩٧,٢٢٧	٣,٢٣٤,٩٥٧	١٥٦,٠٧٥	٢,٤٢٥,١٠٠	٢٩,٥٩٤,٦٠٩
الاستهلاك المتراكم:							
في ١ يناير ٢٠١٩ للسنة	١,٦٨٦,٦٠٠	٥,٦٥١	٥,٢٥٩,٢٧١	١,٩٧٥,٦٠٤	٨٩,٩٦٤	—	٩,٠١٧,٠٩٠
	٩٣٧,٠٠٠	٣,٧٥٠	٣,٠٣٤,٦٧٨	٥٤٦,٧٨٠	٥٢,٠٢٥	—	٤,٥٧٤,٢٣٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ للسنة	٢,٦٢٣,٦٠٠	٩,٤٠١	٨,٢٩٣,٩٤٩	٢,٥٢٢,٣٨٤	١٤١,٩٨٩	—	١٣,٥٩١,٣٢٣
الاستبعاد	٤٧٠,٩٣٩	١,٨٤٩	٢,٨٢٩,١٤٣	٥٠٦,٥٤٣	١٤,٠٨٦	—	٣,٨٢٢,٥٦٠
التعديل	—	—	—	(٢١,٤٥٠)	—	—	(٢١,٤٥٠)
	(١,٨٩٦,٦٧٣)	—	—	—	—	—	(١,٨٩٦,٦٧٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١,١٩٧,٨٦٦	١١,٢٥٠	١١,١٢٣,٠٩٢	٣,٠٠٧,٤٧٧	١٥٦,٠٧٥	—	١٥,٤٩٥,٧٦٠
صافي القيمة الدفترية:							
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٨,١٧٢,١٣٤	—	٣,٢٧٤,١٣٥	٢٢٧,٤٨٠	—	٢,٤٢٥,١٠٠	١٤,٠٩٨,٨٤٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٦,٧٤٦,٤٠٠	١,٨٤٩	٦,٠١٣,٧٠٧	٦٨٦,٩٧٩	١٤,٠٨٦	—	١٣,٤٦٣,٠٢١

## شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ٩ - الممتلكات والمعدات (تتمة)

\* إن المبنى قيد الإنشاء بمبلغ ٢,٤٢٥,١٠٠ درهم (٢٠١٩ - لا شيء) يتعلق بمصاريف تشييد مبنى إداري.

#### ١٠ - عقارات بغرض التطوير

٢٠٢٠ درهم	٢٠١٩ درهم	
٢,٦٤٨,٨١٠,٤٧٧	٢,٤٦٣,٩٦٢,٦٥٤	كما في ١ يناير
١٣٣,٧٣٩,٨٥٤	٢٧٧,٠٤١,٨٢٩	إضافات
(٢,٤٢٠,١٠٠)	-	المحول إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٩)
-	(٩٢,١٩٤,٠٠٦)	ناقصاً: بيع العقارات
<u>٢,٧٨٠,١٣٠,٢٣١</u>	<u>٢,٦٤٨,٨١٠,٤٧٧</u>	

تتألف العقارات لغرض التطوير بشكل رئيسي من تكلفة الأراضي وتكلفة الإنشاء والتصميم المتكبد وأعمال الحفر والعمولات والبنية التحتية. تدرج العقارات بغرض التطوير بالقيمة العادلة للاستحواذ على الأرض مضافاً إليها تكاليف التطوير أو بصافي القيمة البيعية، أيهما أقل. تم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها باستخدام عوامل تستند على أسعار البيع المتفق عليها للوحدات المباعة وأسعار السوق للوحدات غير المباعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن المبلغ المقدّر للالتزامات المستقبلية فيما يتعلق بتكلفة تطوير العقارات تم الإفصاح عنه ضمن (الإيضاح ٢٦).

تتوقع المجموعة تمويل تطوير المشروع الرئيسي من الأقساط والدفعات المقدمة من المشتريين الحاليين والمبيعات المستقبلية والتسهيلات البنكية والدعم المالي من المساهمين.

أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية بتاريخ ٢٩ يناير ٢٠١٧ لشراء قطعة أرض بقيمة إجمالية بلغت ٩٩٨,٤٢٨,٧٥٣ درهم. وكما في تاريخ الموافقة على البيانات المالية الموحدة، تم تسجيل سند ملكية الأرض باسم المالك الأصلي للأرض (البائع) وتم التنازل بالكامل عن حقوق الانتفاع المتعلقة باستخدام الأرض إلى الشركة التابعة. سيتم نقل السند وملكية الأرض إلى الشركة التابعة عند دفع جميع المستحقات لمالك الأرض الأصلي.

#### ١١ - عقارات استثمارية

٢٠٢٠ درهم	٢٠١٩ درهم	
٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨	٢,٤١٥,٩٤٣,٣٦٣	كما في ١ يناير
(٣٨,٤٨٨,٤٣٥)	(١٠٠,٣٤٩,٢٢٤)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٩٥١,٢٦٠	٧٠٧,٤٥٩	فروقات صرف العملات الأجنبية
<u>٢,٢٧٨,٧٦٤,٤٢٣</u>	<u>٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨</u>	كما في ٣١ ديسمبر

## شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ١١ - عقارات استثمارية (تتمة)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، استندت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى تقرير خبير تقييم خارجي مستقل تم إعداده وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. ووفقاً لتقرير الاستشاري وتقديرات الإدارة، فقد تم تقييم تكاليف التطوير المستقبلية وتحميلها إلى القيمة الدفترية من أجل تقييم التغير في القيمة العادلة. تقدر الإدارة أن هذا التقييم العادل موثوق به، وأنها قد اعتمدت استنتاجات التقييم التي أظهرت خسارة في التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بقيمة ٣٨,٤٨٨,٤٣٥ درهم (٢٠١٩ - ٢٠٢٤,٣٤٩,١٠٠ درهم). راجع إيضاح ٢٨ للإفصاحات عن القيمة العادلة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم رهن عقارات استثمارية بقيمة ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم مقابل قرض لأجل من قبل شركة تبارك للاستثمار التجاري ذات الملكية الفردية (الشركة الأم).

#### ١٢ - عقود الإيجار

فيما يلي المبالغ الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والحركات خلال السنة:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
درهم	درهم	
٦,٠٥٨,٨٨١	٧,٩٧٢,٢١٢	في ١ يناير
٦٩٨,٩٤٦	-	الاضافات التي تمت خلال السنة
(٢,١٤٧,٧٨٠)	(١,٩١٣,٣٣١)	الاستهلاك للسنة
٤,٦١٠,٠٤٧	٦,٠٥٨,٨٨١	في ٣١ ديسمبر

إن المبالغ الدفترية لمطلوبات عقود الإيجار والحركات خلال السنة مبينة أدناه:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
درهم	درهم	
٦,١٨٠,٦٩٥	٧,٥٧٤,٣٤٧	في ١ يناير
٧٠٢,٢٣١	-	اضافات خلال السنة
٣٧٢,٨١٧	٣٩٧,٨٩٠	تراكم الفائدة
(٦٧٥,٦٩٣)	(١,٧٩١,٥٤٢)	مدفوعات الإيجار
٦,٥٨٠,٠٥٠	٦,١٨٠,٦٩٥	في ٣١ ديسمبر
٣,٧٨٠,٠٧٢	١,٧٥٧,٠١٧	متداولة
٢,٧٩٩,٩٧٨	٤,٤٢٣,٦٧٨	غير متداولة
٦,٥٨٠,٠٥٠	٦,١٨٠,٦٩٥	

إن المجموعة ليس لديها أي عقود إيجار تحتوي على دفعات متغيرة. كما أنه ليس لديها عقود إيجار تتضمن خيارات التمديد والإنهاء.

## شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ١٣ - الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٨٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٣,١٩٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير
(٢١,٩٨٧,٧٦٠)	—	الاستبعادات
(١٨,٨٢٢,٢٤٠)	(١٤,١٤٠,٠٠٠)	التغير في القيمة العادلة
<u>٤٣,١٩٠,٠٠٠</u>	<u>٢٩,٠٥٠,٠٠٠</u>	

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى على صكوك إسلامية قابلة للتحويل صادرة من قبل شركة مدرجة (المستثمر) بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم في تاريخ الشراء عن طريق الاكتتاب الخاص في إحدى الشركات التابعة للمجموعة. تم تحويل الاستثمار المذكور أعلاه إلى أسهم حقوق الملكية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. إن أسهم الشركة المستثمر فيها مدرجة في سوق دبي المالي.

خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، قامت المجموعة باستبعاد ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم من الاستثمارات المتداولة القائمة والمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

#### ١٤ - ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٧,٢٢٧,٣٥٣	٧,٣٦٣,٩١٢	ذمم مدينة تجارية
(٤,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	ناقصاً: مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
<u>٢,٧٢٧,٣٥٣</u>	<u>٢,٨٦٣,٩١٢</u>	
٩,١٨٨,٥٤٥	٦,٤٢٥,٧٤٢	ذمم مدينة عن ضريبة القيمة المضافة
—	٢,٥٥٦,٥٩٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٣)
٢,٦٢٤,٦٢٩	١٥٧,٨٦٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
٩١١,٨٨٦	٨٩٦,٧٤٢	ودائع قابلة للاسترداد
<u>٥٣٩,٥٤٤</u>	<u>٦٢٠,٤٨٢</u>	مدينون آخرون
<u>١٥,٩٩١,٩٥٧</u>	<u>١٣,٥٢١,٣٣٩</u>	

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ إعداد التقرير هو القيمة المدرجة لكل فئة من الذمم المدينة المذكورة أعلاه.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فإن مدينون تجاريون وآخرون بقيمة إسمية ٤,٥٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٩ - ٤,٥٠٠,٠٠٠ درهم) كانت منخفضة القيمة.

شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٥ - نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
١٦٠,٦٧٤	٦٢,٣٦٨	النقد في الصندوق
٣١,٠٦٩,٠٤٠	٨٥,١٣٦,٦٤٩	(١) أرصدة لدى البنوك
٣٥,٢٣٠,٧٨١	١٨,٦٥٩,١٠١	(٢) ودائع تأمين
<u>٦٦,٤٦٠,٤٩٥</u>	<u>١٠٣,٨٥٨,١١٨</u>	

(١) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، هناك مبلغ ٢٤,١٤٤,٣٧٠ درهم (٢٠١٩ - ١٢,٩٦٠,٦١٦ درهم) مودعة لدى بنوك من أجل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. هذه الأرصدة غير مرهونة.

(٢) تمثل ودائع التأمين الودائع التي لا يترتب عليها فوائد تستحق في الأصل في غضون فترة أكثر من ثلاثة أشهر مودعة لدى بنوك محلية مقابل قروض وتسهيلات بنكية.

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، تتألف النقدية وشبه النقدية من البنود التالية:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٦٦,٤٦٠,٤٩٥	١٠٣,٨٥٨,١١٨	النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك
(٣٥,٢٣٠,٧٨١)	(١٨,٦٥٩,١٠١)	ودائع تأمين
<u>٣١,٢٢٩,٧١٤</u>	<u>٨٥,١٩٩,٠١٧</u>	

١٦ - رأس المال

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	المصرح به والمصدر والمدفوع
		٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤ سهم، قيمة كل منها ١ درهم
		(٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - ٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤ سهم، قيمة كل منها ١ درهم)
<u>٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤</u>	<u>٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤</u>	

## شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ١٦ - رأس المال (تتمة)

إن ملكية الشركة الأم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كانت كما يلي:

عدد الأسهم		الملكية		
٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم			
٩٦٥,٥٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٩٥٩,٥٤٢	%٤٢	%٤٨	رويال ماجيستك انفيستمنت -
٢٨٢,١٠٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٢	%١٠	شركة الشخص الواحد ذ.م.م
٢٥٢,٠٧٠,٥٩٥	٢٠١,٧٤٤,٣٦٨	%١١	%٩	الركائز للاستثمار ذ.م.م
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	%٩	%١١	تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م
١٥٥,٤٠٨,٠٠٦	١٢٧,٦٠٢,٣٢٣	%٧	%٦	مصرف عجمان ش.م.ع
١٣٣,٩٧١,٩٦٢	٧٥,٩٥٢,٤٣٨	%٦	%٣	الصواري للاستثمار العقاري ذ.م.م
١٠٢,٠٠٠,٠٠٠	٧٤,٩٩٧,٠٠٠	%٤	%٣	انترناشيونال افينيو انفيستمنت
٢٢١,٦٧٨,٤٧١	٢٤١,٤٧٣,٣٦٣	%٩	%١٠	شعاع كابيتال ش.م.ع
٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤			مستثمرون يملكون أقل من ٥%

#### توزيعات الأرباح

خلال الاجتماع العام السنوي للمساهمين المنعقد في ٢٥ مايو ٢٠١٩، اعتمد المساهمون توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٥٢,٠٠٠,٠٠٠ درهم عن الأداء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والتي تمثل نسبة ٢,٢٥٪ من رأس مال الشركة. خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، دفعت المجموعة مبلغ بقيمة ٢٦,٠٠٠,٠٠٠ من توزيعات الأرباح المعلنة، وتم تثبيت الرصيد المتبقي بقيمة ٢٦,٠٠٠,٠٠٠ درهم كالتزام كما هو مبين في الإيضاح ٢١.

#### ١٧ - الاحتياطي القانوني

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، يجب تحويل ١٠٪ من أرباح كل سنة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. ويلزم إجراء التحويلات إلى هذا الاحتياطي حتى يصل إلى ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركة. يُجرى التحويل على مستوى كل منشأة ولا يستند إلى دخل الشركة للسنة. وبالتالي، لم يتم إجراء أي تحويلات إضافية خلال السنة حيث تكبدت الشركة، على مستوى منفرد، خسارة خلال السنة.

#### ١٨ - احتياطي الاستحواذ

نتج احتياطي الاستحواذ عن الاستحواذ على واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م وشركاتها تابعة ("الشركة المستحوذ عليها").

قامت المجموعة بإصدار ٢,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ درهم للسهم للمساهمين السابقين للشركة المستحوذ عليها مقابل صافي موجودات الشركة المستحوذ عليها بقيمة ١,٤٤٤,٠٩١,٣٩٤ درهم. يتم تثبيت الفرق بين القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها ("صافي المبلغ") ورأس المال الصادر على أنه احتياطي استحواذ.

