

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الصفحات

١	تقرير مجلس الإدارة
٨ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٩	بيان المركز المالي الموحد
١٠	بيان الدخل الشامل الموحد
١١	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٣ - ١٢	بيان التدفقات النقدية الموحد
٦٠ - ١٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

يقدم أعضاء مجلس الإدارة تقريرهم مرفقاً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ ("الشركة") والشركات التابعة لها، معاً ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في الاستثمار في المشاريع العقارية وتطويرها وتأسيسها وإدارتها.

النتائج والتوزيعات

خلال السنة، تكبدت المجموعة خسارة للسنة بقيمة ١٢١,٤٦١,٢٠١ درهم (٢٠١٨: ربح بقيمة ٢٧٦,٠٩٨,٤٢٠ درهم)، كما هو مدرج في الصفحة رقم ١٠ لبيان الدخل الشامل الموحد.

أعضاء مجلس الإدارة

فيما يلي أعضاء مجلس إدارة المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

السيد/ عبدالله المرر
السيد/ عبد الله بروك الحميري
السيد/ عبد الله عطاطرة
السيد/ محمد عطاطرة
السيد/ عبد العزيز العنقري
السيد/ موسى الغزاوي
السيد/ محمد العناني

مدققو الحسابات

لقد تم تدقيق البيانات المالية الموحدة من قبل شركة برايس ووترهاوس كوبرز، وهم إذ يعلنون تنحيهم ونظراً لأهليتهم يعرضون إعادة تعيينهم.

بحسب أفضل ما وصل لعلمنا، تعبر البيانات المالية الموحدة المرفقة بشكلٍ عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد ونتائج العمليات والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

الاسم: السيد عبدالله بروك الحميري

التاريخ:

٧ مايو ٢٠٢٠



تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

رأينا

برأينا، تعبر البيانات المالية الموحدة بشكل عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد لشركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ ("الشركة") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

نطاق التدقيق

تشمل البيانات المالية الموحدة للمجموعة ما يلي:

- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة وتشمل ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. ويتم إيضاح مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير بمزيد من التفصيل ضمن فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المدرجة ضمن تقريرنا.

نعتقد أن إبتاتات التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس للرأي الذي نبيده بناءً على عملية التدقيق.

الاستقلالية

إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للقواعد الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية التي تتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد.

عدم اليقين المادي المتعلق بالاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٢) من هذه البيانات المالية الموحدة الذي يبين أن المجموعة قد تكبدت صافي خسارة بقيمة ١٢١,٤٦١,٢٠١ درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨): ربح بقيمة ٢٧٦,٠٩٨,٤٢٠ درهم)، و صافي مركز مطلوبات متداولة بقيمة ٢,٥٤٢,٩٨٤,٧٧٦ درهم (٢٠١٨): ٢٠١٨). علاوة على ذلك، لم تتمكن المجموعة من إنهاء الإجراءات القانونية مع السلطات المختصة لنقل ملكية العقارات ذات الصلة في تاريخ الاستحقاق. نتج عن التأخير المذكور أعلاه مطالبات قانونية تم رفعها من قبل العملاء ضد المجموعة. وتشير هذه الظروف إلى وجود عدم يقين جوهري قد يلقي بالشك حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة.

إن رأينا بخصوص هذا الأمر لا يعتبر رأياً متحفظاً.

برابيس ووترهاوس كويرز، (فرع أبوظبي)، رخصة رقم ١٠٠١٣٠١
برج الختم، سوق أبوظبي العالمي، الطابق الخامس والعشرون، ص. ب. ٤٥٢٦٣، أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٢٨٠٠ ٢٩٤ ٦٨٠٠ (٠) ٩٧١ +، فاكس: ٦٦١٠ ٢٤٥ ٦٦١٠ (٠) ٩٧١ +، www.pwc.com/me

دوجلاس أوموني ورامى سرحان وحك فاهوري ومحمد البورتو مسجلون في وزارة الاقتصاد في دولة الإمارات كمقني حسابات مشغطين

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ (تابع)

منهجنا في التدقيق

نظرة عامة

- أمور التدقيق الرئيسية
- تقييم الاستثمارات العقارية.
- الاعتراف بالإيرادات وتكلفة الإيرادات على العقود طويلة الأجل.

في إطار تصميم تدقيقنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. وعلى وجه الخصوص، أخذنا بالاعتبار الأحكام الذاتية التي وضعتها الإدارة، ومنها ما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي انطوت على وضع افتراضات ومراعاة الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. وكما هو الحال في كل من عمليات التدقيق لدينا، تطرقنا أيضاً إلى مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، بما في ذلك بين أمور أخرى، النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر وجود أخطاء جوهرية بسبب الاحتيال.

لقد قمنا بتصميم نطاق التدقيق من أجل تنفيذ أعمال كافية تمكننا من تقديم رأي حول البيانات المالية الموحدة ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل المجموعة، والعمليات المحاسبية والضوابط، والقطاع الذي تعمل فيه المجموعة.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت أكثر الأمور أهمية أثناء تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم التطرق إلى هذه الأمور في سياق تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ (تابع)

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

أمر التدقيق الرئيسي

تقييم الاستثمارات العقارية

قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية على تقييم الاستثمارات العقارية:

حصلنا على تقارير التقييم المعدة من قبل خبراء التقييم الخارجيين ("خبراء التقييم") لجميع الاستثمارات العقارية، وبإشراف خبير التقييم الداخلي لدينا قمنا بتقييم مدى كفاية عمل خبراء التقييم بالنظر في مدى ملاءمة المنهجية المتبعة من قبلهم، وكذلك ملاءمة ومعقولية نتائجهم واستنتاجاتهم، ومدى توافقها مع دلائل التدقيق الأخرى. وقام خبيرنا أيضاً بتقييم ما إذا كانت طرق ومبادئ التقييم متوافقة مع المعايير المهنية للتقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين وملائمة للاستخدام في تحديد القيمة الدفترية لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة.

قمنا كذلك مؤهلات وخبرة خبراء التقييم وقرأنا أحكام التكاليف المبرم مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو فرضت قيوداً على نطاق عملهم.

فحصنا البيانات المساندة في السجلات المحاسبية للمجموعة بخصوص عملية التقييم. وقمنا بتنفيذ إجراءات الفحص على أساس العينة لتكون على قناعة فيما يتعلق بدقة المعلومات المتعلقة بالعقارات التي توفرها الإدارة إلى خبراء التقييم.

راجعنا مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات ذات العلاقة في الإفصاحات ٥-٣ و ٤-٥ من البيانات المالية الموحدة.

تبلغ قيمة الاستثمارات العقارية المسجلة في بيان المركز المالي الموحد مبلغاً وقدره ٢,٣١٦ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢,٤١٥ مليون درهم)، بما يمثل نسبة ٤٥٪ من مجموع الموجودات (٢٠١٨: ٤٦٪ من مجموع الموجودات).

تتمثل سياسة المجموعة في قيد استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة. وتحتسب الأرباح أو الخسائر ذات العلاقة في بيان الدخل الموحد.

تتسم عمليات تقييم الاستثمارات العقارية بأنها ذاتية في الأصل نظراً لأهمية التقديرات والأحكام التي تنطوي عليها.

راجع السياسات المحاسبية في الإيضاح رقم ٥-٣ من البيانات المالية الموحدة الذي يوضح منهجية التقييم التي استخدمتها المجموعة والإيضاح رقم ٤-٣ و ٥ للذات يوضح الأحكام والتقديرات الرئيسية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ (تابع)

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

أمر التدقيق الرئيسي

الاعتراف بالإيرادات وتكلفة الإيرادات على العقود طويلة الأجل

لقد راجعنا عينة من العقود المبرمة مع العملاء حول بيع عقارات بغرض التطوير وقيمتنا تحديد الإدارة للالتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن أو في نقطة زمنية معينة. وقمنا بتقييم مدى الوفاء بالتزامات الأداء، وتحققنا من ذلك عند الضرورة بالمقارنة مع الأدلة الخارجية المتاحة.

ولإقناع أنفسنا بشأن الاعتراف بالإيرادات بموجب هذه العقود، قمنا بتقييم مدى وفاء المجموعة بالتزام الأداء خلال العام بالتحقق من اتفاقيات البيع والشراء المبرمة ("الاتفاقية") مع العملاء.

فحصنا التفاصيل على أساس العينة لتحديد مدى تسجيل التكاليف المتكبدة ورسملتها. وقمنا أيضاً بتقييم عملية تخصيص التكلفة حتى الإنجاز لأعمال البنية التحتية للمساحات المشاع لهذه المشاريع من خلال مراجعة الخطة الرئيسية للمشروع التي أعدتها الإدارة.

فحصنا الخطة الرئيسية المعتمدة للمشروع وذلك لأعمال التطوير الهامة الجاري تنفيذها. كما قمتنا مدى دقة الموازنة المرصودة للمشروع وملاءمتها، وقيمتنا كذلك الافتراضات التي استخدمتها المجموعة.

بالإضافة إلى ذلك، قمنا بمراجعة مدى ملاءمة وكفاية الإفصاح ذي الصلة في إيضاح ١٨-٣ على البيانات المالية الموحدة.

ينطوي الاعتراف بالإيرادات من مبيعات العقارات بغرض التطوير وتكلفة المبيعات على أحكام هامة واستخدام التقديرات.

تقوم المجموعة بتقييم كل اتفاقية من اتفاقيات البيع المبرمة مع العملاء، سواء للاعتراف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن أو في نقطة زمنية معينة بناءً على تقييم ما إذا كانت المجموعة قد أنشأت أصولاً عقارية بدون استخدام بديل، وما إذا كان لدى المجموعة حق واجب النفاذ باستلام دفعات مقابل الأداء المنجز في أي وقت خلال مدة العقد، وما إذا كان قد تم نقل السيطرة إلى العميل، كما هو مفصل في السياسة المحاسبية (الإيضاح ١٨-٣).

تم تقييم الاعتراف بالإيرادات على مبيعات العقارات بغرض التطوير على أنه من أمور التدقيق الرئيسية بسبب أهمية التقييم الذي تم إجراؤه للوفاء بالتزامات الأداء وكذلك أهمية الأحكام التي اتخذت عند تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات.

علاوة على ذلك، تتطلب تكلفة المبيعات المتعلقة بالعقارات المباعة درجة عالية من تقدير الإدارة بسبب الالتزامات المحددة المرتبطة بكل مشروع تطوير والمدرجة في اتفاقية البيع والشراء ("الاتفاقية") المبرمة مع العملاء.

مراجعة مدى ملاءمة وكفاية الإفصاح ذات العلاقة في الإيضاح ٣-١٨ من البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ (تابع)

معلومات أخرى

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى تقرير مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، (ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها).

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتطرق إلى المعلومات الأخرى، ولا ولن نبدي أي تأكيد عليها بأي صورة كانت.

وفيما يتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة سلفاً، وفي سبيل ذلك فإننا ننظر في ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو أنها تتضمن أخطاء جوهرية بصورة أو بأخرى.

إذا توصلنا - بناءً على العمل الذي نكون قد قمنا به - إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون ببيان هذه الحقائق في تقريرنا. وليس لدينا ما ندرجه في التقرير بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وكذلك إعدادها طبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وعن تلك الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لكي تتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أي أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

وعند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن الإدارة تعد مسؤولة عن تقييم مدى قدرة المجموعة على الاستمرار في عملها التجاري والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بهذه الاستمرارية، وكذا استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو وقف أنشطتها أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يشمل رأينا. يعد التأكيد المعقول مستوى عالياً من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً على أن عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ستكشف دائماً عن أي خطأ جوهري إن وجد. يمكن أن تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر تلك الأخطاء، إفراداً أو إجمالاً، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة المساهمين في شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ (تابع)
مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

وفي إطار عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونتبع مبدأ الشك المهني طوال أعمال التدقيق. كما أننا نلتزم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تلائم تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ حيث قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية وما يتعلق بها من إفصاحات الإدارة.
- معرفة مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبية، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها تحديد ما إذا كان هناك عدم يقين مادي يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة. وإذا توصلنا إلى وجود عدم يقين مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. إن الاستنتاجات التي نتوصل لها نتوقف على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع المجموعة إلى التوقف عن الاستمرار كمنشأة عاملة.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة ونسقتها ومحتوياتها، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة على النحو الذي يضمن العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق على المجموعة والإشراف عليها وأدائها، ونظلم مسؤولين دون غيرنا عن رأينا حول التدقيق.
- نتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المقررين ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة نحددها في الرقابة الداخلية أثناء تدقيتنا.
- نقدم أيضاً للقائمين على الحوكمة بياناً بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية المعمول بها في شأن الاستقلالية، كما أننا نبذلهم بجميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، وسبل الحماية منها إن لزم الأمر.
- ومن بين الأمور المنقولة للقائمين على الحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية قصوى أثناء التدقيق على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل بدورها أمور التدقيق الرئيسية، ثم ندرجها في تقرير مدقق الحسابات باستثناء ما تحظر النظم أو التشريعات الإفصاح عنه للرأي العام أو إذا قررنا - في حالات نادرة للغاية - أن أمر ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا إذا كنا نتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يترك تداعيات سلبية تفوق المزايا التي ستعود على الصالح العام من جراء هذا الإفصاح.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

بيان المركز المالي الموحد


كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٨	٢٠١٩		
درهم إماراتي (معاد بيانه)	درهم إماراتي		
١٧,١٩٢,٢٧١	١٣,٤٦٣,٠٢١	٦	الموجودات ممتلكات ومعدات
٢,٤٦٣,٩٦٢,٦٥٤	٢,٦٤٨,٨١٠,٤٧٧	٧	عقارات بغرض التطوير
٢,٤١٥,٩٤٣,٣٦٣	٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨	٨	استثمارات عقارية
-	٦,٠٥٨,٨٨١	٩	موجودات حق الاستخدام
٤٧,١٤٠,٣٣٣	١٥,٩٩١,٩٥٧	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٨٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٣,١٩٠,٠٠٠	١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٩٦,٥٩٤,٦٨١	٦٦,٤٦٠,٤٩٥	١٢	أرصدة نقدية وبنكية
٥,٢٢٤,٨٣٣,٣٠٢	٥,١١٠,٢٧٦,٤٢٩		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال والاحتياطيات
٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	١٣	رأس المال
٧,٤٥٦,١١٢	٧,٤٥٦,١١٢	١٤	احتياطي قانوني
(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	١٥	احتياطي الاستحواذ
(١٩,٩٤٠,٦٠٦)	(١٩,٣٩٥,٠٩٠)	١٦	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
(١٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٦,٨١٠,٠٠٠)	١٧	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٢٥٩,٧٢٦,٤٧٩	٧٨,٢٥٣,٠٣٨		أرباح محتجزة
١,٧٨٨,٠٦٢,٤١٣	١,٥٩٦,٣٢٤,٤٨٨		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
٦٥٣,٣٦٢,٤٩٥	٦٥٩,٩٣٣,٧٣٢	١٨	قروض وتسهيلات بنكية
٥,٢٨٥,٢٨٤	٦,١٠٥,٨١٤	١٩	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
-	٦,١٨٠,٦٩٥	٩	مطلوبات الإيجار
١,٧٩١,٢٧٣,٥٦٨	١,٨٦٧,١١٧,٣٤٠	٢٠	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	١,٧٧٢,٨٥٥	٢٦	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة
٩٨٦,٨٤٩,٥٤٢	٩٧٢,٨٤١,٥٠٥	٢١	دفعات مقدمة من عملاء بالصافي
٣,٤٣٦,٧٧٠,٨٨٩	٣,٥١٣,٩٥١,٩٤١		مجموع المطلوبات
٥,٢٢٤,٨٣٣,٣٠٢	٥,١١٠,٢٧٦,٤٢٩		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

بحسب أفضل ما وصل لعلمنا، تعبر البيانات المالية الموحدة المرفقة بشكلٍ عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد ونتائج العمليات والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة **ل.ب.ا.ب.و.ع.د.** ووقعها بالنيابة عن المجلس:


.....
خلدون (محمد صالح) إسماعيل دكيدك
الرئيس التنفيذي للمجموعة


.....
أنس صبحي أحمد عطاطرة
رئيس المجموعة


.....
عبدالله بروك الحميري
نائب رئيس مجلس الإدارة

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

بيان الدخل الشامل الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١,١٤٩,٧٤٢,٧١٥	٤٦٨,٤٦٩,٣٤٧	٢٢ مبيعات
(٧٢٥,٥٧٠,٥٣٦)	(٣٢٥,٩٣٢,٤٦٨)	٢٣ تكلفة المبيعات
٤٢٤,١٧٢,١٧٩	١٤٢,٥٣٦,٨٧٩	مجمّل الربح
(٦٦,٥٣٢,٠١٦)	(٧٣,٠٢٥,١٠٩)	٢٤ مصاريف بيع وعمومية وإدارية
-	(١٠٠,٣٤٩,٢٢٤)	٨ خسارة في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٣١٥,٦٤٣	١,٥٣٠,٩٥٢	إيرادات أخرى
٣٥٧,٩٥٥,٨٠٦	(٢٩,٣٠٦,٥٠٢)	(خسارة) / ربح التشغيل
(٨٢,٧١٤,١١٩)	(٩٣,٦٨٧,١٩١)	٢٥ تكاليف التمويل
٨٥٦,٧٣٣	١,٥٣٢,٤٩٢	إيرادات الفوائد
٢٧٦,٠٩٨,٤٢٠	(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(خسارة) / ربح السنة
(خسارة) // الدخل الشامل الآخر للسنة		
الدخل الشامل الآخر الذي سيعاد تصنيفه في بيان الدخل الموحد في الفترات اللاحقة:		
(١,٤١٥,٦٠٧)	٥٤٥,٥١٦	ربح / (خسارة) صرف العملات من تحويل العمليات الأجنبية
الدخل الشامل الآخر الذي لن يعاد تصنيفه في بيان الدخل الموحد في الفترات اللاحقة:		
(١٦,٠٠٠,٠٠٠)	(١٨,٨٢٢,٢٤٠)	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٥٨,٦٨٢,٨١٣	(١٣٩,٧٣٧,٩٢٥)	مجموع (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
ربحية السهم من (الخسارة) / الربح العائد إلى حاملي الأسهم في الشركة الأم		
٠,١٧	(٠,٠٥٣)	٢٧ الربحية الأساسية والمخفضة للسهم

وحدة الزاوية القابضة ش.م.خ
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

المجموع	حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأمة	أرباح محتجزة	احتياطي القيمة العائدة للموجودات المالية بالقيمة العائدة من خلال الدخل الشامل الأخر	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	احتياطي الإستحواد	احتياطي قانوني	رأس المال
٢,٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٥١,٦٧,٨٢٧	-	-	(١,٨,٥٢٤,٩٩٩)	-	-	٢,٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٨٥١,٦٧,٨٢٧	٨٥١,٦٧,٨٢٧	-	(١٦,٤٤٢,٣٢٠)	-	-	٧,٤٥٦,١١٢	١١٢,٧٢٩,٠٣٤
(٧٥٥,٧٨٨,٢٢٧)	(٧٥٥,٧٨٨,٢٢٧)	١٢٠,٣٧٩	-	-	(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	-	-
٢٧٦,٠٩٨,٤٢٠	١٢٠,٣٧٩	(١٢٠,٣٧٩)	١٢٠,٣٧٩	-	-	-	-
(١٧,٤١٥,٦٠٧)	٢٧٦,٠٩٨,٤٢٠	-	٢٧٦,٠٩٨,٤٢٠	-	-	-	-
١,٧٨٨,٠٦٢,٤١٣	١,٧٨٨,٠٦٢,٤١٣	-	٢٥٩,٧٢٦,٤٧٩	(١,٩,٩٤٠,٦٠٦)	(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	٧,٤٥٦,١١٢	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤
١,٧٨٨,٠٦٢,٤١٣	١,٧٨٨,٠٦٢,٤١٣	-	٢٥٩,٧٢٦,٤٧٩	(١,٩,٩٤٠,٦٠٦)	(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	٧,٤٥٦,١١٢	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤
(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(١٢١,٤٦١,٢٠١)	-	(١٢١,٤٦١,٢٠١)	-	-	-	-
(١٨,٢٧٦,٧٢٤)	(١٨,٢٧٦,٧٢٤)	-	(١٨,٨٣٢,٢٤٠)	٥٤٥,٥١٦	-	-	-
(٥٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٥٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-
-	-	-	(٨,٠١٢,٢٤٠)	-	-	-	-
١,٥٩٦,٣٢٤,٤٨٨	١,٥٩٦,٣٢٤,٤٨٨	-	٧٨,٢٥٣,٠٢٨	(٢٢,٨١٠,٠٠٠)	(١,٩,٣٩٥,٠٩٠)	٧,٤٥٦,١١٢	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
زيادة في رأس المال (إيضاح ١٣)
تغيرات متعلقة بعملية الاستحواذ -
معاد بيتها - (إيضاح ٣٢)
شراء حصة غير مسيطرة
ربح السنة
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(معاد بيتها)

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
(معاد بيتها)
خسارة السنة
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
توزيعات أرباح (إيضاح ١٣)
خسارة من استهلاك موجودات مالية
بالقيمة العائدة من خلال الدخل
الشامل الأخر
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٨	٢٠١٩		
درهم إماراتي	درهم إماراتي		
٢٧٦,٠٩٨,٤٢٠	(١٢١,٤٦١,٢٠١)		
٢,٩٧٩,٣٨٣	٤,٥٧٤,٢٣٣	٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
-	١,٩١٣,٣٣١	٩	(خسارة) / ربح السنة
-	١٠٠,٣٤٩,٢٢٤	٨	تسويات لـ:
١,٩٧٣,٧٧٣	١,١١٥,٥٩٤	١٩	استهلاك
٩٢,٥٩٨	-		استهلاك موجودات حق الاستخدام
(٨٥٦,٧٣٣)	(١,٥٣٢,٤٩٢)		خسارة القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
٨٢,٧١٤,١١٩	٩٣,٦٨٧,١٩١	٢٥	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
			خسارة من استبعاد ممتلكات ومعدات
			إيرادات الفوائد
			تكاليف التمويل
٣٦٣,٠٠١,٥٦٠	٧٨,٦٤٥,٨٨٠		التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع مكافآت نهاية الخدمة
(٦٦٣,٧١٤)	(٢٩٥,٠٦٤)	١٩	للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل
٦٤,٦٢٩,٢٢٧	٣١,١٤٨,٣٧٦		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
-	(٧٠٧,٤٥٩)		التغيرات في رأس المال العامل:
١٣٠,٠٨٨,٣٢٥	(١٨٤,٨٤٧,٨٢٣)		ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٨٥٦,٣٢٧,٥٤٨)	(١٤,٠٠٨,٠٣٧)		استثمارات عقارية
-	١,٧٧٢,٨٥٥		عقارات بغرض التطوير
٣٦٢,٩٤٨,٨٢٠	١٧٥,٧٧٧,٣٨٣		دفعات مقدمة من العملاء بالصافي
٦٣,٦٧٦,٦٧٠	٨٧,٤٨٦,١١١		مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
			ذمم دائنة تجارية وأخرى
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٥,٨٧٣,٩٧٨)	(٨٤٤,٩٨٣)	٦	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٨٥٦,٧٣٣	١,٥٣٢,٤٩٢		شراء ممتلكات ومعدات
(١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	١١	إيرادات فوائد مقبوضة
-	٢١,٩٨٧,٧٦٠		إضافات إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من
٩٥,٦١٩,٥١٧	-	٢٩	خلال الدخل الشامل الآخر
(٩,٣٩٧,٧٢٨)	٢٢,٦٧٥,٢٦٩		متحصلات من بيع استثمارات
			نقد مستلم من الاستحواذ على شركة تابعة
			صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
٢٧٧,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٧,٤٦٥,٩١١		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٠٨,٣٤١,٦٩٤)	(٢٠٠,٨٩٤,٦٧٤)		متحصلات من قروض وتسهيلات بنكية
-	(١,٧٩١,٥٤٢)		تسديدات قروض وتسهيلات بنكية
-	(١٢٨,١٦٠,٠٠٠)		مطلوبات الإيجار
(٥٣,٣٥٨,٣٨١)	١٩,٩٨٢,٥٢٠		تسديدات على الأرض
(٢٩,٤٤١,٥٦٩)	(٩١,٤٦٠,٧٧٧)		ودائع هامشية
-	(٢٦,٠٠٠,٠٠٠)	١٣	تكاليف تمويل مدفوعة
٨٥,٨٤٨,٣٥٦	(٢٢٠,٨٥٨,٥٦٢)		توزيعات أرباح مدفوعة
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

بيان التدفقات النقدية الموحد (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٨	٢٠١٩		
درهم إماراتي	درهم إماراتي		
١٤٠,١٢٧,٢٩٨	(١١٠,٦٩٧,١٨٢)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
(١,٤١٥,٦٠٧)	٥٤٥,٥١٦		صافي فروق الصرف الأجنبي
٢,٦٦٩,٦٨٩	١٤١,٣٨١,٣٨٠		النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٤١,٣٨١,٣٨٠	٣١,٢٢٩,٧١٤	١٢	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
معاملات غير نقدية:			
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة			
١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٨٢٢,٢٤٠		من خلال الدخل الشامل الأخر
-	٢٦,٠٠٠,٠٠٠		توزيعات أرباح معلنة وغير مدفوعة
-	٧,٩٧٢,٢١٢		موجودات حق الاستخدام (١)
-	٧,٣١٤,٧٦٠		مطلوبات الإيجار (١)
٢,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-		إصدار أسهم (٢)
٣,٠٠١,٨٠٦	٢,٢٢٦,٤١٤		تكلفة قروض مستحقة

(١) عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، تم قياس إيجار عقار بالقيمة المساوية للالتزام بالإيجار بقيمة ٧,٣١٤,٧٦٠ درهم، معدّل بقيمة المبالغ المدفوعة مقدماً بقيمة ٦٥٧,٤٥٢ درهم لأصل حق الاستخدام بقيمة إجمالية ٧,٩٧٢,٢١٢ درهم في تاريخ التطبيق (إيضاح ٣-٢ أ).

(٢) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، أصدرت المجموعة ٢,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً بقيمة اسمية قدرها ١ درهم للسهم الواحد من أجل الاستحواذ على شركة تابعة في ٣٠ أبريل ٢٠١٨ (الإيضاح ٢٩).

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١ معلومات عامة

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. تمتلك الشركة عدة شركات تابعة، يشار إليهم معاً باسم ("المجموعة"). تم الاستحواذ على معظم الأسهم بنسبة ٨٩٪ من شركة تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م ("الشركة الأم") بتاريخ ١٥ يناير ٢٠١٨.

قامت الشركة بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين المؤرخ في ٣٠ أبريل ٢٠١٨ بزيادة رأس مالها بمبلغ ٢,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم من خلال إصدار ٢,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١ درهم للسهم الواحد مقابل الاستحواذ على نسبة ١٠٠٪ من حصص شركة واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (إيضاح ٢٩).

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

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

لم تقم المجموعة بشراء أي أسهم أو الاستثمار فيها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

فيما يلي الشركات التابعة للشركة:

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

* هذه الكيانات خاملة ولا تجري أي تعاملات.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢ مبدأ الاستمرارية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، بلغ إجمالي الربح للمجموعة ١٤٢,٥٣٦,٨٧٩ درهم (٢٠١٨ : ١٧٩,١٧٢,١٧٢ ٤٢٤,١٧٢,١٧٢) وتكبدت خسارة ١٢١,٤٦١,١ درهم (٢٠١٨ : ربح ٢٧٦,٠٩٨,٤٢٠ درهم). علاوة على ذلك ، كان لدى المجموعة مطلوبات تجارية صافية بقيمة ٢,٥٤٢,٩٨٤,٧٧٦ درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨ : ١,٨٦٨,١٢٨,٣٥٦ درهم) ، وتشمل المطلوبات التجارية للمجموعة مصروفات المشروع المستحقة والسلف من العملاء بقيمة ٢,٠٤٧,٩٣٧,٩٤ درهم (٢٠١٨ : ١,٩٠٠,٤٢٩,٣١٢ درهم) . لقد وضعت الإدارة خطط عمل معينة لتحسين النتائج والتدفقات النقدية للمجموعة. ونتيجة لذلك ، تقوم المجموعة حالياً بترتيب تمويل المشاريع لجميع مشاريعها ، وقد عينت شركة استشارية رائدة لهيكله التمويل الجديد؛ موازنة موارد القوى العاملة مع القدرات المستخدمة ؛ واستكشاف التوسع المحتمل في الأسواق الإقليمية الأخرى ؛ (أي أن المجموعة قد أنشأت مؤخراً مكتباً تمثيلاً في المملكة العربية السعودية لاختراق السوق السعودي كجزء من خططها التوسعية)

اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، لا تزال المجموعة تعمل مع البلديات والهيئات الحكومية ذات الصلة لوضع اللامسات الأخيرة على الإجراءات القانونية لمشروعها الرئيسي لتمكين المجموعة من نقل سندات الملكية إلى العميل ذي الصلة ، ومع ذلك ، فقد أدى ذلك بالفعل إلى تأخير في نقل سندات الملكية وتاريخ الاستحقاق وأسفرت عن مطالبات قانونية ضد المجموعة. قد تشير هذه الشروط إلى وجود عدم اليقين المادي الذي قد يلقي بظلال من الشك حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إن الإدارة على ثقة من قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وأكد أحد المساهمين الرئيسيين عزمه على مواصلة ترتيب التمويل للمجموعة لتمكينها من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة أعمالها لمدة اثني عشر شهراً على الأقل من تاريخ الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

١-٣ أساس الإعداد

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات الأحكام المعمول بها للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

إن البيانات المالية الموحدة معروضة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة وهو العملة الوظيفية للشركة الأم. لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي، باستثناء ما يرد خلاف ذلك.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة بموجب مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بالقيمة العادلة أو خطط منافع التقاعد المحددة المقاسة بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الانتماء المتوقعة. إن السياسات المحاسبية الرئيسية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة مبينة أدناه. باستثناء التغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ ، تم تطبيق هذه السياسات بشكل منتظم على كافة الفترات المعروضة. راجع الإيضاح ٣-٢ حول تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. ويتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة على عقود الإيجار حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ في الإيضاح ٣-٢.

٢-٣ التغييرات في السياسات المحاسبية

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة في إعداد البيانات المالية الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي أصبحت سارية المفعول على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ ، في هذه البيانات المالية الموحدة. ولم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية المعدل، باستثناء ما هو مذكور، أي تأثير جوهري على المبالغ المعروضة للفترتين الحالية والسابقة.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣ التغييرات في السياسات المحاسبية (تابع)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة في إعداد البيانات المالية الموحدة (تابع)

(أ) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، "عقود الإيجار" - يحل هذا المعيار محل التوجيهات الحالية في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧، ويعد المعيار تعديلاً كبيراً في عملية المحاسبة من قبل المستأجرين على وجه الخصوص حيث كان يجب عليهم بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ التمييز بين عقود الإيجار التمويلي وعقود الإيجار التشغيلي. أما الآن فيجب على المستأجرين بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ الاعتراف بالتزامات الإيجار بما يعكس مدفوعات الإيجار المستقبلية و"موجودات حق الاستخدام" لجميع عقود الإيجار تقريباً. كما أدرج مجلس معايير المحاسبة الدولية إعفاء اختياريًا لبعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الموجودات منخفضة القيمة، إلا أن هذا الإعفاء لا يمكن تطبيقه إلا بواسطة المستأجرين.

وفيما يتعلق بالمؤجرين تبقى المعالجة المحاسبية نفسها تقريباً. ومع ذلك ونظراً لقيام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتحديث التوجيهات بشأن تعريف عقد الإيجار (وكذلك التوجيهات حول التجميع والفصل بين العقود)، فسوف يتأثر المؤجرون أيضاً بالمعيار الجديد. وعلى أقل تقدير، فمن المتوقع أن يؤثر نموذج المحاسبة الجديد للمستأجرين على المفاوضات بين المؤجرين والمستأجرين. وبموجب المعيار الدولي رقم ١٦، فإن العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين لفترة من الزمن مقابل تعويض ما.