١٩ - القروض والتسهيلات البنكية

٢٠٢٠	٢٠١٩	
درهم	درهم	
٢٩,٦٨٢,٥٢٨	٣١,٤٢٨,٥٦٠	قرض لأجل ١
٩٠,٣٨٤,٦١٥	٩٢,٣٠٧,٦٩٢	قرض لأجل ٢
١٤٤,٤١٦,٦٦٧	١٤٦,٥٠٠,٠٠٠	قرض لأجل ٣
٨٨,٢٢٤,٠٠٠	٨٨,٠٥٦,٠٠٠	قرض لأجل ٤
٥٨,٧٠٧,٧٧٠	٦١,٥٤٦,١٩٤	قرض لأجل ٥
٩٩,٠٠٠,٠٠٠	٩٩,٢٥٠,٠٠٠	قرض لأجل ٦
٢٩,٨٦٨,٠٠٠	٣٢,٢٢٦,٠٠٠	قرض لأجل ٧
٢٧,٤٩٠,١١٩	٢٩,٢٣٠,٠٠٠	قرض لأجل ٨
-	٦٩,٥٦٩,٧١٨	قرض لأجل ٩
٩,٢٤٨,٦٤٠	٩,٨١٩,٥٦٨	تسهيلات مرابحة
<u>٥٧٧,٠٢٢,٣٣٩</u>	<u>٦٥٩,٩٣٣,٧٣٢</u>	

لدى المجموعة حالياً ترتيبات قروض مع سبعة بنوك تجارية والتي تتألف مما يلي:

**قرض لأجل ١:** يمثل قرضاً بقيمة ١١٠ مليون درهم تم الحصول عليه بواسطة شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ويستحق سدادته على ٦٣ قسطاً شهرياً مع دفعة نهائية قدرها ١,٧٤٦,٠٣٢ درهم بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢.

**قرض لأجل ٢:** يمثل قرضاً بقيمة ١٥٠ مليون درهم تم الحصول عليه بواسطة شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ويستحق سدادته على ٧٨ قسطاً شهرياً مع دفعة نهائية قدرها ١,٩٢٣,٠٧٧ درهم بتاريخ ٥ يونيو ٢٠٢٥.

**قرض لأجل ٣:** يمثل قرضاً بقيمة ١٥٠ مليون درهم تم الحصول عليه بواسطة شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمعدل إيبور زائداً ٣,٢٥٪ سنوياً ويستحق سدادته على ٧٢ قسطاً شهرياً على أن يُدفع القسط الأول في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ درهم. ويزيد مبلغ كل قسط إلى ٢,٠٨٣,٣٣٣ درهم اعتباراً من ٣١ يناير ٢٠٢٠. ومن المقرر سداد القسط الأخير بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٦.

**قرض لأجل ٤:** يمثل قرضاً بقيمة ١٤٦ مليون درهم (٤٠ مليون دولار أمريكي) تم الحصول عليه بواسطة شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ويستحق سدادته على أقساط شهرية تنتهي في مايو ٢٠٢١.

**قرض لأجل ٥:** يتمثل هذا القرض في قرض تمويل إجارة بقيمة ٧٣,٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وتم تحويله إلى شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") من خلال اتفاق مع أحد المساهمين بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠١٨، ويستحق سداد القرض على أقساط شهرية بتاريخ استحقاق ٣١ أكتوبر ٢٠٢١. تترتب على القرض فائدة بنسبة ٦٪ سنوياً. إن هذا القرض تحت اسم طرف ذي علاقة وهي منشأة تحت السيطرة المشتركة. تم استخدام تسهيل القرض من قبل المجموعة (إيضاح ٢٣).

**القرض لأجل ٦:** يمثل قرضاً بقيمة ١٠٠ مليون درهم تم الحصول عليه من قبل شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمعدل إيبور زائداً ٣,٢٥٪ سنوياً ويستحق سدادته على ٧٢ قسطاً شهرياً على أن يكون القسط الأول في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ بقيمة ٢٥٠,٠٠٠ درهم. يتغير مبلغ كل قسط بحسب جدول الأقساط ويصل إلى حد أقصى ١,٧٦٨,٥١٩ درهم للقسط الأخير الذي من المقرر سدادته بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠٢٧.



## ١٩ - القروض والتسهيلات البنكية (تتمة)

**القرض لأجل ٧:** يمثل قرضاً بقيمة ٣٣ مليون درهم تم الحصول عليه من قبل شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ويستحق سدادته على ٨٤ قسطاً شهرياً على أن يكون القسط الأول في ٢ نوفمبر ٢٠١٩ بقيمة ٣٩٣,٠٠٠ درهم.

**القرض لأجل ٨:** يمثل قرضاً بقيمة ٢٩,٢ مليون درهم تم الحصول عليه من قبل شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ويستحق سدادته على ٨٤ قسطاً شهرياً على أن يكون القسط الأول في ٢ فبراير ٢٠٢٠ بقيمة ٣٤٧,٩٧٦ درهم.

**القرض لأجل ٩:** يمثل تسهيل قرض لخصم الفواتير ويتضمن (شيكات مؤجلة الدفع) بقيمة ٦٩,٦ مليون درهم تم الحصول عليه من قبل شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ برسوم خصم من ثلاثة أشهر إيبور زائداً ٢,٧٥٪ سنوياً ويستحق سدادته بتاريخ استحقاق الشيكات. تم سداد القرض بالكامل في سنة ٢٠٢٠.

إن هذه القروض محتفظ بها من قبل المجموعة ويترتب عليها معدل فوائد بنسبة ٥.٦٣٪.

### الضمانات

تم ضمان القروض لأجل أعلاه بموجب واحد أو أكثر من الضمانات التالية:

(أ) شيكات مؤجلة الدفع بقيمة إجمالية ٧٢٧ مليون درهم تغطي ٢٠٠٪ من التسهيل القائم المسحوب على نك يقع مقره في دولة الإمارات العربية المتحدة؛

(ب) تقديم صك الملكية الأصلي وخطة الموقع للعقار؛

(ج) سند إذني بمبلغ ٤٠٠ مليون درهم يغطي ١١٠٪ من مبلغ التسهيلات لصالح البنك؛ و

(د) الرصيد القائم بمبلغ ٢٤ مليون دولار أمريكي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مضمون بسندات إذنية صادرة لصالح البنك بقيمة ١٦٠ مليون دولار أمريكي.

(هـ) الرصيد القائم بمبلغ ٦١ مليون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مضمون باستثمارات في شركة Gulf Navigation P.S.C بقيمة ٢٩,٤ مليون درهم.

إن القروض والتسهيلات البنكية تخضع للتعهدات وفقاً لاتفاقية التسهيل. اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم تلتزم المجموعة ببعض التعهدات فيما يتعلق بالقرض ٤. إن إجمالي المبلغ القائم للقرض ٤ متداول بطبيعته.

بالنسبة للسنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم تلتزم المجموعة ببعض التعهدات فيما يتعلق بالقرض ٧ و ٨ وبناءً عليه تم إعادة تصنيف مبلغ ٤٩.٣٨ مليون درهم إلى بند مطلوبات متداول. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، التزمت المجموعة بتعهدات هذه القروض.