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" بأثر رجعي اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، لكنها لم تقم بإعادة بيان الأرقام المقارنة لفترة التقرير ٢٠١٨، على النحو المسموح به بموجب الأحكام الانتقالية المحددة في المعيار. ولذلك، يتم الاعتراف بإعادة التصنيف والتعديلات الناشئة عن قواعد الإيجار الجديدة في بيان المركز المالي الموحد الافتتاحي في ١ يناير ٢٠١٩. يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية الجديدة في الإيضاح رقم ٣-٢١.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ لأول مرة، استخدمت المجموعة الحلول العملية التالي التي يسمح بها المعيار:

- استخدام معدل خصم واحد لمجموعة من عقود الإيجار ذات خصائص مشابهة إلى حد معقول.
- استبعاد التكاليف الأولية المباشرة لقياس موجودات حق الاستخدام كما في تاريخ التطبيق المبدئي.
- المحاسبة عن عقود الإيجار التشغيلية التي تقل فترة إيجارها المتبقية عن ١٢ شهراً كما في ١ يناير ٢٠١٩ باعتبارها عقود إيجار قصيرة الأجل.

تبين الجداول التالية تسوية التزامات الإيجار التشغيلي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ مع مطلوبات الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ كما في ١ يناير ٢٠١٩:

١ يناير ٢٠١٩
درهم إماراتي
٨,٨٨٣,٠٦٦
(١,٥٦٨,٣٠٦)
<hr/>
٧,٣١٤,٧٦٠

التزامات الإيجار التشغيلي المفصّل عنها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
مخصومة باستخدام معدل الإقراض الإضافي للمجموعة
مطلوبات الإيجار المعترف بها كما في ١ يناير ٢٠١٩

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣ التغييرات في السياسات المحاسبية (تابع)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة في إعداد البيانات المالية الموحدة (تابع)

تم قياس إيجار عقار بالقيمة المساوية للالتزام بالإيجار، معدل بأي مبلغ مدفوع مقدماً أو دفعات إيجار مستحقة تتعلق بالإيجار المدرج في بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. لم يكن هناك أي عقود إيجار مثقلة قد تتطلب إجراء تعديل على موجودات حق الاستخدام في تاريخ التطبيق الأولي.

فيما يلي أثر التغيير في السياسة المحاسبية على البنود التالية في بيان المركز المالي الموحد في ١ يناير ٢٠١٩:

- موجودات حق الاستخدام - زيادة بواقع ٧,٩٧٢,٢١٢ درهم.
- مبالغ مدفوعة مقدماً - انخفاض بواقع (٦٥٧,٤٥٢) درهم
- التزام إيجار - زيادة بواقع ٧,٣١٤,٧٦٠ درهم

(ب) **التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، "الأدوات المالية"** - يسمح التعديل بقياس المزيد من الموجودات بالتكلفة المطفأة بونيرة أكبر مقارنة بالإصدار السابق للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، وبشكل خاص بعض الموجودات المالية المدفوعة مسبقاً. يؤكد التعديل أيضاً على أن التعديلات في المطلوبات المالية سيؤدي إلى الاعتراف الفوري بالربح أو الخسارة. لم يكن للتعديل أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

لم يكن للتفسير أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

(د) **التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨: الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة** - تناولت هذه التعديلات المنشأة التي تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على الحصص طويلة الأجل في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك والتي تشكل في جوهرها جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (حصص طويلة الأجل) ولكن لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية. يعد هذا التوضيح ذا صلة لأنه يشير إلى أن نموذج الخسارة الانتمائية المتوقعة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ ينطبق على مثل هذه الحصص طويلة الأجل.

كما أوضحت التعديلات أيضاً أنه عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، لا تتحمل المنشأة مسؤولية أي خسائر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك أو أي خسائر انخفاض في قيمة صافي الاستثمار المعترف بها كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك والتي تنشأ من تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ "الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة".

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لعدم امتلاك المجموعة حصص طويلة الأجل في شركات زميلة ومشاريع مشتركة، يتوقع أن لا يكون لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية الموحدة.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣ التغييرات في السياسات المحاسبية (تابع)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة في إعداد البيانات المالية الموحدة (تابع)

(د) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ "الترتيبات المشتركة" - يجوز للطرف الذي يشارك في عملية مشتركة ولكن ليس له سيطرة مشتركة عليها، أن يحصل على سيطرة مشتركة على العملية المشتركة التي يشكل نشاطها عملاً تجارياً على النحو المحدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣.

توضح التعديلات أن الحصص المملوكة سابقاً في هذه العملية المشتركة لا يتم إعادة قياسها.

تطبق المنشأة تلك التعديلات على المعاملات التي تحصل فيها على سيطرة مشتركة في أو بعد بداية فترة التقرير السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ مع السماح بالتطبيق المبكر. لا تسري هذه التعديلات حالياً على المجموعة ولكنها قد تنطبق على المعاملات المستقبلية.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة لكن غير السارية حتى تاريخه وغير المطبقة مبكراً

(أ) التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ - ينقح هذا التعديل تعريف النشاط التجاري. وفقاً للتعليقات التي تلقاها مجلس معايير المحاسبة الدولية، يُعتقد أن تطبيق الإرشادات الحالية معقد للغاية ويؤدي إلى عدد كبير جداً من المعاملات المؤهلة للتصنيف كاندماجات أعمال.

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢.

(ب) التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ والمعايير المحاسبي الدولي رقم ٨ - هذه التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١، "عرض البيانات المالية"، والمعايير المحاسبي الدولي رقم ٨، "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"، والتعديلات اللاحقة على المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى: (١) تستخدم تعريفاً ثابتاً للأهمية النسبية في جميع المعايير الدولية للتقارير المالية وإطار المفاهيم للتقارير المالية، (٢) توضح تفسير تعريف الأهمية النسبية، (٣) تدرج بعض التوجيهات في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ حول المعلومات غير الهامة.

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه المعايير والتعديلات على البيانات المالية الموحدة المستقبلية للمجموعة وتعزز تطبيقها، حيثما يكون ملائماً، عندما تصبح سارية المفعول.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٣ أساس التوحيد

الشركات التابعة

تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة:

- لديها سلطة على الكيان المستثمر فيه.
- تكون معرضة لعائدات متغيرة أو تمتلك حقوقاً من جزاء مشاركتها في الكيان المستثمر فيه.
- لديها القدرة على استخدام السلطة على الكيان المستثمر فيه للتأثير على حجم عوائد المستثمر.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الكيان المستثمر فيه إذا كانت الوقائع والظروف تشير إلى وجود تغييرات على عنصر واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المذكورة أعلاه.

عندما تكون حقوق التصويت لدى المجموعة أقل من حقوق الأغلبية في الكيان المستثمر فيه، فإننا نتمتع بالسلطة على الكيان المستثمر فيه عندما نمتلك حقوق تصويت كافية تمنحها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة بالكيان المستثمر فيه من جانب واحد. ننظر المجموعة في جميع الوقائع والظروف ذات العلاقة عند قيامها بتقييم ما إذا كانت حقوق التصويت التي تملكها كافية لكي تمنحها السلطة على الكيان المستثمر فيه أم لا، ويشمل ذلك:

- حجم ما تملكه المجموعة من حقوق تصويت مقابل حجم ما يملكه حملة حقوق التصويت الآخرين وتوزيعها فيما بينهم.
- حقوق التصويت المحتملة المملوكة للمجموعة وأصحاب الأصوات الآخرين والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة من اتفاقيات تعاقدية أخرى.
- أي وقائع أو ظروف أخرى تشير إلى أن المجموعة قادرة، أو غير قادرة، في الوقت الحالي على توجيه الأنشطة ذات الصلة حين يقتضي الأمر اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على حق السيطرة على الشركة التابعة و/أو يتوقف التوحيد عندما تفقد المجموعة السيطرة عليها. وعلى وجه التحديد، فإن إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة تُدرج في بيان الدخل الشامل الموحد اعتباراً من التاريخ الذي تكتسب فيه المجموعة حق السيطرة على الشركة التابعة حتى تاريخ انتهاء سيطرة المجموعة عليها.

تُعزى الأرباح أو الخسائر لكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي المجموعة والحصص غير المسيطرة. كما يُعزى إجمالي الدخل الشامل للشركات التابعة إلى مالكي المجموعة وإلى الحصص غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة حتى تتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

التغيرات في حصة ملكية المجموعة في الشركات التابعة الحالية

تُحتسب التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا تؤدي إلى فقدان المجموعة سيطرتها على الشركات التابعة كمعاملات لحقوق الملكية. ويتم تعديل القيم الدفترية لحصص المجموعة وكذلك الحصص غير المسيطرة بما يعكس أثر التغيرات في حصصهم في الشركات التابعة.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٣ أساس التوحيد (تابع)

التغيرات في حصة ملكية المجموعة في الشركات التابعة الحالية (تابع)

كما يتم إدراج أي فرق بين القيمة التي يتم بها تعديل الحصة غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المقبوض مباشرة في حقوق الملكية ويُنسب إلى مساهمي الشركة الأم.

إذا أدى أي تغيير في حصة ملكية المجموعة في أي شركة تابعة إلى فقدان السيطرة على الشركة التابعة، يتم إيقاف الاعتراف بموجودات ومطلوبات الشركة التابعة بما في ذلك أي شهرة. ويعاد كذلك تصنيف المبالغ التي سبق تسجيلها في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بهذه المنشأة إلى بيان الدخل الشامل الموحد أو يتم نقلها مباشرة إلى الأرباح المحتجزة.

كما يُعاد قياس أي حصة مستبقة من حصة حقوق الملكية في المنشأة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للحصة المستبقة في تاريخ فقدان السيطرة وقيمتها العادلة يتم تسجيله في بيان الدخل الشامل الموحد.

٤-٣ الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. تشمل التكلفة التاريخية النفقات المنسوبة مباشرة إلى الاستحواذ على الأصل.

لا يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو احتسابها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكلٍ موثوق به. يتم تحميل كافة مصاريف أعمال التصليح والصيانة الأخرى إلى بيان الدخل الشامل الموحد خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.

يُحتسب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفة الموجودات وصولاً إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة، وذلك على النحو التالي:

السنوات	مبان
٨ إلى ١٠	قطع غيار وأدوات
٣ إلى ٥	أثاث وتجهيزات
٣ إلى ٥	أجهزة حاسوب ومعدات مكتبية
٣ إلى ٥	مركبات

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات، وتعديلها عند الضرورة، بتاريخ كل تقرير. عندما تكون القيمة الدفترية للأصل أكبر من قيمته التقديرية القابلة للاسترداد، يتم خفضها مباشرةً إلى القيمة القابلة للاسترداد.

يتم تحديد الأرباح والخسائر من عمليات الاستبعاد بمقارنة العوائد مع القيمة الدفترية، ويتم احتسابها ضمن بيان الدخل الشامل الموحد.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٣ الاستثمارات العقارية

إن العقارات المحتفظ بها لجني عائدات من تأجيرها على المدى الطويل أو لإضافتها إلى رأس المال أو لكليهما والتي تكون غير مأهولة من قبل المجموعة يتم تصنيفها كاستثمارات عقارية. تشمل الاستثمارات العقارية أيضاً العقارات الجاري تشييدها أو تطويرها لاستخدامها مستقبلاً كاستثمارات عقارية.

تقاس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة، وتكاليف الاقتراض عند الاقتضاء. وبعد الاعتراف المبدئي، تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. وتقاس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق.

تقاس الاستثمارات العقارية، التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق وتتوقع المجموعة إمكانية تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق عند إتمام إنشائها، بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو ينتهي إنشاؤها، أيهما أسبق.

تستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة المعدلة، عند الضرورة، تبعاً للفروق في طبيعة الأصل المعني وموقعه وحالته.

إذا لم تكن هذه المعلومات متوفرة، تستخدم المجموعة طرقاً بديلة للتقييم مثل أحدث الأسعار في الأسواق الأقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة.

تُجرى أعمال التقييم كما في تاريخ التقرير بواسطة خبير معتمد مستقل يتمتع بمؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها ولديه خبرة سابقة في موقع وفئة الاستثمار العقاري الجاري تقييمه. تشكل أعمال التقييم الأساس المستخدم في تحديد القيم الدفترية في البيانات المالية الموحدة.

أما الاستثمارات العقارية التي يعاد تطويرها بهدف الاستمرار في استخدامها كاستثمارات عقارية أو التي أصبحت سوقها أقل نشاطاً فيستمر قياسها بالقيمة العادلة.

تعكس القيمة العادلة للاستثمار العقاري، من بين أمور أخرى، الإيرادات من عقود الإيجار الحالية والافتراضات الأخرى التي قد يضعها المشاركون في السوق عند تسعير العقار في ظل ظروف السوق الحالية.

لا تُرسَل النفقات اللاحقة وتضاف إلى القيمة الدفترية للأصل إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكلٍ موثوق به. تدرج كافة تكاليف عمليات التصليح والصيانة الأخرى كمصرف عند تكبدها.

عندما يتم استبدال أي جزء من الاستثمار العقاري، يتم إيقاف الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

تحتسب التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد. ويتم إيقاف الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم استبعادها.

عندما تقوم المجموعة باستبعاد عقار ما بقيمته العادلة في معاملة تتم على أساس تجاري بحت، يتم تعديل القيمة الدفترية مباشرة قبل عملية البيع إلى سعر المعاملة ويتم تسجيل التعديل في بيان الدخل الشامل الموحد.

في حال قيام مالك الاستثمار العقاري بشغل العقار، يُعاد تصنيف هذا الاستثمار ويُدرج ضمن فئة الممتلكات والمعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته وذلك للأغراض المحاسبية اللاحقة.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٣ عقارات بغرض التطوير

العقارات المكتسبة أو العقارات الجاري تشييدها بغرض بيعها في سياق العمل الاعتيادي، بدلاً من تأجيرها أو لزيادة رأس المال، يتم الاحتفاظ بها كعقارات بغرض التطوير وتقاس بالتكلفة أو بصافي القيمة البيعية، أيهما أقل.

تشمل التكلفة ما يلي:

- حقوق التملك الحر والإيجار للأرض.
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين عن أعمال الإنشاءات.
- تكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتجهيز الموقع والرسوم المهنية للخدمات القانونية ورسوم نقل العقار والمصاريف الإضافية للإنشاء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة.

تشتمل التكلفة على تكلفة الأرض وتكلفة معاملات البيع والبنية التحتية والبناء والتكاليف الأخرى ذات الصلة مثل الأتعاب المهنية والتكاليف الهندسية المنسوبة إلى المشروع والتي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة، اللازمة لإعداد الموجودات للاستخدام المزمع لها، قيد الإنجاز.

يتم رسملة التكاليف المباشرة من بداية المشروع وحتى إنجازه. ويعرف الإنجاز بأنه إصدار شهادة الإنجاز الفعلي أو عندما تقرر الإدارة أن المشروع قد تم إنجازه، أيهما أسبق. وعند الإنجاز، يتم تحويل العقارات غير المباعة، إن وجدت، بالتكلفة إلى فئة العقارات المحفوظ بها للبيع.

تراجع الإدارة القيم الدفترية للعقارات بغرض التطوير على أساس سنوي.

تتم مراجعة الموجودات الخاضعة للاستهلاك أو الإطفاء للتحري عن حدوث انخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم احتساب خسارة انخفاض في القيمة بمقدار المبلغ الذي تقل به القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الممكن استردادها. والقيمة الممكن استردادها هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أعلى. ولأغراض تقييم انخفاض القيمة، يتم إدراج الموجودات في أدنى المستويات التي يوجد لها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل (وحدات تكوين النقد). تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت لانخفاض في قيمتها لاحتمال عكس انخفاض القيمة بتاريخ كل تقرير.