### تسهيلات المراجعة

تتكون تسهيلات المراجعة من أربعة قروض مختلفة من بنكين في ماليزيا وتترتب عليها هوامش أرباح تتراوح من معدل الإقراض الأساسي \* + ٢٥,٠٪ إلى ١٠٪ سنوياً. يستحق سداد هذه التسهيلات على أقساط شهرية على مدار فترات استحقاق من ثمانية إلى عشرة أعوام. وهذه التسهيلات مضمونة برهن عقاري على الاستثمارات العقارية بقيمة ٨,٥٨ مليون درهم وصكوك تنازل وتوكيلات على أكثر من ٢٦ وحدة من العقارات الاستثمارية بموجب اتفاقيات التسهيلات.

\* معدل الإقراض الأساسي في ماليزيا.

## شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ٢٠ - مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٠	٢٠١٩	
درهم	درهم	
٦,١٠٥,٨١٤	٥,٢٨٥,٢٨٤	في ١ يناير
٤٢١,٩٩١	١,١١٥,٥٩٤	للسنة
(١,٧٣٨,٨٣٨)	(٢٩٥,٠٦٤)	دفعات
٤,٧٨٨,٩٦٧	٦,١٠٥,٨١٤	في ٣١ ديسمبر

#### ٢١ - ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩	
درهم	درهم	
١١٢,٠٣٥,٠٨٤	٦٥,٧٠٢,٧٤٦	ذمم دائنة تجارية
٩٦٢,٨٨٢,٥٢٥	١,٠٧٥,٠٩٦,٤٣٦	مصاريف مشروع مستحقة (أ)
١٢٤,٣٦٣,٥١٧	٤,٠٠٠,٠٠٠	مصاريف مشروع مستحقة (ب)
٧٢٤,٤٨٣,٧٨٥	٦٤٤,٧٠٥,١٥٩	مبالغ دائنة عن شراء أرض (ج)
٣٨,٧٣٧,١٣٥	٣١,٤٧٩,٥٢٨	ذمم محتجزة دائنة
٢٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦,٠٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستحقة الدفع (إيضاح ١٦)
٧,٧١٣,٣٧٠	٢,٢٢٦,٤١٤	تكلفة تمويل مستحقة الدفع
٥,١٦٠,١٢٤	٤,٦٩١,٨٠٦	رسوم تسجيل البلدية مستحقة الدفع
-	٣٤٧,٣٣٩	دخل إيجار مستلم من العملاء مقدماً
١٣,٩٥٥,٣٦٦	١٢,٨٦٧,٩١٢	مستحقات وذمم دائنة أخرى
٢,٠١٥,٣٣٠,٩٠٦	١,٨٦٧,١١٧,٣٤٠	

(أ) تمثل مصاريف المشروع المستحقة بشكل أساسي التزامات على المجموعة لتطوير البنية التحتية لأحد مشاريعها. تقوم المجموعة بقيد استحقاق للمبلغ بناءً على ميزانية التكلفة المعتمدة للمشروع ككل. تقوم المجموعة بتسجيل تكلفة المبيعات للعقارات بغرض التطوير على أساس التكلفة الفعلية للعقار بالإضافة إلى التكلفة المتوقعة التي سيتم تكبدها لهذا العقار وفقاً للخطة الرئيسية للمشروع حيث إنها تزيد من مصاريف المشروع المستحقة. إن هذه المصاريف المستحقة هي مصاريف لم يتم تكبدها بعد ولكن من المتوقع أن تتحمل المجموعة التكلفة كجزء من تكاليف البنية التحتية وتكاليف التطوير الأخرى.

(ب) تمثل هذه المصاريف المستحقة مواد / خدمات تم استلامها ولكن لم يُصدر المورد فواتير بها بعد.

(ج) إن المطلوبات البالغة ٢٧٧,٩٦٣,٧٨٥ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - ٤٨٧,٢٧٥,١٥٩ درهم) غير متداولة بطبيعتها. يتعلق هذا الرصيد بشراء قطعة أرض في جزيرة ياس تم التعاقد عليها خلال سنة ٢٠١٧ من قبل شركة تابعة للمجموعة. وبمبلغ إجمالي المبلغ غير المخصص مستحق الدفع في تاريخ البداية مبلغ ٩٩٨,٤٢٨,٧٥٣ درهم، والذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة. يدرج المبلغ المستحق الدفع عن شراء الأرض بالتكلفة المطفأة بمعدل فائدة فعلي قدره ١٢,٧١٪ سنوياً (٢٠١٩ - ١٢,٣٠٪) سنوياً ويحتسب على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال بنسبة ١١,٦٪ (٢٠١٩ - ١١,٦٪). تم سداد مبلغ ١٢,٥٠٠,٠٠٠ درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - ٥١,٨١٠,٠٠٠ درهم). كان هناك عجزاً في الدفعات وفقاً للشروط المتفق عليها خلال السنة، وتجرى الإدارة مناقشات لإعادة التفاوض بشأن شروط السداد.

## شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ٢٢ - دفعات مقدمة من عملاء

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء بمبلغ ١,٢١٩,٩٥٧,٦٦٣ درهم (٢٠١٩ - ٩٧٢,٨٤١,٥٠٥ درهم) الدفعات المقدمة المستلمة عند بيع قطع الأرض والفيلات المحجوزة من قبل العملاء. سيتم تثبيت هذه المبالغ كإيرادات عندما يتم استيفاء معيار الاعتراف لبيع الأراضي وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

#### ٢٣ - الأرصدة والمعاملات مع الطرف ذي العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد عائلاتهم وكبار موظفي الإدارة لدى الشركة والمنشآت الخاضعة للسيطرة الكاملة أو المشتركة من قبل هذه الأطراف أو التي يمارسون عليها نفوذاً فعالاً. تؤخذ موافقة إدارة المجموعة على الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات.

أبرمت المجموعة خلال السنة المعاملات الجوهرية التالية مع الأطراف ذات العلاقة أثناء سير الأعمال العادية بناءً على الشروط والأحكام المتفق عليها فيما بين الطرفين.

٢٠٢٠ درهم	٢٠١٩ درهم
٥,٤٧٠,٤٠٠	١,٧٧٢,٨٥٥
معاملات مع شركة تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م مصاريف فوائد مدفوعة بالنيابة عن المجموعة	
٢,٨٠٠,٠٠٠	-
معاملات مع شركة تبارك كابيتال للاستثمارات المحدودة أتعاب استشارية	

#### مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كانت أرصدة الأطراف ذات العلاقة على النحو التالي:

٢٠٢٠ درهم	٢٠١٩ درهم
٥,٩٩٦,٨٠٩	٥,٩٩٦,٨٠٩
٢,٥٥٦,٥٩٤	-
الشركات تحت السيطرة المشتركة نورد سود دي انفستمنت مجموعة بنیان الدولية للاستثمار القابضة ذ.م.م	
٨,٥٥٣,٤٠٣	٥,٩٩٦,٨٠٩
(٥,٩٩٦,٨٠٩)	(٥,٩٩٦,٨٠٩)
٢,٥٥٦,٥٩٤	-
ناقصاً: مخصص الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فإن الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة بالقيمة الاسمية بمبلغ ٨,٥٥٣,٤٠٣ درهم (٢٠١٩ - ٥,٩٩٦,٨٠٩ درهم) منها مبلغ ٥,٩٩٦,٨٠٩ درهم قد انخفضت قيمتها (٢٠١٩ - ٥,٩٩٦,٨٠٩ درهم).

إن طرف ذي علاقة، منشأة تحت السيطرة المشتركة، قد حصل على قرض لأجل لصالح وبالنيابة عن المجموعة. إن المبلغ القائم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ يبلغ ٥٨,٧٠٧,٧٧٠ درهم (٢٠١٩ - ٦١,٥٤٦,١٩٤ درهم) (إيضاح ١٩).

شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٣ - الأرصدة والمعاملات مع الطرف ذي العلاقة (تتمة)

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
١,٧٧٢,٨٥٥	٧,٢٤١,١٢٠	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
-	١,٦٥٦,٠٠٠	تبارك للاستثمار التجاري ذات الملكية الفردية ذ.م.م
		شركة تبارك كابيتال المحدودة
١,٧٧٢,٨٥٥	٨,٨٩٧,١٢٠	

إن الأرصدة المذكورة أعلاه، والتي تمثل الذمم المدينة/الدائنة من/إلى الأطراف ذات العلاقة كما في نهاية السنة، تنتج في سياق الأعمال العادية وتتضمن المبالغ المحولة / المستلمة للوفاء بترتيبات التمويل لدى المجموعة. يترتب على هذه الأرصدة رسوم فوائد وتكون مدينة/دائنة عند الطلب.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، سجلت المجموعة انخفاض في القيمة بمبلغ ٥,٩٩٦,٨٠٩ درهم على الذمم المدينة المتعلقة بالمبلغ المستحق من الأطراف ذات العلاقة (٢٠١٩ - ٥,٩٩٦,٨٠٩ درهم). يتم إجراء هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي العلاقة والسوق التي يعمل فيها الطرف ذي العلاقة.

تعويضات الإدارة العليا

فيما يلي مكافآت كبار موظفي الإدارة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٤,٥٠٠,٠٠٠	١,٣٥٥,٠٠٠	مزايا قصيرة الأجل
١,٨١٣,٦٤٦	-	المزايا اللاحقة لانتهاء خدمة الموظفين
٦,٣١٣,٦٤٦	١,٣٥٥,٠٠٠	

٢٤ - أرباح الأسهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم للسنة بتقسيم أرباح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

تحتسب ربحية السهم المخفضة بقسمة الربح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة، مع تعديلها حسب بيان تأثير الأدوات المخفضة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم يكن لدى المجموعة أي أدوات مخفضة.

يعكس ما يلي بيانات الدخل والحصة المستخدمة في احتساب ربحية السهم:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)	خسائر السنة العائدة إلى حملة أسهم حقوق الملكية العادية (درهم)
٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة
(٠,٠٥٣)	(٠,٠٨٣)	الأرباح الأساسية والمخفضة للسهم

## ٢٥ - إعداد التقارير القطاعية

يتم رفع التقارير عن القطاعات التشغيلية وفقاً للأغراض الإدارية المقررة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ وبما يتسق مع آلية رفع التقارير الداخلية إلى مجلس الإدارة (الذي يعتبر المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات بشأن العمليات التشغيلية) والذي يقع على عاتقه مسؤولية تخصيص موارد القطاعات المدرجة في التقارير وتقييم أدائها. تتم إدارة المجموعة كوحدة واحدة، ولذلك يرى أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة تزاوّل بشكل رئيسي عملياتها من خلال قطاع تشغيلي واحد يتمثل في الاستثمار في العقارات. لم يتم تسجيل أي إيرادات جوهرية ذات طبيعة موسمية في بيانات الأرباح أو الخسائر الموحدة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

## ٢٦ - المطلوبات الطارئة والالتزامات

### أ) التزامات المصاريف الرأسمالية

إن المصاريف الرأسمالية المقدرة المتعاقد عليها في تاريخ التقرير المالي لكن لم يتم تكوين مخصص لها كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
درهم	درهم
٢,٣٢٠,٦٤٩,٧٧٧	٢,٣١٢,٦٨٣,٨٩٧
عقود موقعة بشأن عقارات بغرض التطوير	

### ب) التزامات مبيعات

٢٠٢٠	٢٠١٩
درهم	درهم
٣,٧٨٦,٦٤١,٥٨٧	٤,٢٣٣,٨٨٤,٤٩٤
مجموع التزامات المبيعات للعملاء	

تمثل التزامات المبيعات اتفاقيات المبيعات الموقعة مع العملاء، والتي لم يتم تسليم العقارات إليهم بعد ولم يتم الاعتراف بالمبيعات بعد.

### ج) مطلوبات طارئة للبنوك

٢٠٢٠	٢٠١٩
درهم	درهم
٢,٧٥٩,٠٤٠	٢,١٨١,٨٥٦
خطابات ضمان	

### د) دعاوى قانونية

كانت المجموعة هي المدعي عليه في بعض الدعاوى فيما يتعلق بمطالبات قانونية نشأت في سياق العمل الاعتيادي. ترى الإدارة ومستشاريها القانونيين أن المطلوبات التي تم رصدها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كافية لتلبية أية التزامات مستقبلية قد تنشأ من هذه الدعاوى القانونية.

٢٠٢٠	٢٠١٩
درهم	درهم
٥٢٦,٧٦٨,٣١٩	٨٥,٦٩٨,٧٤٠
مطالبات قانونية تم رفعها من قبل العملاء	

## ٢٦ - المطلوبات الطارئة والالتزامات (تتمة)

هناك قضايا تم البت فيها ضد المجموعة ووفقاً لأمر المحكمة، فإن المجموعة ملزمة بسداد مبلغ ٢١٤,٧١٠,٤٠٨ درهم، منه مبلغ ١٦٢,٤١٦,١٨٣ درهم لا يزال مستحق للدفع للعملاء. تتعلق هذه المبالغ بالسلفيات المستلمة سابقاً من العميل والتي تم تثبيتها بالفعل في المطلوبات.

إن المجموعة حالياً في نزاع مع طرف ثالث فيما يتعلق بالصحة القانونية والتعاقدية لعقد أحد المشتقات. تم الإفصاح عن هذا الأمر في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. بناءً على استشارة قانونية، لا يوجد عقد بين هذا الطرف والمجموعة، ولا يلزم تكوين مخصص مقابل ما ذكر أعلاه، حيث أنه لا يوجد أي عقد قائم أو قضية قضائية أو نزاع قائم وفقاً لما أكده المحامي.

## ٢٧ - إدارة المخاطر

إن المخاطر متأصلة في أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارتها من خلال عملية تعريف وقياس ومراقبة مستمرة تخضع لحدود المخاطر وضوابط أخرى. إن عملية إدارة المخاطر هامة لاستمرار ربحية المجموعة وإن كل فرد داخل المجموعة مسؤول عن تعرض المجموعة لمخاطر متعلقة بمسؤولياته. تتعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة والمخاطر التشغيلية. لم يتم إجراء تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. تقوم إدارة المجموعة بمراجعة السياسات والموافقة عليها لإدارة كل من تلك المخاطر وهي ملخصة أدناه:

### مخاطر السوق

#### (١) مخاطر صرف العملات الأجنبية

تؤدي عمليات المجموعة إلى تعرضها لمخاطر صرف العملات الأجنبية الناشئة عن التعرضات للعملات المختلفة، ولا سيما فيما يتعلق بالرينجت الماليزي والدولار الأمريكي. تنشأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المثبتة في البيانات المالية. نظراً لأن سعر صرف الدرهم الإماراتي مرتبط بالدولار الأمريكي، وعليه، فإن مخاطر صرف العملات الأجنبية الخاصة بالمجموعة فيما يتعلق بالمعاملات بالدولار الأمريكي ليست جوهرية.