٧-٣ ذمم مدينة تجارية وأخرى

الذمم المدينة التجارية هي المبالغ المستحقة من العملاء نظير البضائع المباعة أو الخدمات المقدمة في سياق العمل الاعتيادي. فإذا كان من المتوقع تحصيل هذه الذمم المدينة في غضون سنة واحدة أو أقل، يتم تصنيفها كموجودات متداولة، وخلافاً لذلك يتم عرضها كموجودات غير متداولة. تحتسب الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. وتمثل الذمم المدينة التجارية الأخرى المبالغ المدفوعة مقدماً والفوائد المستحقة والضمانات المدفوعة في نهاية السنة.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٣ نقد وما في حكمه

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يتكون النقد وما في حكمه من الأرصدة النقدية والبنكية والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل بفترة استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل.

٩-٣ ذمم دائنة تجارية وأخرى

الذمم الدائنة التجارية والأخرى هي عبارة عن التزامات بسداد قيمة البضائع أو الخدمات التي يتم الحصول عليها في سياق العمل الاعتيادي من الموردين. يتم تصنيف الذمم الدائنة التجارية والأخرى كمطلوبات متداولة إذا كانت هذه الذمم مستحقة السداد خلال سنة واحدة أو أقل، وخلافاً لذلك يتم عرضها كمطلوبات غير متداولة.

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

١٠-٣ منافع الموظفين

يتم رصد مخصص للالتزام المقدر لمستحقات الموظفين من الإجازات السنوية وتذاكر السفر نتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المستحقين حتى تاريخ التقرير.

كما يتم رصد مخصص للالتزام المقدر لمكافآت الموظفين ويُحتسب سنوياً باستخدام طريقة الوحدة الإضافية المقدرة. يتم تحديد القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام معدلات الفائدة للسندات المؤسسية عالية الجودة المقومة بالعملة التي سُدفع بها المكافآت.

يتم بيان المخصص المتعلق بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كمطلوبٍ متداول ويدرج ضمن بند "ذمم دائنة تجارية وأخرى"، بينما يتم عرض المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة كمطلوبٍ غير متداول.

١١-٣ مخصصات

تُحتسب المخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لحدثٍ سابق، ويكون من المحتمل أن يقتضي الأمر تكبد موارد لتسوية الالتزام ويكون بالإمكان قياس مبلغ الالتزام بشكلٍ موثوق به.

١٢-٣ قروض وتسهيلات بنكية

تدرج القروض والتسهيلات البنكية مبدئياً بالقيمة العادلة صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة. ويتم بيان القروض والتسهيلات البنكية لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع احتساب أي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في بيان الدخل الشامل الموحد على مدى فترة التسهيلات البنكية باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة لتسهيلات القروض البنكية كتكاليف لمعاملات التسهيل إذا كان من المرجح أن يتم سحب جميع التسهيلات المصرفية أو جزء منها. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل احتساب الرسوم حتى وقوع عملية السحب.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٢-٣ قروض وتسهيلات بنكية (تابع)

وإلى القدر الذي لا يتبين فيه وجود دليل على احتمال سحب بعض أو كل التسهيلات، فإنه يتم عرض الرسوم كمدفوعات مسبقة ويتم إطفائها على مدار فترة التسهيلات المرتبطة بها.

يتم تسجيل جميع تكاليف القروض والتسهيلات البنكية الأخرى ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٣-٣ تكاليف القروض

إن تكاليف الاقتراض العامة والخاصة التي تتعلق مباشرة بالاستحواذ على موجودات مؤهلة أو تشييدها أو إنتاجها تتم رسملتها كجزء من تكلفة الموجودات. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استيفاء جميع الشروط التالية: (أ) تكبد النفقات على الموجودات و(ب) تكبد تكاليف الاقتراض و(ج) القيام بالأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للاستخدام المقصود منه. تتوقف الرسملة عند اكتمال جميع الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستعمال المقصود منه.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل الموحد في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٤-٣ الأدوات المالية

تحتسب الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات.

(أ) الموجودات المالية

(١) التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في فئتي القياس التاليين:

- تلك التي تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة).
- تلك التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على النموذج التجاري للمنشأة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

يعتمد التصنيف على النموذج التجاري للمنشأة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

بالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، تدرج الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو في الدخل الشامل الآخر. وبالنسبة للاستثمارات في أدوات الدين، فسوف يعتمد هذا على النموذج التجاري المحتفظ بالاستثمار من خلاله. وبالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، فإن ذلك سيتوقف على ما إذا كانت المجموعة قد اختارت نهائياً في وقت الاعتراف المبدئي أن تحتسب الاستثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٤-٣ الأدوات المالية (تابع)

(أ) الموجودات المالية (تابع)

(١) التصنيف (تابع)

لا تعيد المجموعة تصنيف استثمارات الدين إلا في حالة واحدة وهي أن تقوم بتغيير النموذج التجاري المستخدم في إدارة تلك الموجودات.

(٢) الاعتراف وإلغاء الاعتراف

تدرج المشتريات والمبيعات الاعتيادية من الموجودات المالية بتاريخ المتاجرة - وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم إيقاف احتساب الموجودات المالية بانقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عند تحويلها مع قيام المجموعة بتحويل كافة مخاطر وعوائد الملكية بشكل كامل.

(٣) القياس

تقوم المجموعة عند الاعتراف المبدئي بقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة زانداً، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي يمكن أن تنسب مباشرة إلى اقتناء الموجودات المالية. يتم تسجيل تكاليف المعاملة للموجودات المالية المدرجة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن المصاريف في حساب الربح أو الخسارة.

يؤخذ في الحسبان الموجودات المالية ذات المشتقات المتضمنة في مجملها عند تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية الخاصة بها تمثل فقط الدفعات الأصلية والفائدة.

أدوات الدين

يعتمد القياس اللاحق لأدوات الدين على النموذج التجاري المتبع من قبل المجموعة في إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للموجودات. تصنف المجموعة أدوات الدين الخاصة بها في الفئات التالية:

التكلفة المطفأة: يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتجميع التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل هذه التدفقات النقدية فقط الدفعات الأصلية والفائدة بالتكلفة المطفأة. تدرج إيرادات الفوائد من هذه الموجودات المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. ويتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف مباشرة في الربح أو الخسارة وتعرض في بند أرباح/ (خسائر) أخرى مع أرباح وخسائر الصرف الأجنبي. يتم عرض خسائر انخفاض القيمة كبند منفصل في بيان الدخل الشامل الموحد.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: يقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات التي لا تستوفي معايير تسجيلها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استثمارات الدين التي تقاس كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن حساب الربح أو الخسارة وتعرض بالاصافي في الأرباح / (الخسائر) الأخرى في الفترة التي تنشأ فيها.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٤-٣ الأدوات المالية (تابع)

(٣) القياس (تابع)

أدوات حقوق الملكية

تقيس المجموعة في وقت لاحق جميع استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة. إذا ما قررت إدارة المجموعة عرض أرباح وخسائر القيمة العادلة في استثمارات حقوق الملكية ضمن بيان الدخل الشامل، لا يعاد تصنيف أرباح وخسائر القيمة العادلة لاحقاً للربح أو الخسارة بعد استبعاد الاستثمار. يستمر الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات في الربح أو الخسارة كإيرادات أخرى عندما يتقرر حق المجموعة في استلام الدفعات.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن بند أرباح / (خسائر) أخرى في بيان الدخل الشامل الموحد بحسب الحال. ولا يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة (وعكس خسائر انخفاض القيمة) على استثمارات حقوق الملكية المقاسة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشكل منفصل عن غيرها من التغيرات في القيمة العادلة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

(١) ندم مدينة تجارية وأخرى

بالنسبة للندم المدينة التجارية، تقوم المجموعة بتطبيق النهج المبسط الذي يسمح به المعيار الدولي رقم ٩، والذي يتطلب الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدى العمر منذ الاعتراف المبني بالندم المدينة.

(٢) النقد وما في حكمه

يخضع النقد وما في حكمه أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

إلغاء الاعتراف

يُلغى الاعتراف بالأصل المالي (أو إن أمكن جزء من الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية المماثلة) في أي من الحالات التالية:

- عندما تنقضي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أن تتحمل التزامات بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون أي تأخير ملموس تجاه أي طرف آخر في ضوء ترتيبات "تمرير المدفوعات" وإما (أ) أن تكون المجموعة قد حوّلت كافة المخاطر والمزايا والمرتبطة بالأصل بشكل كامل أو (ب) لم تقم بتحويل كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالأصل بشكل كامل، ولكنها قامت بتحويل حق السيطرة على الأصل.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٤-٣ الأدوات المالية (تابع)

(ب) المطلوبات المالية

تتألف المطلوبات المالية في الأساس من قروض ودمم دائنة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة. تقاس المطلوبات المالية ميدنياً بالقيمة العادلة وتدرج لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تصنيف المطلوبات المالية للمجموعة كمطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

بعد الاعتراف الميدني، تقاس القروض والتمويلات والمبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الدخل الشامل الموحد عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

إلغاء الاعتراف

يُلغى الاعتراف بالمطلوب المالي عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوب أو إلغائه أو انقضاء أجله. عندما يتم استبدال مطلوب مالي حالي بأخر من نفس المقرض بناءً على شروط جديدة مختلفة عن السابقة بشكل جوهري أو عندما يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كامل، تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل كإلغاء تسجيل المطلوب الأصلي ويتم تسجيل مطلوب جديد في بيان الدخل الشامل الموحد إضافة إلى الفرق بين القيم الدفترية للمطلوب الأصلي والجديد.

١٥-٣ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي القيمة في بيان المركز المالي الموحد في حالة واحدة فقط وهي أن يتوفر حق قانوني حالي واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المحتسبة ويكون هناك نية للتسوية على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

١٦-٣ ضريبة القيمة المضافة

يتم دفع ضريبة القيمة المضافة للمخرجات المتعلقة بالمبيعات إلى السلطات الضريبية عند (أ) تحصيل الذمم المدينة من العملاء أو (ب) تسليم البضائع أو الخدمات إلى العملاء، أيهما أسبق. تكون ضريبة القيمة المضافة للمدخلات عموماً قابلة للاسترداد مقابل ضريبة القيمة المضافة للمخرجات عند استلام فاتورة ضريبة القيمة المضافة. تسمح السلطات الضريبية بتسوية ضريبة القيمة المضافة على أساس الصافي. وتدرج ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالمبيعات والمشتريات في بيان المركز المالي الموحد على أساس الإجمالي ويتم الإفصاح عنها بشكل منفصل ضمن الموجودات والمطلوبات. وعند تكوين مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الإجمالي للمدين بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٧-٣ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس وعرض البنود المدرجة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل ضمنها ("العملة الوظيفية"). إن البيانات المالية الموحدة معروضة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة (الدولار الإماراتي)، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات الناشئة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. كما يتم احتساب أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة، في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض لأجل والنقد وما في حكمه في بيان الدخل الموحد ضمن بند "تكاليف التمويل".

يتم إدراج فروق التحويل المتصلة بالتغيرات في التكلفة المطفأة ضمن الربح أو الخسارة، بينما يتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية ضمن الدخل الشامل الأخر. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات المبدئية. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السارية في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

إن التغيرات في القيمة العادلة للأوراق المالية النقدية المقومة بالعملات الأجنبية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر يتم تحليلها إلى فروق ناتجة عن التغيرات في التكلفة المطفأة للورقة المالية وتغيرات أخرى في القيمة الدفترية للورقة المالية.

١٨-٣ الاعتراف بالإيرادات

تعترف المجموعة بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات، كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥:

- الخطوة رقم ١: تحديد العقد مع العميل.
- الخطوة رقم ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد.
- الخطوة رقم ٣: تحديد سعر المعاملة.
- الخطوة رقم ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد.
- الخطوة رقم ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٨-٣ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

تقاس الإيرادات بناءً على المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه من العقد مع العميل ولا يشمل ذلك المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل.

فيما يلي سياسات الاعتراف بالإيرادات الخاصة بمنتجات وخدمات المجموعة:

بيع العقارات بغرض التطوير

تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات بغرض التطوير عندما يتم نقل التزام الأداء إلى العميل. ويتحقق ذلك في الوقت الذي يتم تسليمها إلى العميل.

الإيرادات من إلغاء العقود

تعترف المجموعة بالإيرادات من إلغاء العقود عندما يحدث تقصير من جانب العميل وفقاً لأحكام اتفاقية البيع والشراء، ويكون قد العميل قد أخطر على النحو الصحيح وفقاً للمتطلبات التعاقدية والتنظيمية.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاق الفائدة وتحتسب باستخدام طريقة الفائدة الفعلية التي يُستخدم فيها معدل فائدة يخصم بدقة المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للموجودات المالية إلى صافي قيمتها الدفترية.

إيرادات تشغيلية أخرى

تدرج الإيرادات التشغيلية الأخرى عند تحققها.

١٩-٣ تكلفة الإيرادات على بيع العقارات

تشمل تكلفة الإيرادات تكلفة الأرض وتكاليف التطوير. وتشمل تكاليف التطوير تكلفة البنية التحتية، وتكلفة معاملات البيع، والطرق والمرافق والكهرباء، وأي تكاليف للبنية التحتية وفقاً لالتزامات التطوير الرئيسية. تعتمد تكلفة الإيرادات فيما يتعلق بالوحدات السكنية والتجارية على النسبة المقدرة لتكلفة التطوير المتكبدة حتى تاريخه على الوحدات المباعة إلى إجمالي تكاليف التطوير المقدرة لكل مشروع. وتعتمد تكلفة الإيرادات فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي على إجمالي التكلفة المقدرة لموقع الأرض على إجمالي مساحة الأرض القابلة للاستخدام في مشروع تطوير معين.

٢٠-٣ توزيعات أرباح

تسجل المجموعة التزاماً عن دفع توزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية المستحقة لحاملي الأسهم عندما يتم التصريح بتوزيع الأرباح ويصبح هذا التوزيع خارج نطاق صلاحية المجموعة. ووفقاً للقوانين الشركات، يتم التصريح بتوزيع الأرباح عندما تتم الموافقة عليها من قبل المساهمين. ويتم تسجيل مبلغ توزيعات الأرباح مباشرة في حقوق الملكية.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢١-٣ عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

توَجَّر المجموعة المباني. ويتم إجراء عقود الإيجار عادة لفترات ثابتة تتراوح بين ستة أشهر إلى خمس سنوات ولكن قد تتمتع بخيارات تمديد كما هو موضح أدناه.

قد تتضمن العقود عناصر إيجارية وغير إيجارية. تقوم المجموعة بتخصيص مقدار الثمن المقابل في العقد للعناصر الإيجارية وغير الإيجارية بناءً على أسعارها المستقلة نسبيًا. ولكن بالنسبة لعقود الإيجار التي تحتوي على عناصر غير إيجارية وغير جوهرية والتي تكون المجموعة مستأجرًا فيها، فقد اختارت المجموعة عدم فصل العناصر الإيجارية وغير الإيجارية واعتبارها عنصر إيجار واحد.

يتم التفاوض حول أحكام عقد الإيجار على أساس فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الأحكام والشروط المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات باستثناء ضمان الفوائد في الموجودات المستأجرة التي يحتفظ بها المؤجر. ولا تستخدم الموجودات المستأجرة كضمان لأغراض الاقتراض.

اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩، يتم الاعتراف بعقود الإيجار باعتبارها موجودات حق الاستخدام ومطلوبات مقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المؤجرة متاحة لاستخدام المجموعة.

تقاس الموجودات والمطلوبات الناشئة من الإيجار مبنيًا على أساس القيمة الحالية. تتضمن مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لدفعات الإيجار التالية:

- دفعات ثابتة (تشمل الدفعات الثابتة من حيث الجوهر)، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة.
- دفعات إيجار متغيرة بناءً على المؤشر أو المعدل.
- المبالغ المتوقعة دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر الممارسة لخيار الشراء في حال كان المستأجر متأكدًا إلى حد معقول من ممارسة هذا الخيار.
- دفعات عن غرامات فسخ عقد الإيجار، إذا كانت شروط الإيجار تشير إلى استخدام المستأجر هذا الخيار.

يتم أيضًا تضمين دفعات الإيجار التي يتم إجراؤها بموجب خيارات تمديد معينة بشكل معقول في قياس الالتزام.

تُخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار. وإذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، وهذا هو الحال عمومًا بالنسبة لعقود إيجار المجموعة، يُستخدم معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام و ضمانات مماثلة.

لتحديد معدل الاقتراض الإضافي، تقوم المجموعة بـ:

- استخدام تمويل حديث من طرف ثالث حصل عليه المستأجر في البداية، تم تعديله ليعكس التغييرات في شروط التمويل منذ استلام تمويل الطرف الثالث، حيثما أمكن.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢١-٣ عقود الإيجار (تابع)

المجموعة كمستأجر (تابع)

- تستخدم المجموعة نهجاً متدرجاً يبدأ بمعدل فائدة خالٍ من المخاطر يتم تعديله لمخاطر الائتمان لعقود الإيجار التي تحتفظ بها المجموعة، والتي لا تملك تمويلاً حديثاً من جهة خارجية.
- إجراء تعديلات خاصة بالإيجار كالمدة أو البلد أو العملة أو الضمان.

إن المجموعة معرضة لزيادات مستقبلية محتملة في مدفوعات الإيجار المتغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والتي لا يتم تضمينها في مطلوبات الإيجار حتى تصبح نافذة. وعند سريان مفعول التعديلات على مدفوعات الإيجار بناءً على مؤشر أو معدل، يتم إعادة تقييم التزام الإيجار وتعديله مقابل موجودات حق الاستخدام.

يتم تخصيص كل دفعة إيجار بين المبلغ الأصلي وتكلفة التمويل. ويتم تحميل مصاريف التمويل على بيان الدخل الموحد على مدى فترة الإيجار للحصول على معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

تقاس موجودات حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تشمل التالي:

- مبلغ القياس المبدئي للالتزام بالإيجار.
- أي دفعات إيجار مسددة في أو قبل تاريخ بدء العقد ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف أولية مباشرة.
- تكاليف الترميم.

عادة ما يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت. إذا كانت المجموعة متأكدة على نحو معقول من ممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي الأساسي للأصل.

يتم إثبات الدفعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل للمعدات والمركبات وجميع عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في بيان الدخل الموحد. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

السياسة المحاسبية السابقة المطبقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

يعتمد تحديد ما إذا كان الترتيب يعد (أو يتضمن) عقد إيجار أم لا، على مضمون الترتيب في تاريخ نشوء الإيجار. يعد الترتيب، أو يتضمن، عقد إيجار إذا كان الوفاء بالترتيب مرهوناً باستخدام أصل محدد أو موجودات محددة وما إذا كان الترتيب ينقل الحق في استخدام الأصل أو الموجودات، حتى وإن لم ينص الترتيب صراحة على هذا الحق.

يتم تصنيف عقد الإيجار في تاريخ البدء على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. يتم تصنيف عقد الإيجار الذي يتم بموجبه نقل كافة المخاطر والمزايا المترتبة على الملكية بشكل كامل إلى المجموعة على أنه عقد إيجار تمويلي.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢١-٣ عقود الإيجار (تابع)

السياسة المحاسبية السابقة المطبقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

المجموعة كمستأجر (تابع)

يتم رسملة عقود الإيجار التمويلي في بداية عقد الإيجار وذلك بالقيمة العادلة للعقار المؤجر أو، إن كانت أقل، بالقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار. يتم تقسيم دفعات الإيجار على رسوم التمويل ومبلغ الانخفاض في التزامات التأجير من أجل الوصول إلى معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. ويتم الاعتراف برسوم التمويل ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل الموحد.

تُستهلك الموجودات المؤجرة على مدى العمر الإنتاجي للأصل. ومع ذلك إذا لم يتوفر تأكيد معقول على أن المجموعة سوف تحصل على الملكية بنهاية مدة الإيجار، يُستهلك الأصل على مدى عمره الإنتاجي المقدر أو فترة العقد، أيهما أقصر.

يختلف عقد الإيجار التشغيلي عن عقد الإيجار التمويلي. يتم الاعتراف بدفعات عقود الإيجار التشغيلي ضمن المصاريف التشغيلية في بيان الدخل الموحد بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المجموعة كمؤجر

عندما تعمل المجموعة كمؤجر، فإنها تحدد عند بدء الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أم عقد إيجار تشغيلي.

إيجار تشغيلي

إن عقود الإيجار التي لا تنقل بموجبها المجموعة كافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل للعملاء بشكل جوهري تصنّف على أنها عقود إيجار تشغيلية. وتضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض على عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وتدرج على مدى فترة عقد الإيجار بنفس الأسس كإيرادات إيجار.

الإيجار التمويلي

ولتصنيف كل عقد إيجار، تُجري المجموعة تقييماً شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا العرضية لملكية الأصل الأساسي. إذا كان الأمر كذلك، فيُعد عقد الإيجار هنا عقد إيجار تمويلي؛ وإن لم يكن كذلك، فعندئذ يكون عقد إيجار تشغيلي. وفي إطار هذا التقييم، تنظر المجموعة في مؤشرات معينة مثل ما إذا كان الإيجار للجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية

١-٤ عوامل المخاطر المالية

تتعرض المجموعة من خلال أنشطتها لمخاطر مالية متنوعة هي: مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملات ومخاطر الأسعار ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تهدف عملية إدارة المخاطر لدى المجموعة بوجه عام إلى الحد من الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة.

(أ) مخاطر السوق

(١) مخاطر صرف العملات الأجنبية

تؤدي عمليات المجموعة إلى تعرضها لمخاطر صرف العملات الأجنبية الناشئة عن التعرضات للعملات المختلفة، ولا سيما ما يتعلق بالرينغيت الماليزي والدولار الأمريكي. تنشأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المحتسبة في البيانات المالية. إن سعر صرف الدرهم الإماراتي مربوط بالدولار الأمريكي، وعليه فإن مخاطر صرف العملات الأجنبية الخاصة بالمجموعة فيما يتعلق بالمعاملات المقومة بالدولار الأمريكي ليس لها أهمية تذكر.

(٢) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

نظراً لعدم امتلاك المجموعة أي موجودات هامة محملة بالفائدة، فإن إيرادات المجموعة وتدفقاتها النقدية من العمليات تُعتبر مستقلة إلى حد كبير عن التغيرات في أسعار الفائدة السوقية.

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

تقوم المجموعة بتحليل مدى تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة بانتظام. يتم تحليل الخيارات المتنوعة بما في ذلك إعادة التمويل وتجديد المراكز الحالية. وبالتالي، تقوم المجموعة باحتساب تأثير أي تغير معين في سعر الهامش على الربح. تستخدم نماذج المحاكاة للقروض والتسهيلات البنكية فقط حيث إنها تمثل أبرز المراكز المحملة بالفائدة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، فيما لو ارتفعت / انخفضت معدلات الفائدة على القروض لأجل بنسبة ١٪ مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى، لكانت خسارة السنة قد انخفضت / ارتفعت بمبلغ ٦,٥٩٩,٣٣٧ درهم (٢٠١٨: ٦,٥٣٣,٦٢٥ درهم)، وذلك كنتيجة رئيسية لارتفاع / انخفاض معدلات الفائدة على القروض البنكية.

(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 الدخل الشامل الأخرى. واستناداً إلى عمليات المحاكاة التي أجريت، فإن التأثير على مجموع الخسارة الشاملة بسبب زيادة أو نقص بنسبة ١٠٪ في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الخسارة الشاملة الأخرى يبلغ ٤,٣١٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٨: ٨,٤٠٠,٠٠٠ درهم).

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٤ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ب) مخاطر الائتمان

تنشأ مخاطر الائتمان من النقد وما في حكمه والودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية، وكذلك التعرضات الائتمانية تجاه العملاء، بما في ذلك الذمم المدينة المستحقة والمعاملات الملتمزم بها. تقوم الإدارة بتقييم الجدارة الائتمانية للعملاء، أخذة بعين الاعتبار مركزهم المالي وتاريخهم السابق وعوامل أخرى. يتم تحديد سقف للمخاطر لكل عميل بناءً على تقييم الإدارة لكل حالة على حدة. وتتم مراقبة استخدام سقف الائتمان بانتظام. تتمثل سياسة المجموعة في إيداع النقد وما في حكمه لدى بنوك ومؤسسات مالية مرموقة.

ليس لدى المجموعة أي تركيز جوهري في مخاطر الائتمان. يتحقق أكبر جزء من مبيعات المجموعة من خلال الأقساط، ولذا تتسلمها المجموعة مقدماً.

(ج) مخاطر السيولة

تتمثل الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة في الاحتفاظ بأرصدة كافية من النقد وما في حكمه وتوفير التمويل من خلال حجم ملائم من التسهيلات الائتمانية الملتمزم بها. تهدف الإدارة إلى الحفاظ على مرونة عملية التمويل بتوفير قنوات ائتمانية ملتمزم بها، بما في ذلك التمويل من الأطراف ذات العلاقة.

يحلل الجدول المبين أدناه المطلوبات المالية للمجموعة إلى مجموعات استحقاقية ذات صلة على أساس الفترة المتبقية من تاريخ فترة التقرير حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٤ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة (تابع)

إن القيم العادلة للأرصدة المستحقة خلال ١٢ شهراً تعادل قيمها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ نظراً لأن أثر الخصم ليس كبيراً.

المجموع درهم إماراتي	أكثر من سنة واحدة وأقل من خمس سنوات درهم إماراتي	أقل من سنة درهم إماراتي
٣١ ديسمبر ٢٠١٩		
المطلوبات المالية		
٦٥٩,٩٣٣,٧٣٢	٣٤٧,٥٢٠,٠٦٢	٣١٢,٤١٣,٦٧٠
١٤٧,٣١٥,٧٤٥	-	١٤٧,٣١٥,٧٤٥
٦٤٤,٧٠٥,١٥٩	٤٨٧,٢٧٥,١٥٩	١٥٧,٤٣٠,٠٠٠
٦,١٨٠,٦٩٥	٤,٤٢٣,٦٧٨	١,٧٥٧,٠١٧
١,٧٧٢,٨٥٥	-	١,٧٧٢,٨٥٥
<u>١,٤٥٩,٩٠٨,١٨٦</u>	<u>٨٣٩,٢١٨,٨٩٩</u>	<u>٦٢٠,٦٨٩,٢٨٧</u>
الموجودات المالية المحتفظ بها لإدارة مخاطر السيولة		
٤٣,١٩٠,٠٠٠	-	٤٣,١٩٠,٠٠٠
١٣,٣٦٧,٣٢٨	-	١٣,٣٦٧,٣٢٨
٦٦,٤٦٠,٤٩٥	-	٦٦,٤٦٠,٤٩٥
١٢٣,٠١٧,٨٢٣	-	١٢٣,٠١٧,٨٢٣
<u>١,٣٣٦,٨٩٠,٣٦٣</u>	<u>٨٣٩,٢١٨,٨٩٩</u>	<u>٤٩٧,٦٧١,٤٦٤</u>
٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
المطلوبات المالية		
٦٥٣,٣٦٢,٤٩٥	٥١٤,١١٨,٠٠٦	١٣٩,٢٤٤,٤٨٩
١٥٦,١٨٩,٥٦٩	-	١٥٦,١٨٩,٥٦٩
٧٢١,٥٠٤,٢٢٩	٧٢١,٥٠٤,٢٢٩	-
<u>١,٥٣١,٠٥٦,٢٩٣</u>	<u>١,٢٣٥,٦٢٢,٢٣٥</u>	<u>٢٩٥,٤٣٤,٠٥٨</u>
الموجودات المالية المحتفظ بها لإدارة مخاطر السيولة		
٨٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٨٤,٠٠٠,٠٠٠
٥,٤٠٧,٠٢١	-	٥,٤٠٧,٠٢١
١٩٦,٥٩٤,٦٨١	-	١٩٦,٥٩٤,٦٨١
٢٨٦,٠٠١,٧٠٢	-	٢٨٦,٠٠١,٧٠٢
<u>١,٢٤٥,٠٥٤,٥٩١</u>	<u>١,٢٣٥,٦٢٢,٢٣٥</u>	<u>٩,٤٣٢,٣٥٦</u>

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٤ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة (تابع)

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٤١,٧٣٣,٣١٢	٢,٦٢٤,٦٢٩	الموجودات غير المالية مبالغ مدفوعة مقدماً وسلفيات
٩١٣,٥٧٩,٧٧٠	١,٠٧٥,٠٩٦,٤٣٦	المطلوبات غير المالية
٩٨٦,٨٤٩,٥٤٢	٩٧٢,٨٤١,٥٠٥	مصاريق مشروع مستحقة
١,٩٠٠,٤٢٩,٣١٢	٢,٠٤٧,٩٣٧,٩٤١	دفعات مقدمة من العملاء

تعهدات القروض

بموجب شروط تسهيلات القروض الرئيسية، يجب على المجموعة الامتثال لبعض التعهدات المالية. امتثلت المجموعة لهذه التعهدات المالية باستثناء التعهدات المالية ذات الصلة بالقروض ٨ والقروض ٩. سوف تعمل المجموعة مع البنك لحل هذه المسألة. وبناءً عليه، يتم إعادة تصنيف الأرصدة القائمة المتبقية للقروض ذات الصلة إلى المطلوبات المتداولة.

٢-٤ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرتها على الاستمرار كمنشأة عاملة بهدف توفير العوائد للمساهمين والمزايا لأصحاب المصلحة الآخرين والمحافظة على هيكل رأس المال الأمثل الذي يعمل على خفض تكلفة رأس المال. إن سياسات المجموعة مبنية على تقييم الإدارة للخيارات المتوفرة، بالتعاون مع المساهمين.

تقوم المجموعة تمثيلاً مع الشركات الأخرى في قطاع العمل بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية. تُحتسب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على مجموع رأس المال. ويحتسب صافي الدين على أساس مجموع التسهيلات البنكية ناقصاً النقد وما في حكمه، بينما يحتسب مجموع رأس المال على أساس "حقوق الملكية" كما هو وارد في بيان المركز المالي الموحد زائداً صافي الدين.

كانت نسب المديونية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٦٥٣,٣٦٢,٤٩٥	٦٦٦,١١٤,٤٢٧	تسهيلات بنكية
(١٩٦,٥٩٤,٦٨١)	(٦٦,٤٦٠,٤٩٥)	ناقصاً: أرصدة نقدية وبنكية
٤٥٦,٧٦٧,٨١٤	٥٩٩,٦٥٣,٩٣٢	صافي الدين
١,٧٨٨,٠٦٢,٤١٣	١,٥٩٦,٣٢٤,٤٨٨	حقوق الملكية
٢,٢٤٤,٨٣٠,٢٢٧	٢,١٩٥,٩٧٨,٤٢٠	رأس المال
%٢٠,٣٥	%٢٧,٣١	نسبة المديونية

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٤ تقدير القيمة 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.

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

- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة (المستوى ١).
- المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديرة بالملاحظة بالنسبة للأصل أو المطلوب، سواء كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار) (المستوى الثاني).
- المعطيات 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 ٢٠١٩ و ٢٠١٨:

المستوى الأول درهم إماراتي	المستوى الثاني درهم إماراتي	المستوى الثالث درهم إماراتي
-	-	٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨
٤٣,١٩٠,٠٠٠	-	-
-	-	٢,٤١٥,٩٤٣,٣٦٣
٨٤,٠٠٠,٠٠٠	-	-

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.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٤ تقدير القيمة العادلة (تابع)

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 المطفاة 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.

لدى المجموعة استثمارات عقارية تقع ضمن المستوى الثالث بمبلغ ٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨ درهم (٢٠١٨: ٢,٤١٥,٩٤٣,٣٦٣ درهم) (إيضاح ٨).

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تقارب قيمها الدفترية.

٥ التقديرات المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وتستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف المتوفرة.

تضع المجموعة تقديرات محاسبية هامة. ومن النادر أن تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة، بحكم طبيعتها، مع النتائج الفعلية ذات الصلة. إن التقديرات والافتراضات الرئيسية التي لها مخاطر كبيرة في التسبب بإحداث تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة يتم تناولها أدناه:

(أ) تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مصنفاً كاستثمار عقاري أو كاستثمار محتفظ به بغرض التطوير أو كممتلكات أو معدات:

- تشمل الاستثمارات العقارية على العقارات المحتفظ بها لتحقيق عائدات من تأجيرها على المدى الطويل أو لزيادة رأس المال أو لكليهما، والتي لا تكون مأهولة بواسطة المجموعة.
- تتكون العقارات المحتفظ بها بغرض التطوير من العقارات المحتفظ بها للبيع في سياق العمل الاعتيادي. وبصورة أساسية، تتمثل هذه العقارات في العقارات التي تطورها المجموعة وتعتزم بيعها عند إتمام عملية الإنشاء أو قبلها.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٥ التقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

(أ) تصنيف العقارات (تابع)

- تتكون الممتلكات والمعدات من العقارات المحتفظ بها لأغراض إدارية أو لتقديم الخدمات.

(ب) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة كما في تاريخ بيان المركز المالي. الموحد وتدرج الأرباح أو الخسائر الناشئة عن التغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد خلال السنة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبير تقييم مستقل. وتشتمل أساليب التقييم المتبعة على طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية.

تتطلب القيمة المتبقية استخدام تقديرات، مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (وتشمل أسعار البيع والتأجير والإيرادات المستقبلية وتكاليف الإنشاء والرسوم المهنية المرتبطة بها وتكاليف التمويل وغيرها) ومعدل العائد الداخلي المستهدف والربح المستهدف والمخاطر للمطور. وتستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية الراهنة في نهاية فترة التقرير. استخدم خبراء التقييم معرفتهم بالسوق وتقديرهم المهني ولم يعتمدوا فقط على أرقام المقارنة السابقة في المعاملات المثيلة. تختلف الافتراضات باختلاف مراحل المشروع.

(ج) التكاليف حتى الإنجاز للعقارات بغرض التطوير

تقدر المجموعة التكاليف حتى الإنجاز للعقارات بغرض التطوير من أجل تحديد مرحلة إنجاز المشروع وأي خسائر مستقبلية ناشئة عن الفرق بين صافي القيمة البيعية والتكلفة حتى الإنجاز. تشمل هذه التقديرات تكلفة توفير أنشطة البنية التحتية وتكلفة البيع والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء والسلطات التنظيمية.

(د) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تحدد المجموعة ما إذا كانت الموجودات غير المالية قد تعرضت لانخفاض في قيمتها سنوياً على الأقل. ويتطلب ذلك تقدير قيمة الاستخدام للوحدات المولدة للنقد المخصص لها الموجودات غير المالية. إن تقدير قيمة الاستخدام يتطلب من الإدارة وضع تقديرات حول التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الوحدات المولدة للنقد وكذلك اختيار معدل خصم مناسب بغرض احتساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٥ التقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

(٥) تمديد الإيجار وخيارات الفسخ ومعدل الاقتراض الإضافي

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

يتم مراجعة التقييم إذا ما وقع حدث هام أو تغير هام في الظروف يؤثر على هذا التقييم وأنه ضمن سيطرة المستأجر. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم يقع حدث جوهري أو تغير كبير في الظروف يتسبب بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار من قبل الإدارة.

حددت الإدارة معدل الاقتراض الإضافي استناداً إلى معدل الفائدة لكل منطقة والذي يتوجب على المجموعة دفعه حتى تتمكن من الاقتراض بناءً على خصائص اقتراض مماثلة للمنشأة التابعة للمجموعة المعنية. وعليه، قررت الإدارة استخدام معدل خصم لدعم محفظة الائتمان لمنشآت المجموعة من خلال إجراء تعديلات محددة للإيجار (أي المدة والدولة والعملة والضمان) كمعدل الاقتراض الإضافي لخصم دفعات الإيجار المستقبلية.

وادة الزاوية القايسة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢ الممتلكات والمعدات

التكلفة	مدين	قطع غير وأدوات	إثبات وتجهيزات	أجهزة حاسوب ومعدات مكتبية	مركبات	المجموع
درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي
-	٩,٣٧٠,٠٠٠	-	٤٤٣,٨٨١	٢٣٠,١٠٥	-	٢٧٣,٩٨٦
-	٩,٣٧٠,٠٠٠	١١,٢٥٠	٨,٠٠٨,٧٢٤	٢,٢٤٧,٥٦٥	١٥٦,٠٧٥	١٩,٧٩٣,٦١٤
-	-	-	٥,٢٤٢,٨٢٠	٦٣١,١٥٨	-	٥,٨٧٣,٩٧٨
-	-	-	(١٢٢,٢١٧)	-	-	(١٢٢,٢١٧)
-	٩,٣٧٠,٠٠٠	١١,٢٥٠	١٣,٥٢٣,٢٠٨	٣,١٠٨,٨٢٨	١٥٦,٠٧٥	٢٦,٢٠٩,٣٦١
-	-	-	٧٤٤,٤٤٨	١٠٠,٥٣٥	-	٨٤٤,٩٨٣
٩,٣٧٠,٠٠٠	١١,٢٥٠	١٤,٢٠٧,٦٥٦	٣,٢٠٩,٣٦٣	١٥٦,٠٧٥	-	٢٧,٠٥٤,٣٤٤
-	-	-	٤٤٢,٨٣٦	٢٢٦,٠٠٤	-	٦٦٨,٨٤٠
١,٠٥٧,٦٥٥	٣,١٢٤	٢,٨٤٧,٩٨٤	٢,٨٤٧,٩٨٤	١,٤٤٤,٦٧٠	٥٥,١٤٣	٥,٤٠٨,٤٨٦
٦٢٨,٩٤٥	٢,٥١٧	٢,٠٠٨,٠٧٠	٢,٠٠٨,٠٧٠	٣٠٤,٩٣٠	٣٤,٩٢١	٢,٩٧٩,٣٨٣
-	-	(٣٩,٦١٩)	-	-	-	(٣٩,٦١٩)
١,٦٨٦,٦٠٠	٥,٦٥١	٥,٢٥٩,٢٧١	٥,٢٥٩,٢٧١	١,٩٧٥,٦٠٤	٨٩,٩٦٤	٩,٠١٧,٠٩٠
٩٣٧,٠٠٠	٣,٧٥٠	٣,٠٣٤,٦٧٨	٣,٠٣٤,٦٧٨	٥٤٦,٧٨٠	٥٢,٠٢٥	٤,٥٧٤,٢٣٣
٢,٦٢٣,٦٠٠	٩,٤٠١	٨,٢٩٣,٩٤٩	٨,٢٩٣,٩٤٩	٢,٥٢٢,٣٨٤	١٤١,٩٨٩	١٣,٥٩١,٣٢٣
٦,٧٤٦,٤٠٠	١,٨٤٩	٦,٠١٣,٧٠٧	٦,٠١٣,٧٠٧	٦٨٦,٩٧٩	١٤,٠٨٦	١٣,٤٦٣,٠٢١
٧,٦٨٣,٤٠٠	٥,٥٩٩	٨,٣٠٣,٩٣٧	٨,٣٠٣,٩٣٧	١,٢٣٢,٢٢٤	٦٦,١١١	١٧,١٩٢,٢٧١

الاستهلاك المتركم

في ١ يناير ٢٠١٨

إحتمالات من الاستحواذ (إيضاح ٢٩)

الحمل للسنة

استعدادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الحمل للسنة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صافي القيمة المكتوية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٧ عقارات بغرض التطوير

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
(معاد بيانه)		
-	٢,٤٦٣,٩٦٢,٦٥٤	كما في ١ يناير
٢,٦٠٢,٤٢٤,٨٩١	٢٢٨,١٥٨,٨٠٢	إضافات
١٢٨,٠٠٢,٦٣١	٤٨,٨٨٣,٠٢٧	مصاريف مرسلة
(٢٥٦,٦٧٥,٣٤٩)	(٩٢,١٩٤,٠٠٦)	ناقصاً: بيع العقارات
(٩,٧٨٩,٥١٩)	-	إعادة تصنيف إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٨)
<u>٢,٤٦٣,٩٦٢,٦٥٤</u>	<u>٢,٦٤٨,٨١٠,٤٧٧</u>	

تم شراء العقارات بغرض التطوير من خلال صفقة استحواذ على شركة تابعة بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠١٨ (إيضاح ٢٩).

تتألف العقارات بغرض التطوير أساساً من تكلفة الأرض وتكلفة البناء والتصميم وأعمال التربة 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 البيعية باستخدام عوامل تستند إلى أسعار البيع الملزم بها للوحدات المباعة وأسعار السوق للوحدات غير المباعة. وتم تخصيص جزء كبير من العقارات بغرض التطوير للبيع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (الإيضاح ٢٩). إضافة إلى ذلك، يتم بيان المبلغ المقدر للالتزامات المستقبلية فيما يتعلق بتكلفة تطوير العقارات في الإيضاح ٣٠.

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

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

٨ استثمارات عقارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١٢٠,٧٤١,٦٥٨	٢,٤١٥,٩٤٣,٣٦٣	كما في ١ يناير
٢,٢٨٦,٩٦٤,٩٥٩	-	إضافات من الاستحواذ (إيضاح ٢٩)
-	(١٠٠,٣٤٩,٢٢٤)	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
(١,٥٥٢,٧٧٣)	٧٠٧,٤٥٩	فروق صرف العملات الأجنبية
٩,٧٨٩,٥١٩	-	معاد تصنيفه من عقارات بغرض التطوير (إيضاح ٧)
<u>٢,٤١٥,٩٤٣,٣٦٣</u>	<u>٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨</u>	كما في ٣١ ديسمبر

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٨ استثمارات عقارية (تابع)

استحوذت المجموعة بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠١٨ على شركة تابعة تمتلك استثمارات عقارية بقيمة ٢,٢٨٦,٩٦٤,٩٥٩ درهم بتاريخ الاستحواذ. تمثل هذه الأرصدة استثمارات عقارية طويلة الأجل محتفظ بها بالقيمة العادلة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، استندت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية 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 وقيد استحقاق لها في القيمة الدفترية من أجل تقييم التغير في القيمة العادلة. تقدر الإدارة أن هذا التقييم العادل موثوق به، واعتمدت استنتاجات التقييم التي أظهرت خسارة في التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بقيمة ١٠٠,٣٤٩,٢٢٤ درهم (٢٠١٨): لا تغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية).

٩ عقود الإيجار

موجودات حق الاستخدام

مباين درهم إماراتي		
	٧,٩٧٢,٢١٢	التكلفة:
	-	في بداية السنة*
	٧,٩٧٢,٢١٢	إضافات
		في نهاية السنة
	-	الاستهلاك المتراكم:
	(١,٩١٣,٣٣١)	في بداية السنة*
	(١,٩١٣,٣٣١)	المحمل للسنة (إيضاح ٢٤)
		في نهاية السنة
	٦,٠٥٨,٨٨١	صافي القيمة الدفترية:
	٧,٩٧٢,٢١٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
		في ١ يناير ٢٠١٩

مطلوبات الإيجار

القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار	الفائدة	الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية	
			٢٠١٩
١,٧٥٧,٠١٧	٣٣٨,٧٦٥	٢,٠٩٥,٧٨٢	خلال سنة واحدة
٤,٤٢٣,٦٧٨	٣٦٣,٨٥٤	٤,٧٨٧,٥٣٢	بعد سنة واحدة
٦,١٨٠,٦٩٥	٧٠٢,٦١٩	٦,٨٨٣,٣١٤	المجموع

* تعديل الانتقال المتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ مبين في الإيضاح ٢-٣.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٧,١٩٨,٨٣٠	٧,٢٢٧,٣٥٣	ذمم مدينة تجارية
(٤,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٢,٦٩٨,٨٣٠	٢,٧٢٧,٣٥٣	
٩٩٨,٧٧١	٩,١٨٨,٥٤٥	ضريبة مستحقة
٢,٥١٧,٤٠٦	٢,٦٢٤,٦٢٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,١٦٥,١٤٢	٩١١,٨٨٦	ودائع قابلة للاسترداد
٣٩,٢١٥,٩٠٦	-	دفعات مقدمة للمقاولين
٥٤٤,٢٧٨	٥٣٩,٥٤٤	ذمم مدينة أخرى
٤٧,١٤٠,٣٣٣	١٥,٩٩١,٩٥٧	

إن حد التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير يمثل القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الذمم المدينة المذكورة أعلاه.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، هناك ذمم مدينة تجارية وأخرى بقيمة اسمية تبلغ ٤,٥٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٨: ٤,٥٠٠,٠٠٠ درهم) تعرضت لانخفاض القيمة.

١١ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
-	٨٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	إضافة
-	(٢١,٩٨٧,٧٦٠)	استبعادات
(١٦,٠٠٠,٠٠٠)	(١٨,٨٢٢,٢٤٠)	التغير في القيمة العادلة
٨٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٣,١٩٠,٠٠٠	

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١١ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تابع)

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على صكوك إسلامية قابلة للتحويل غير محتفظ بها للمتاجرة، واختارت المجموعة نهائياً عند الاعتراف المبدئي أن تسجلها في هذه الفئة. وهذه الاستثمارات تمثل استثمارات استراتيجية وترى المجموعة أن هذا التصنيف هو الأنسب.

يتكون استثمار المجموعة من: استثمار في صكوك إسلامية قابلة للتحويل صادرة عن شركة مدرجة (مستثمر فيها) بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم في تاريخ الشراء عن طريق الاكتتاب الخاص في إحدى الشركات التابعة للمجموعة. في ٢٨ فبراير ٢٠١٩، تم تحويل الاستثمار إلى أسهم حقوق ملكية. وأسهم الشركة المستثمر فيها مدرجة في سوق دبي المالي.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تخلصت المجموعة من ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً من استثمارات قائمة مدرجة مسجلة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

١٢ أرصدة نقدية وبنكية

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١,٢٥٣,٧٦٥	١٦٠,٦٧٤	نقد في الصندوق
٧٠,١٢٧,٦١٥	٣١,٠٦٩,٠٤٠	أرصدة بنكية
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	-	ودائع بنكية قصيرة الأجل (١)
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	ودائع بنكية طويلة الأجل (٢)
٢٥,٢١٣,٣٠١	٣٥,٢٣٠,٧٨١	ودائع هامشية (٣)
<u>١٩٦,٥٩٤,٦٨١</u>	<u>٦٦,٤٦٠,٤٩٥</u>	

(١) تمثل الودائع البنكية قصيرة الأجل وودائع بفترات استحقاق أصلية تقل عن ٣ أشهر بمعدل ربح ٣,٧٥٪ سنوياً.

(٢) تمثل الودائع البنكية طويلة الأجل وودائع بفترات استحقاق أصلية تزيد على ٣ أشهر بمعدل ربح ٣٪ سنوياً.

(٣) تمثل الودائع الهامشية وودائع غير محملة بالفائدة بفترات استحقاق أصلية تزيد على ثلاثة أشهر محتفظ بها لدى بنوك محلية مقابل قروض وتسهيلات بنكية.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٢ أرصدة نقدية وبنكية (تابع)

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١٩٦,٥٩٤,٦٨١	٦٦,٤٦٠,٤٩٥	أرصدة نقدية وبنكية
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	ودائع بنكية طويلة الأجل
(٢٥,٢١٣,٣٠١)	(٣٥,٢٣٠,٧٨١)	ودائع هامشية
<u>١٤١,٣٨١,٣٨٠</u>	<u>٣١,٢٢٩,٧١٤</u>	

١٣ رأس المال

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	رأس المال (٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤) سهماً صادراً وقائماً (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤ سهماً صادراً وقائماً)

قامت الشركة بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين المؤرخ في ٣٠ أبريل ٢٠١٨ بزيادة رأس مالها بمبلغ ٢,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم من خلال إصدار ٢,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١ درهم للسهم الواحد مقابل الاستحواذ على نسبة ١٠٠٪ من حصص شركة واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (إيضاح ٢٩). كانت ملكية الشركة الأم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على النحو التالي:

عدد الحصص		الملكية		
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي			
-	٩٦٥,٥٠٠,٠٠٠	-	٪٤٢	رويال ماجيستك انفيستمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م
-	٢٨٢,١٠٠,٠٠٠	-	٪١٢	الركانز للاستثمار ذ.م.م
١,١٧٧,٠٣٠,٥٩٥	٢٥٢,٠٧٠,٥٩٥	٪٥١	٪١١	تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥	٪٩	مصرف عجمان ش.م.ع
١٦٧,٤٠٨,٠٠٦	١٥٥,٤٠٨,٠٠٦	٪٧	٪٧	الصواري للاستثمار العقاري ذ.م.م
٦٣,٥٠٣,٩٨٥	١٣٣,٩٧١,٩٦٢	٪٣	٪٦	انترناشيونال افينيو انفيستمنت
١٨٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٨	٪٤	شعاع كابيتال ش.م.ع
٢٨٢,١٠٠,٠٠٠	-	٪١٢	-	المعتمد لخدمات توريد العمالة
٣٢٠,٦٨٦,٤٤٨	٢٢١,٦٧٨,٤٧١	٪١٤	٪٩	مستثمرون يملكون أقل من ٥٪
<u>٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤</u>	<u>٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤</u>			

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٣ رأس المال (تابع)

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 المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، دفعت المجموعة مبلغ بقيمة ٢٦,٠٠٠,٠٠٠ من توزيعات الأرباح المعلنة، وتم الاعتراف بالرصيد المتبقي بقيمة ٢٦,٠٠٠,٠٠٠ درهم كالتزام كما هو مبين في (الإيضاح ٢٠).