#### (٢) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

نظراً لعدم امتلاك المجموعة أية موجودات جوهرية يترتب عليها فوائد، فإن دخل المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية تُعتبر مستقلة إلى حدٍ كبيرٍ عن التغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة بالنسبة للمجموعة بشكل رئيسي من القروض والتسهيلات البنكية. إن القروض والتسهيلات البنكية المصدرة بأسعار متغيرة تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية. بينما تعرض القروض والتسهيلات البنكية المصدرة بأسعار فائدة ثابتة المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة للقيمة العادلة. تتمثل سياسة المجموعة في إدارة هذه المخاطر استناداً إلى تقييم الإدارة للخيارات المتوفرة.

## ٢٧ - إدارة المخاطر (تتمة)

### مخاطر السوق (تتمة)

#### (٢) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة (تتمة)

تقوم المجموعة بتحليل مدى تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة بشكل منتظم. يتم تحليل الخيارات المتنوعة بما في ذلك إعادة التمويل وتجديد المراكز الحالية. وعليه، تقوم المجموعة باحتساب مدى تأثير أي تغير محدد في سعر الهامش على الربح. لا يتم استخدام التصورات إلا للقروض والتسهيلات البنكية التي تمثل المراكز الكبرى التي يترتب عليها فوائد.

التأثير على النتائج للسنة درهم	الزيادة/ (النقص) في نقاط الأساس
---	--

السلفيات من البنوك:

(٥,٧٧٠,٢٢٣)	١٠٠+	٢٠٢٠
٥,٧٧٠,٢٢٣	١٠٠-	
(٦,٥٩٩,٣٣٧)	١٠٠+	٢٠١٩
٦,٥٩٩,٣٣٧	١٠٠-	

#### (٣) مخاطر الأسعار

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأوراق المالية بسبب الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة وتصنفها في بيان المركز المالي الموحد كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

إن التأثير على الأسهم المتداولة نتيجة للتغيرات الممكنة والمعقولة في مؤشرات الأسهم، مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى، هو كما يلي:

التغير في سعر السهم ٢٠٢٠ %	الأثر على حقوق الملكية لسنة ٢٠٢٠ درهم	التغير في سعر السهم ٢٠١٩ %	الأثر على حقوق الملكية لسنة ٢٠١٩ درهم
+/- ١٠ %	٢,٩٠٥,٠٠٠	+/- ١٠ %	٤,٣١٩,٠٠٠

سوق دبي المالي

## ٢٧ - إدارة المخاطر (تتمة)

### مخاطر الائتمان

تنشأ مخاطر الائتمان من النقدية وشبه النقدية والودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية، وكذلك التعرضات لمخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء، بما في ذلك الذمم المدينة القائمة والمعاملات الملتزم بها. تقوم الإدارة بتقييم الجدارة الائتمانية للعملاء، مع الأخذ في الاعتبار مركزهم المالي وتاريخهم السابق وعوامل أخرى. تعتمد حدود المخاطر الفردية على تقييم الإدارة على أساس كل حالة على حدة. تتم مراقبة استخدام حدود مخاطر الائتمان بشكل منتظم. تتمثل سياسة المجموعة في إيداع النقدية وشبه النقدية لدى بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة جيدة.

ليس لدى المجموعة أي تركيز جوهري في مخاطر الائتمان. يتحقق أكبر جزء من مبيعات المجموعة من خلال الأقساط، وبناءً عليه، تقوم المجموعة وباستلامها مقدماً.

### مخاطر السيولة

إن الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة تعني الاحتفاظ بمستويات كافية من النقدية وشبه النقدية وتوافر التمويل من خلال توفر كمية كافية من التسهيلات الائتمانية الملزمة. تهدف الإدارة إلى الحفاظ على مرونة في عملية التمويل من خلال توفير قنوات ائتمانية ملزمة، بما في ذلك التمويل من خلال الأطراف ذات العلاقة.

يحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة إلى مجموعات استحقاقية ذات علاقة وعلى أساس الفترة المتبقية في تاريخ الفترة المحاسبية حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩، فإن القيم العادلة للأرصدة المستحقة خلال ١٢ شهراً تعادل قيمها الدفترية نظراً لأن أثر الخصم ليس جوهرياً.

المجموع درهم	أكثر من سنة واحدة وأقل من ٥ سنوات درهم	أقل من سنة واحدة درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		
المطلوبات المالية		
٦٦٠,٠٦٩,٥٢٤	٤٣١,٤٠١,٧٦٢	٢٢٨,٦٦٧,٧٦٢
سلفيات وتسهيلات بنكية		
٣٢٧,٩٦٤,٥٩٦	—	٣٢٧,٩٦٤,٥٩٦
٨٠٧,٧٦٨,٧٥٣	٣٧٨,٥١٨,٧٥٣	٤٢٩,٢٥٠,٠٠٠
٦,٩٣٨,٥٨٢	٢,٧٣٠,٣٢٣	٤,٢٠٨,٢٥٩
٨,٨٩٧,١٢٠	—	٨,٨٩٧,١٢٠
١,٨١١,٦٣٨,٥٧٥	٨١٢,٦٥٠,٨٣٨	٩٩٨,٩٨٧,٧٣٧
ذمم تجارية دائنة وأخرى، باستثناء الذمم الدائنة لشراء الأراضي والمطلوبات غير المالية الأخرى		
ذمم دائنة لشراء قطعة أرض		
بند مطلوبات عقود الإيجار		
مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة		



شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٧ - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

المجموع درهم	أكثر من سنة واحدة وأقل من ٥ سنوات درهم	أقل من سنة واحدة درهم
٢٩,٠٥٠,٠٠٠	-	٢٩,٠٥٠,٠٠٠
١٣,٣٦٣,٤٧٢	-	١٣,٣٦٣,٤٧٢
١٠٣,٨٥٨,١١٨	-	١٠٣,٨٥٨,١١٨
١٤٦,٢٧١,٥٩٠	-	١٤٦,٢٧١,٥٩٠
١,٦٦٥,٣٦٦,٩٨٥	٨١٢,٦٥٠,٨٣٨	٨٥٢,٧١٦,١٤٧

عجز السيولة

المجموع درهم	أكثر من سنة واحدة وأقل من ٥ سنوات درهم	أقل من سنة واحدة درهم
٦٦٩,٣٠٤,٦٦١	٣٩١,٧٢٧,٧٩٦	٢٧٧,٥٧٦,٨٦٥
١٤٧,٣١٥,٧٤٥	-	١٤٧,٣١٥,٧٤٥
٨٢٠,٢٦٨,٧٥٣	٥٨٥,٧٥٨,٧٥٣	٢٣٤,٥١٠,٠٠٠
٦,٨٥١,١٧٥	٤,٧٥٥,٣٩٣	٢,٠٩٥,٧٨٢
١,٧٧٢,٨٥٥	-	١,٧٧٢,٨٥٥
١,٦٤٥,٥١٣,١٨٩	٩٨٢,٢٤١,٩٤٢	٦٦٣,٢٧١,٢٤٧