١٤ احتياطي قانوني

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، يتعين تحويل ما نسبته ١٠٪ من ربح السنة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع حتى يبلغ رصيد هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع لدى الشركة. يُجرى التحويل على مستوى كل منشأة ولا يستد إلى إيرادات الشركة للسنة. وبالتالي، لم يتم إجراء أي تحويلات إضافية خلال السنة حيث تكبدت الشركة، على مستوى منفرد، خسارة خلال السنة.

١٥ احتياطي الاستحواذ

نتج احتياطي الاستحواذ من صفقة الاستحواذ المبرمة بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠١٨ كما هو مبين في الإيضاحين ٢٩ و ٣٢.

١٦ احتياطي تحويل العملات الأجنبية

يتم الاعتراف بفروق الصرف الناتجة عن تحويل المنشآت الأجنبية الخاضعة للسيطرة في الدخل الشامل الآخر ويتم تجميعها في احتياطي منفصل ضمن حقوق الملكية. يعاد تصنيف المبلغ التراكمي إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد صافي الاستثمار.

١٧ احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتكون استثمار المجموعة من: استثمار في صكوك إسلامية قابلة للتحويل صادرة عن شركة مدرجة (مستثمر فيها) بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم في تاريخ الشراء عن طريق الاكتتاب الخاص في إحدى الشركات التابعة للمجموعة. في ٢٨ فبراير ٢٠١٩، تم تحويل الاستثمار إلى أسهم حقوق ملكية. وأسهم الشركة المستثمر فيها مدرجة في سوق دبي المالي.

اختارت المجموعة الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة لبعض الاستثمارات في صكوك إسلامية قابلة للتحويل في الدخل الشامل الآخر، كما هو مبين في الإيضاح رقم ١١. يتم تجميع هذه التغيرات ضمن احتياطي القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في حقوق الملكية. وتقوم المجموعة بتحويل المبالغ من هذا الاحتياطي إلى الأرباح المحتجزة عندما يتم إلغاء الاعتراف بالصكوك الإسلامية القابلة للتحويل المعنية.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٨ قروض وتسهيلات بنكية

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٥٢,٣٨٠,٩٤٤	٣١,٤٢٨,٥٦٠	قرض لأجل ١
١١٥,٣٨٤,٦١٥	٩٢,٣٠٧,٦٩٢	قرض لأجل ٢
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٦,٥٠٠,٠٠٠	قرض لأجل ٣
١٠٢,٧٦٠,٠٠٠	٨٨,٠٥٦,٠٠٠	قرض لأجل ٤
٧٠,٨٩٥,٦٣٠	٦١,٥٤٦,١٩٤	قرض لأجل ٥
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٩,٢٥٠,٠٠٠	قرض لأجل ٦
٢٧,٠٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ٧
-	٣٢,٢٢٦,٠٠٠	قرض لأجل ٨
-	٢٩,٢٣٠,٠٠٠	قرض لأجل ٩
-	٦٩,٥٦٩,٧١٨	قرض لأجل ١٠
٢٣,١٢٣,٥٣٥	-	تسهيل إجارة
١١,٨١٧,٧٧١	٩,٨١٩,٥٦٨	تسهيلات مرابحة
<u>٦٥٣,٣٦٢,٤٩٥</u>	<u>٦٥٩,٩٣٣,٧٣٢</u>	

لدى المجموعة حالياً ترتيبات قروض مع سبعة بنوك تجارية 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 ويستحق سداده على ٦٣ قسطاً شهرياً مع دفعة نهائية قدرها ١,٧٤٦,٠٣٢ درهم بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢١.

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 سداده على ٧٨ قسطاً شهرياً مع دفعة نهائية قدرها ١,٩٢٣,٠٧٧ درهم بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٣.

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 ويستحق سداده 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 ٣١ مايو ٢٠٢٥.

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 سداده على أقساط شهرية تنتهي في مايو ٢٠٢١.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٨ قروض وتسهيلات بنكية (تابع)

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.

قرض لأجل ٦: يمثل قرضاً بقيمة ١٠٠ مليون درهم تم الحصول عليه بواسطة شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ويستحق سداده على ٧٢ قسطاً شهرياً على أن يُدفع القسط الأول في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ بقيمة ٢٥٠,٠٠٠ درهم. ويتغير مبلغ كل قسط بحسب جدول الأقساط ويصل إلى حد أقصى ١,٧٦٨,٥١٩ درهم للقسط الأخير الذي من المقرر سدادته بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٢٥.

قرض لأجل ٧: يمثل قرضاً بقيمة ٢٧ مليون درهم تم الحصول عليه بواسطة شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ويستحق سداده بالكامل في ١٩ مايو ٢٠١٩.

قرض لأجل ٨: يمثل قرضاً بقيمة ٣٣ مليون درهم تم الحصول عليه بواسطة شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ويستحق سداده على ٨٤ قسطاً شهرياً على أن يُدفع القسط الأول في ٢ نوفمبر ٢٠١٩ بقيمة ٣٩٣,٠٠٠ درهم.

قرض لأجل ٩: يمثل قرضاً بقيمة ٢٩,٢ مليون درهم تم الحصول عليه بواسطة شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ويستحق سداده على ٨٤ قسطاً شهرياً على أن يُدفع القسط الأول في ٢ نوفمبر ٢٠٢٠ بقيمة ٣٤٧,٩٧٦ درهم.

قرض لأجل ١٠: يمثل كمبيالات خصم تسهيل قرض بما في ذلك (الشيكات المؤجلة) بقيمة ٦٩,٦ مليون درهم تم الحصول عليه بواسطة شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

ضمانات

القروض لأجل المذكورة أعلاه مضمونة بواحد أو أكثر مما يلي:

- (أ) شيكات آجلة الدفع بقيمة إجمالية ٧٣٩ مليون درهم تغطي ٢٠٠٪ من التسهيلات القائم المسحوب على أي بنك يقع مقره في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- (ب) تقديم صك الملكية الأصلي وخطة الموقع للعقار.
- (ج) سند إذني بمبلغ ٤٠٦ مليون درهم يغطي ١١٠٪ من التسهيلات لصالح البنك.
- (د) الرصيد القائم بمبلغ ٢٤ مليون دولار أمريكي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مضمون بسندات إذنية صادرة لصالح البنك بقيمة ١٦٠ مليون دولار أمريكي.
- (هـ) الرصيد القائم بمبلغ ٦١ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مضمون بالاستثمار من خلال الدخل الشامل الآخر بقيمة ٤٣ مليون درهم.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٨ قروض وتسهيلات بنكية (تابع)

تسهيل الإجارة

أبرمت المجموعة خلال عام ٢٠١٤ تسهيل إجارة مع بنك إسلامي محلي في دولة الإمارات العربية المتحدة لتسوية ترتيب تمويل إجارة سابق مع بنك محلي آخر. بلغ ترتيب تمويل الإجارة الجديد ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، قامت المجموعة بتمديد حد التسهيل بمبلغ ٤ مليون درهم بناءً على الرصيد المستحق. كان سداد مبلغ الإجارة مستحقاً على ٣٢ قسطاً ربع سنوية بداية من ٣١ أغسطس ٢٠١٧. وبلغ معدل الربح ٣,٥٪ زائداً معدل إيبيور لمدة ثلاثة أشهر.

تم ضمان ترتيب تمويل الإجارة المذكور أعلاه عن طريق رهن عقاري على الاستثمارات العقارية وفقاً لاتفاقية التسهيل بقيمة ٥٢ مليون درهم.

تسهيلات المراجعة

تتكون تسهيلات المراجعة من أربعة قروض مختلفة من بنكين في ماليزيا وتحمل هوامش أرباح تتراوح من معدل الإقراض الأساسي * + ٠,٢٥٪ 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 الاستثمارات العقارية بموجب اتفاقيات التسهيلات.

* معدل الإقراض الأساسي في ماليزيا.

** تحمل القروض التي تحتفظ بها المجموعة معدل فائدة قدرها ٥,٦٣٪.

١٩ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٨	٢٠١٩
درهم إماراتي	درهم إماراتي
١,٦٥٦,٥٢٨	٥,٢٨٥,٢٨٤
٢,٣١٨,٦٩٧	-
١,٩٧٣,٧٧٣	١,١١٥,٥٩٤
(٦٦٣,٧١٤)	(٢٩٥,٠٦٤)
<u>٥,٢٨٥,٢٨٤</u>	<u>٦,١٠٥,٨١٤</u>

في ١ يناير
المضاف من خلال الاستحواذ
المحمل للسنة
دفعات
في ٣١ ديسمبر

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٠ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١٤٢,٠٥١,٩١٠	٦٥,٧٠٢,٧٤٦	ذمم دائنة تجارية
٩١٣,٥٧٩,٧٧٠	١,٠٧٥,٠٩٦,٤٣٦	مصاريف مشروع مستحقة (أ)
٧٢١,٥٠٤,٢٢٩	٦٤٤,٧٠٥,١٥٩	مستحق الدفع عن شراء أرض (ب)
٥,٥٦٥,١٣٤	٣١,٤٧٩,٥٢٨	محتجزات دائنة
-	٢٦,٠٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح دائنة (إيضاح ١٣)
-	٤,٦٩١,٨٠٦	رسوم تسجيل البلدية مستحقة الدفع
٢,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	مصاريف مشروع مستحقة
٣,٠٠١,٨٠٦	٢,٢٢٦,٤١٤	تكلفة تمويل مستحقة
٩٠٤,٨٨٩	٣٤٧,٣٣٩	إيجار مستلم من العملاء مقدماً
٢,٦٦٥,٨٣٠	١٢,٨٦٧,٩١٢	مستحقات وذمم دائنة أخرى
<u>١,٧٩١,٢٧٣,٥٦٨</u>	<u>١,٨٦٧,١١٧,٣٤٠</u>	

(أ) تمثل مصاريف المشروع المستحقة للالتزامات على المجموعة لتطوير البنية التحتية لأحد مشاريعها. تقوم المجموعة ببيع 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.

(ب) إن تصنيف المبلغ المستحق الدفع عن شراء أرض كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
-	١٥٧,٤٣٠,٠٠٠	الجزء المتداول
٧٢١,٥٠٤,٢٢٩	٤٨٧,٢٧٥,١٥٩	الجزء غير المتداول
<u>٧٢١,٥٠٤,٢٢٩</u>	<u>٦٤٤,٧٠٥,١٥٩</u>	

يمثل المبلغ المستحق الدفع عن شراء أرض المبلغ المستحق المتعاقد عليه من قبل الشركة التابعة للمجموعة، وذلك بموجب اتفاقية البيع والشراء لشراء أرض في جزيرة ياس بالإمارات العربية المتحدة. يبلغ إجمالي المقابل غير المخصوم المدفوع أو المستحق الدفع في تاريخ الإبرام ٩٩٨,٤٢٨,٧٥٣ درهم ويقاس بالتكلفة المطفأة. لم يتم إجراء أي دفعات في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. بدرجة المبلغ المستحق الدفع عن شراء الأرض بالتكلفة المطفأة بمعدل فائدة فعلي قدره ١٢,٣٠٪ سنوياً ويحتسب على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال بنسبة ١١,٦٪.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢١ دفعات مقدمة من العملاء

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء بقيمة ٩٧٢,٨٤١,٥٠٥ درهم (٢٠١٨: ٩٨٦,٨٤٩,٥٤٢ درهم) السلف المستلمة عند بيع قطع الأرض والفيلات المحجوزة من قبل العملاء. سيتم الاعتراف بها كإيرادات عندما يتم استيفاء معيار الاعتراف لبيع الأراضي وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

٢٢ المبيعات

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١,١٤٤,٤٨٤,٣٤٣	٤٦٥,٠٧٧,١٨٧	بيع عقارات بغرض التطوير
٥,٢٥٨,٣٧٢	٣,٣٩٢,١٦٠	إيرادات الإيجار
<u>١,١٤٩,٧٤٢,٧١٥</u>	<u>٤٦٨,٤٦٩,٣٤٧</u>	

٢٣ تكلفة المبيعات

تسجل المجموعة تكلفة بيع العقارات بغرض التطوير عندما يتم تسليم العقارات ويتم نقل التزام الأداء إلى العميل. تتضمن تكلفة المبيعات التكاليف الفعلية والمتوقعة بناءً على الخطة الرئيسية للمشروع.

٢٤ مصاريف بيع وعمومية وإدارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٣٠,٥٦٨,٧٦٣	٢٠,٢٩٢,٤٨٧	مصاريف بيع وعمولات ومصاريف تسويق أخرى
٢١,٩٣٦,٢٨٩	٢٧,٠٢٧,٣٤٤	تكاليف الموظفين
٢,١٩١,١٩٦	١٠,٤٧٢,٢٠٤	مصاريف قانونية وغرامات وجزاءات
٢,٩٧٩,٣٨٣	٤,٥٧٤,٢٣٣	مصاريف الاستهلاك
١,١٣٠,١٢١	٢,١١٢,٠٧٣	رسوم بنكية
-	١,٩١٣,٣٣١	استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٩)
١,٩٦٨,٩٢٤	٤١١,٧٥٧	إيجارات - عقود إيجار تشغيلية
٣٥٢,٥٢٢	٢١٩,٥٠٠	مساهمات اجتماعية
٥,٤٠٤,٨١٨	٦,٠٠٢,١٨٠	مصاريف أخرى
<u>٦٦,٥٣٢,٠١٦</u>	<u>٧٣,٠٢٥,١٠٩</u>	

٢٥ تكاليف التمويل

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٣٢,٤٥٣,٣٧٥	٤١,٩٢٨,٣٧١	فائدة على قروض وتسهيلات بنكية
٥٠,٢٦٠,٧٤٤	٥١,٣٦٠,٩٣٠	إطفاء خصم على المستحق الدفع عن شراء أرض
-	٣٩٧,٨٩٠	تكاليف التمويل على التزام الإيجار
<u>٨٢,٧١٤,١١٩</u>	<u>٩٣,٦٨٧,١٩١</u>	

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٦ أرصدة ومعاملات الأطراف ذات 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. تتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كانت أرصدة الأطراف ذات العلاقة كالتالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٥,٩٩٦,٨٠٩	٥,٩٩٦,٨٠٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(٥,٩٩٦,٨٠٩)	(٥,٩٩٦,٨٠٩)	نورد سود دي انفسمنت
-	-	ناقصاً: مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها
٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
-	١,٧٧٢,٨٥٥	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة
		تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تعرضت أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة بقيمة اسمية تبلغ ٥,٩٩٦,٨٠٩ درهم (٢٠١٨):
٥,٩٩٦,٨٠٩ درهم) لانخفاض في قيمتها. وفيما يلي الحركات في مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٥,٩٩٦,٨٠٩	٥,٩٩٦,٨٠٩	في ١ يناير
-	-	المحمل للسنة
٥,٩٩٦,٨٠٩	٥,٩٩٦,٨٠٩	في ٣١ ديسمبر

أجرت المجموعة خلال العام المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة في سياق العمل الاعتيادي وفقاً للأحكام والشروط المتفق عليها بين الأطراف:

معاملات الأطراف ذات العلاقة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
-	١,٧٧٢,٨٥٥	مصارف الفائدة المدفوعة من قبل شركة تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م
		نيابة عن المجموعة

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٦ أرصدة ومعاملات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

تعويضات الإدارة العليا

فيما يلي مكافآت كبار موظفي الإدارة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٤,٧٠٦,٨٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	منافع قصيرة الأجل
١,٢٦٢,٣٧٧	١,٨١٣,٦٤٦	منافع التقاعد
<u>٥,٩٦٩,١٧٧</u>	<u>٦,٣١٣,٦٤٦</u>	

٢٧ الربحية الأساسية للسهم الواحد

تحتسب ربحية السهم الأساسية للسنة بقسمة ربح 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 لبيان تأثير الأدوات ذات التأثير المخفض.