٤٣,١٩٠,٠٠٠	-	٤٣,١٩٠,٠٠٠
١٣,٣٦٧,٣٢٨	-	١٣,٣٦٧,٣٢٨
٦٦,٤٦٠,٤٩٥	-	٦٦,٤٦٠,٤٩٥
١٢٣,٠١٧,٨٢٣	-	١٢٣,٠١٧,٨٢٣
١,٥٢٢,٤٩٥,٣٦٦	٩٨٢,٢٤١,٩٤٢	٥٤٠,٢٥٣,٤٢٤

عجز السيولة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
موجودات مالية محتفظ بها لإدارة مخاطر السيولة  
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال  
بنود الدخل الشامل الأخرى  
المدينون التجاريون والآخرين  
النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٩  
المطلوبات المالية  
سلفيات وتسهيلات بنكية  
ذمم تجارية دائنة وأخرى، باستثناء الذمم الدائنة لشراء  
الأراضي والمطلوبات غير المالية الأخرى  
مستحق الدفع عن شراء أرض  
بند مطلوبات عقود الإيجار  
مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة

موجودات مالية محتفظ بها لإدارة مخاطر السيولة  
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال  
بنود الدخل الشامل الأخرى  
المدينون التجاريون والآخرين  
النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك

شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٧ - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

لغرض الإفصاح عن مخاطر السيولة، تم استثناء الحسابات التالية من الموجودات والمطلوبات المالية:

٢٠٢٠ درهم	٢٠١٩ درهم
١٥٧,٨٦٧	٢,٦٢٤,٦٢٩
٩٦٢,٨٨٢,٥٢٥	١,٠٧٥,٠٩٦,٤٣٦
١,٢١٩,٩٥٧,٦٦٣	٩٧٢,٨٤١,٥٠٥
٢,١٨٢,٨٤٠,١٨٨	٢,٠٤٧,٩٣٧,٩٤١

الموجودات غير المالية

مصاريف مدفوعة مقدماً وسلفيات

المطلوبات غير المالية

مصاريف مشروع مستحقة

دفعات مقدمة من العملاء

تعهدات القروض

بموجب شروط تسهيلات القروض الرئيسية، يتوجب على المجموعة الامتثال لبعض التعهدات المالية. امتثلت المجموعة لجميع هذه التعهدات المالية باستثناء التعهدات المالية ذات العلاقة بالقروض ٤ (٢٠١٩ - القرض ٧ والقرض ٨). وبناءً عليه، يتم إعادة تصنيف الأرصدة القائمة المتبقية للقروض ذات العلاقة إلى المطلوبات المتداولة.

إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في ضمان قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية من أجل توفير عوائد للمساهمين والمزايا للشركاء الآخرين والحفاظ على هيكل رأس المال الأمثل لخفض تكلفة رأس المال. تستند السياسات إلى تقييم الإدارة للخيارات المتوفرة، بالتعاون مع المساهمين.

تماشياً مع الآخرين في الصناعة، تراقب المجموعة رأس المال على أساس نسبة المديونية. يتم احتساب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على مجموع رأس المال. يتم احتساب صافي الدين كإجمالي التسهيلات البنكية ناقصاً النقدية وشبه النقدية. يتم حساب مجموع رأس المال على أساس "حقوق الملكية" كما هو موضح في بيان المركز المالي الموحد مضافاً إليها صافي الدين.

فيما يلي نسبة الرفع المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

٢٠٢٠ درهم	٢٠١٩ درهم
٥٧٧,٠٢٢,٣٣٩	٦٦٦,١١٤,٤٢٧
(١٠٣,٨٥٨,١١٨)	(٦٦,٤٦٠,٤٩٥)
٤٧٣,١٦٤,٢٢١	٥٩٩,٦٥٣,٩٣٢
٤٧٣,١٦٤,٢٢١	٥٩٩,٦٥٣,٩٣٢
١,٣٩١,٤٥٥,٩٦٠	١,٥٩٦,٣٢٤,٤٨٨
١,٨٦٤,٦٢٠,١٨١	٢,١٩٥,٩٧٨,٤٢٠
%٢٥,٣٨	%٢٧,٣١

تسهيلات بنكية

ناقصاً: نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

صافي الدين

صافي الدين

حقوق الملكية

رأس المال

نسبة المديونية

شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٧ - إدارة المخاطر (تتمة)

إدارة مخاطر رأس المال (تتمة)

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر درهم	أخرى درهم	تدفقات نقدية درهم	١ يناير ٢٠٢٠ درهم	
				متداولة
٢٥٢,٩٩٩,٨٨٨	٢٣,٤٩٧,٦١٢	(٨٢,٩١١,٣٩٤)	٣١٢,٤١٣,٦٧٠	قرض لأجل
٣,٩٦٢,٨٣٤	٢,٨٨١,٥١٠	(٦٧٥,٦٩٣)	١,٧٥٧,٠١٧	مطلوبات عقود الإيجار
				غير متداولة:
٣٢٤,٠٢٢,٤٥١	(٢٣,٤٩٧,٦١١)	-	٣٤٧,٥٢٠,٠٦٢	قرض لأجل
٢,٦١٧,٢١٦	(١,٨٠٦,٤٦٢)	-	٤,٤٢٣,٦٧٨	مطلوبات عقود الإيجار
<u>٥٨٣,٦٠٢,٣٨٩</u>	<u>١,٠٧٥,٠٤٩</u>	<u>(٨٣,٥٨٧,٠٨٧)</u>	<u>٦٦٦,١١٤,٤٢٧</u>	المجموع
٢٠١٩ ٣١ ديسمبر درهم	أخرى درهم	تدفقات نقدية درهم	١ يناير ٢٠١٩ درهم	
				متداولة:
٣١٢,٤١٣,٦٧٠	٣٧٤,٠٦٣,٨٥٥	(٢٠٠,٨٩٤,٦٧٤)	١٣٩,٢٤٤,٤٨٩	قرض لأجل
١,٧٥٧,٠١٧	٢,١٥٤,٩٠٧	(١,٧٩١,٥٤٢)	١,٣٩٣,٦٥٢	مطلوبات عقود الإيجار
				غير متداولة:
٣٤٧,٥٢٠,٠٦٢	(١٦٦,٥٩٧,٩٤٤)	-	٥١٤,١١٨,٠٠٦	قرض لأجل
٤,٤٢٣,٦٧٨	(١,٧٥٧,٠١٧)	-	٦,١٨٠,٦٩٥	مطلوبات عقود الإيجار
<u>٦٦٦,١١٤,٤٢٧</u>	<u>٢٠٧,٨٦٣,٨٠١</u>	<u>(٢٠٢,٦٨٦,٢١٦)</u>	<u>٦٦٠,٩٣٦,٨٤٢</u>	المجموع

٢٨ - القيم العادلة

إن أي مستوى من مستويات قياس القيمة العادلة الذي يتم على أساسه قياس القيمة العادلة بكاملها يتم تحديده على أساس أقل مستوى من المعطيات التي تعتبر هامة لقياس القيمة العادلة ككل. وفي سبيل ذلك، فإن أهمية المعطيات يتم تقييمها على أساس أسلوب قياس القيمة العادلة ككل. إن تقييم مدى أهمية معطيات معينة في قياس مجمل القيمة العادلة يتطلب بعض الاجتهادات ومراعاة العوامل المتعلقة بالموجودات أو المطلوبات. فإذا كان أسلوب قياس القيمة العادلة يعتمد على معطيات جديرة بالملاحظة تحتاج إلى إجراء تعديلات هامة عليها استناداً إلى معطيات غير جديرة بالملاحظة أو أي معطيات أخرى غير جديرة بالملاحظة، يعتبر أسلوب القياس من أساليب القياس المدرجة ضمن المستوى الثالث.

## ٢٨ - القيم العادلة (تتمة)

فيما يلي بيان بأساليب قياس القيمة العادلة من حيث التسلسل الهرمي لأساليب قياس القيمة العادلة:

- المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة (المستوى ١)؛
- الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديرة بالملاحظة بالنسبة لبند الموجودات أو المطلوبات، سواء كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار) (المستوى الثاني)؛ و
- الخاصة بالموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة بالملاحظة (وهي المدخلات غير الجديرة بالملاحظة) (المستوى الثالث).

يحلل الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية والاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة لدى المجموعة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩:

المستوى الأول درهم	المستوى الثاني درهم	المستوى الثالث درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		
عقارات استثمارية	—	٢,٢٧٨,٧٦٤,٤٢٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى		
٢٩,٠٥٠,٠٠٠	—	—
٣١ ديسمبر ٢٠١٩		
عقارات استثمارية	—	٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى		
٤٣,١٩٠,٠٠٠	—	—

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة إلى أسعار السوق المعلنة بتاريخ التقرير. تعتبر السوق سوقاً نشطة في حال كانت الأسعار المعلنة متاحة ومتوفرة بانتظام من أسواق المال أو الوكلاء أو الوسطاء أو الاتحادات الصناعية أو شركات خدمات التسعير أو الهيئات الرقابية حيث تمثل تلك الأسعار المعاملات الفعلية والمتكررة بانتظام في السوق والمبرمة على أساس تجاري بحت. إن أسعار السوق المعلنة المستخدمة للموجودات المالية المملوكة المجموعة هي أسعار الطلب الحالية. يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى الأول.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في الأسواق النشطة باستخدام أساليب التقييم. تعمل هذه الأساليب على تحقيق الاستفادة القصوى من معطيات السوق المتاحة الجديرة بالملاحظة وتعتمد على أقل قدر ممكن من التقديرات الموضوعية من قبل المنشأة. إذا كانت جميع المعطيات الهامة المطلوبة لقياس القيمة العادلة للأداة معطيات جديرة بالملاحظة، فإنه يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى الثاني.

في حال لم تستند واحدة أو أكثر من المعطيات الهامة على بيانات سوقية جديرة بالملاحظة، تُدرج الأداة ضمن المستوى الثالث.

لم تكن هناك أي تحويلات بين أي مستويات خلال السنة.

إن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة تقارب قيمتها العادلة، حيث إنها إما تمتاز بطبيعة قصيرة الأجل أو يتم الاحتفاظ بها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة. كما أن القيمة الاسمية ناقصة مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة والدائنة التجارية من المفترض أن تقارب قيمها العادلة حيث إنها تعتبر قابلة للاسترداد خلال ١٢ شهراً.

## ٢٨ - القيم العادلة (تتمة)

لدى المجموعة استثمارات عقارية تقع ضمن المستوى الثالث بمبلغ ٢,٢٧٨,٧٦٤,٤٢٣ درهم (٢٠١٩ - ٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨ مليون درهم) (إيضاح ١١). القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تقارب قيمها الدفترية.

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

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

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

### أسلوب التقييم الذي يتضمن تقدير الإدارة للقيمة العادلة المدخلات الهامة غير الملحوظة

#### طريقة المبيعات المقارنة

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

#### طريقة تقييم الأراضي المتبقية

يتضمن منهج القيمة المتبقية حساب القيمة الإجمالي للتطوير الخاص بعملية التطوير المقترحة على افتراض أنه مكتمل ويخصم القيمة الإجمالية للتطوير بسعر خصم مناسب لفترة الإنشاء. يتم افتراض أن تكاليف البناء للتطوير المقترح وخصمها من القيمة الإجمالي للتطوير للوصول إلى القيمة المتبقية لقطعة الأرض. يتم استخدام منهج القيمة المتبقية عندما يكون هناك نقص في الأدلة والمعاملات المباشرة والقابلة للمقارنة.

#### طريقة رسمة الدخل

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

تقع العقارات الاستثمارية الرئيسية في العين، في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يتم رهن بعض بنود العقارات الاستثمارية مقابل القروض البنكية (إيضاح ١١).

## ٢٩ - تقييم فيروس كورونا المستجد

تسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في مختلف المناطق الجغرافية على مستوى العالم، والذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه جائحة، في تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية.

إن مدة الجائحة ومداهما وما يرتبط بها من تأثير مالي واجتماعي وصحي غير مؤكد. وإلى الحد الذي يمكن فيه تقدير التأثيرات المستمرة، فقد أخذنا في الاعتبار هذه التقديرات غير المؤكدة عند إعداد البيانات المالية الموحدة.

ومع ذلك، لا تزال المدة ودرجة الخطورة المتوقعة لجائحة كوفيد-١٩ مستمرة في التطور ولا تزال تأثيراتها المحتملة على الاقتصاد غير واضحة. وربما تأثرت التدفقات النقدية للمجموعة نتيجةً للتأخيرات في التحصيل وسوف تحتاج من المجموعة إدارة متطلبات السيولة النقدية على المدينين القصير والمتوسط. وتتابع إدارة المجموعة عن كثب أثر التطورات على عمليات المجموعة والسيولة النقدية لديها، وقد بدأت في اتخاذ الإجراء الطارئة المطلوبة. وترى إدارة المجموعة أن الوضع يتطور بسرعة شديدة، ويخضع أثر انتشار الفيروس بطبيعته لمستويات جوهريّة من التقديرات غير المؤكدة والتي لا يمكن تحديدها بدقة.

## ٣٠ - معلومات المقارنة

جرى إعادة تصنيف أرقام المقارنة المقابلة للسنة السابقة حتى تتوافق مع العرض الحالي للسنة الحالية. لا تؤثر إعادة التصنيف هذه على الأرباح أو حقوق ملكية المساهمين المعلن عنها سابقاً.

كما هو معلن عنه سابقاً ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ درهم	إعادة التصنيف درهم	كما هو معلن عنه ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ درهم
--	--------------------------	---

### بيان الأرباح أو الخسائر الإيرادات

٤٦٩,٣٧٢,٨٣٠      ٩٠٣,٤٨٣      ٤٦٨,٤٦٩,٣٤٧

٦٢٧,٤٦٩      (٩٠٣,٤٨٣)      ١,٥٣٠,٩٥٢

دخل آخر

وقد تم إجراء هذه التعديلات لتحسين جودة المعلومات المقدمة.