يوضح الجدول التالي بيانات الإيرادات والأسهم المستخدمة في احتساب الربحية على السهم:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٧٦,٠٩٨,٤٢٠	(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(خسائر) / أرباح السنة العائدة إلى حملة الأسهم العادية في المجموعة (درهم)
<u>١,٥٧٩,٣٩٥,٧٠١</u>	<u>٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (١)
<u>٠,١٧</u>	<u>(٠,٠٥٣)</u>	الربحية الأساسية والمخفضة للسهم

(١) المتوسط المرجح لعدد الأسهم المستخدمة في مقام الحساب

٢٠١٨	٢٠١٩	
١١٢,٧٢٩,٠٣٤	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	عدد الأسهم العادية المستخدمة والقائمة في بداية السنة
٢,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	الأسهم المصدرة في ٣٠ أبريل ٢٠١٨
<u>٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤</u>	<u>٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤</u>	عدد الأسهم العادية المصدرة والقائمة في نهاية السنة
<u>١,٥٧٩,٣٩٥,٧٠١</u>	<u>٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٨ تقارير القطاعات

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 تخصيص موارد القطاعات المدرجة في التقارير وتقييم أدائها. تتم إدارة المجموعة كوحدة واحدة، ولذلك يرى أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة تزاول بشكل رئيسي عملياتها من خلال قطاع تشغيلي واحد يتمثل في الاستثمار في العقارات. لم يتم تسجيل أي إيرادات هامة ذات طبيعة فصلية في بيان الدخل الشامل الموحد للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨.

٢٩ الاستحواذ

(أ) ملخص الاستحواذ

استحوذت شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ ("الشركة المستحوذة") في ٣٠ أبريل ٢٠١٨ على ١٠٠٪ من حصص رأس المال المصدرة لشركة واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م وشركتها التابعة ("الشركة المستحوذ عليها")، وهي شركة استثمار عقاري.

قامت الشركة المستحوذة بتعيين خبير تقييم مستقل لتقييم القيمة العادلة للشركة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ. وقيم الخبير صافي الموجودات المستحوذ عليها بمبلغ ١,٤٤٤,٠٩١,٣٩٤ درهم (معاد بيانه) كما في ٣٠ أبريل ٢٠١٨.

أصدرت الشركة المستحوذة ٢,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١ درهم للسهم الواحد إلى المساهمين السابقين في الشركة المستحوذ عليها في مقابل صافي موجودات الشركة المستحوذ عليها البالغة ١,٤٤٤,٠٩١,٣٩٤ درهم (معاد بيانه) كما في ٣٠ أبريل ٢٠١٨. إن الفرق بين القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة المستحوذ عليها ("صافي الثمن") ورأس المال المصدر يُدرج كاحتياطي استحواذ في حقوق الملكية للشركة المستحوذة.

فيما يلي تفاصيل ثمن الشراء وصافي الموجودات المستحوذ عليها واحتياطي الاستحواذ:

٢٠١٨	
درهم إماراتي	
معاد بيانه	
-	ثمن الشراء:
٢,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	نقد مدفوع
(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	أسهم عادية مصدرة
١,٤٤٤,٠٩١,٣٩٤	احتياطي الاستحواذ
	صافي الثمن

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٩ الاستحواذ (تابع)

(أ) ملخص الاستحواذ (تابع)

الموجودات والمطلوبات المسجلة نتيجة الاستحواذ كالتالي:

القيمة العادلة ٢٠١٨ درهم إماراتي معاد بيانها	
١٤,٣٨٥,١٢٨	ممتلكات ومعدات
٢,٦٠٢,٤٢٤,٨٩١	عقارات بغرض التطوير
٢,٢٨٦,٩٦٤,٩٥٩	استثمارات عقارية
١٠٨,٩٧٧,٢٩١	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٩٥,٦١٩,٥١٧	أرصدة نقدية وبنكية
(١٢٠,٣٧٩)	حصص غير مسيطرة
(٤٤٧,٠٠٢,٥٦١)	تسهيلات بنكية
(٢,٣١٨,٦٩٧)	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(١,٣٧١,٦٦١,٦٦٥)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(١,٨٤٣,١٧٧,٠٩٠)	دفعات مقدمة من عملاء
<u>١,٤٤٤,٠٩١,٣٩٤</u>	صافي الموجودات المستحوذ عليها

(١) الموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها

تم تسجيل الموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها بالقيمة العادلة وفقاً للتقييم الذي قام به الخبير المستقل. وجميع الموجودات والمطلوبات لها قيم عادلة مساوية لقيمتها الدفترية باستثناء فئتي الموجودات التاليتين:

عقارات بغرض التطوير

بلغت القيمة الدفترية للعقارات بغرض التطوير المستحوذ عليها من خلال هذه الصفقة ١,٣٧٦,٦٥٢,٩٩٠ درهم (معاد بيانها) كما في ٣٠ أبريل ٢٠١٨ وبلغت قيمتها العادلة ٢,٦٠٢,٤٢٤,٨٩١ درهم وفقاً لتقرير التقييم المذكور أعلاه الذي قام به الخبير المستقل (الإيضاح ٧).

استثمارات عقارية

بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية المستحوذ عليها من خلال هذه الصفقة ٢,١٨٦,٨٣٨,٧٥٤ درهم كما في ٣٠ أبريل ٢٠١٨ وبلغت قيمتها العادلة ٢,٢٨٦,٩٦٤,٩٥٩ درهم وفقاً لتقرير التقييم المذكور أعلاه الذي قام به الخبير المستقل (الإيضاح ٨).

(٢) الإيرادات وحصص الأرباح

ساهمت عملية الاستحواذ في تحقيق إيرادات بقيمة ١,١٤٤,٤٨٤,٣٤٣ درهم وصافي أرباح بقيمة ٤٠٧,٨٠٤,٩٣٢ درهم للمجموعة للفترة من ٣٠ أبريل ٢٠١٨ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

فيما لو حدث الاستحواذ في ١ يناير ٢٠١٨، فإن الإيرادات والأرباح الأولية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ كانت ستبلغ ١,٢٣٦,٧٩٨,٥٩٩ درهم و ٨١٨,٥٨٢,٧٠٥ درهم على التوالي. وقد احتُسبت هذه المبالغ باستخدام نتائج الشركة التابعة.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٩ إيضاح الاستحواذ (تابع)

(ب) ثمن الشراء - النقد المدفوع

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
-	-	نقد مدفوع للاستحواذ على شركة تابعة، صافٍ من
٩٥,٦١٩,٥١٧	-	النقد المستحوذ عليه
٩٥,٦١٩,٥١٧	-	ناقصاً: الأرصدة النقدية المستحوذ عليها
		صافي النقد المستلم - الأنشطة الاستثمارية

(ج) الاستحواذ على حصص غير مسيطرة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، استحوذت المجموعة على الحصص غير المسيطرة من شركة واي للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م.

٣٠ مطلوبات طارئة والتزامات

(أ) التزامات النفقات الرأسمالية

فيما يلي النفقات الرأسمالية المقدرة المتعاقد عليها بتاريخ التقرير ولكن لم يتم رصد مخصص لها:

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٢,١٦١,٩٢٨,٣١٧	٢,٣١٢,٦٨٣,٨٩٧	عقود موقعة على عقارات بغرض التطوير

(ب) التزامات الإيجار التشغيلي

إن الحد الأدنى لإجمالي دفعات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء لأراضي الاستثمارات العقارية هو على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٦,٣٨٣,٣٧٦	-	أكثر من سنة واحدة حتى خمس سنوات
١,٩٩٩,٧٥٢	-	أقل من سنة
٨,٣٨٣,١٢٨	-	

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ كما في ١ يناير ٢٠١٩، وبالتالي، أصبحت عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المذكورة أعلاه موجودة حق الاستخدام وفقاً لمتطلبات المعيار.

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣٠ مطلوبات طارئة والتزامات (تابع)

(ج) التزامات مبيعات

٢٠١٨	٢٠١٩
درهم إماراتي	درهم إماراتي
٤,٧٩٤,٣٩٤,٧٧٨	٤,٧٢٣,٣١٨,٨٠١

مجموع التزامات المبيعات للعملاء

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

(د) مطلوبات طارئة للبنوك

٢٠١٨	٢٠١٩
درهم إماراتي	درهم إماراتي
-	٢,١٨١,٨٥٦

خطابات ضمان

(هـ) مطلوبات طارئة أخرى

أبرمت المجموعة خلال ٢٠١٣ عقداً لمقايضة معدل الفائدة بدون كوبون مع طرف ثالث اعتباراً من ١١ ديسمبر ٢٠١٣ بتاريخ استحقاق ١١ ديسمبر ٢٠١٩. وفقاً لشروط عقد المقايضة، ستدفع المجموعة معدل ثابت يبلغ ١,٥٪، وستحصل على معدل عائم بسعر لييبور لمدة ٣ أشهر بالدولار الأمريكي محسوباً على مبلغ تقديري ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي (٣٦٧,٣٠٠,٠٠٠ درهم). تستحق الفائدة على أساس ربع سنوي مع إجراء التسوية بتاريخ استحقاق العقد في ٢٠ ديسمبر ٢٠١٩.

والياً هناك نزاع بين المجموعة والطرف الثالث فيما يتعلق بصحة عقد المقايضة من الناحية القانونية والطريقة التي تم بها إبرام العقد. ناقشت المجموعة هذا الأمر مع السلطات الرقابية المعنية في دولة الإمارات واستعانت بالمشورة القانونية اللازمة والتي بناءً عليها اختارت المجموعة أن لا تعترف بهذه المعاملة المشتقة وتفصح عنها كالتزام محتمل.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت القيمة العادلة لهذه المعاملة المشتقة، كما ذكر الطرف المقابل، حوالي ٢٢ مليون درهم (٢٠١٨: ٢١ مليون درهم). تعتقد المجموعة ومستشارها القانوني أن المجموعة في وضع قوي ولن تترتب أي مسؤولية مستقبلية عليها.

(و) دعاوى قانونية

كانت المجموعة هي المدعي عليه في بعض الدعاوى فيما يتعلق بمطالبات قانونية نشأت في سياق العمل الاعتيادي. ترى الإدارة ومستشاريها أنقانونيين أن المخصص الذي تم رسده كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ كافي لتلبية أي التزامات مستقبلية قد تنشأ من هذه الدعاوى القانونية. تفاصيل المطالبات القانونية هي كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩
درهم إماراتي	درهم إماراتي
-	٨٥,٦٩٨,٧٤٠

مطالبات قانونية تم رفعها من قبل العملاء

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣١ الأدوات المالية بحسب الفئة

القيم الدفترية المعروضة في بيان المركز المالي الموحد تتعلق بفئات الموجودات والمطلوبات المالية التالية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
		موجودات مالية بالتكلفة المطفأة:
		ذمم مدينة تجارية وأخرى
٥,٤٠٧,٠٢١	١٣,٣٦٧,٣٢٨	أرصدة نقدية وبنكية
١٩٦,٥٩٤,٦٨١	٦٦,٤٦٠,٤٩٥	
<u>٢٠٢,٠٠١,٧٠٢</u>	<u>٧٩,٨٢٧,٨٢٣</u>	
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
		استثمارات في صكوك مدرجة
<u>٨٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٤٣,١٩٠,٠٠٠</u>	
		مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة:
		قروض وتسهيلات بنكية
٦٥٣,٣٦٢,٤٩٥	٦٥٩,٩٣٣,٧٣٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى، باستثناء المستحق الدفع عن شراء أرض
١٥٦,١٨٩,٥٦٩	١٤٧,٣١٥,٧٤٥	والمطلوبات غير المالية الأخرى
٧٢١,٥٠٤,٢٢٩	٦٤٤,٧٠٥,١٥٩	مستحق الدفع عن شراء أرض
-	٦,١٨٠,٦٩٥	مطلوبات الإيجار
-	١,٧٧٢,٨٥٥	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة
<u>١,٥٣١,٠٥٦,٢٩٣</u>	<u>١,٤٥٩,٩٠٨,١٨٦</u>	

لا تشمل الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة مبالغ مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة بقيمة ٢,٦٢٤,٦٢٩ درهم (٢٠١٨):
٤١,٧٣٣,٣١٢ درهم).

لا تشمل المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة مصاريف مشروع مستحقة بقيمة ١,٠٧٥,٠٩٦,٤٣٦ درهم (٢٠١٨):
٩١٣,٥٧٩,٧٧٠ درهم) ودفعات مقدمة من العملاء بقيمة ٩٧٢,٨٤١,٥٠٥ درهم (٢٠١٨): ٩٨٦,٨٤٩,٥٤٢ درهم).

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣٢ إعادة بيان السنة السابقة

استحوذت شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ ("الشركة المستحوذة") في ٣٠ أبريل ٢٠١٨ على ١٠٠٪ من حصص رأس المال المصدرة لشركة واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م وشركتها التابعة ("الشركة المستحوذ عليها")، وهي شركة استثمار عقاري.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، عينت الإدارة خبيرًا خارجيًا لإعادة تقييم سعر الشراء ("PPA") لمعاملة المذكورة أعلاه وعلية تم الاستنتاج بأن القيمة العادلة المقدرة للشركة كما في تاريخ الاستحواذ لم تتضمن بعض تكاليف الممتلكات العقارية مما أدى إلى المبالغة في القيمة العادلة. وعليه، فقد قامت الإدارة بإعادة تعديل البيانات المالية للمجموعة للسنة السابقة لاحتساب تعديل القيمة العادلة لمعاملة الشراء في تاريخ الشراء.

إن تعديلات وإعادة بيان السنة السابقة المتعلقة بالبيانات المالية الموحدة للمجموعة هي كما يلي:

تعديلات متعلقة بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

المعاد بيانه زياده/ (انخفاض) درهم إماراتي	كما هو مدرج مسبقاً درهم إماراتي	كما أعيد بيانه درهم إماراتي
		بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
		الموجودات
		عقارات بغرض التطوير
٢,٤٦٣,٩٦٢,٦٥٤	(٧٠٧,٦٠٠,٠٠٠)	٣,١٧١,٥٦٢,٦٥٤
		حقوق الملكية
		احتياطي الاستحواذ
(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	(٧٠٧,٦٠٠,٠٠٠)	(٤٨,٣٠٨,٦٠٦)

٣٣ أحداث لاحقة

تم تأكيد ظهور فيروس كورونا (كوفيد-١٩) في أوائل سنة ٢٠٢٠ وقد تفشى على مستوى العالم، الأمر الذي أدى إلى تعطيل الأنشطة التجارية والاقتصادية. تعتبر الشركة تفشي هذا الفيروس حدثاً غير موجب للتعديل بعد تاريخ الميزانية العمومية.

ونظراً لعدم استقرار هذا الوضع وتطوره السريع، لا تزال الإدارة تقوم بتقييم التأثير المحتمل لهذا التفشي على المجموعة، وتواصل مراقبة الوضع عن كثب، بما في ذلك التأثيرات المحتملة على النتائج واستمرارية التوريد وعلى الموظفين و القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. ويمكن أن يتغير الوضع في أي وقت دون أي ضمان بأن تفشي فيروس كورونا (كوفيد ١٩) لن يكون له أثر سلبي جوهري على النتائج المستقبلية للمجموعة. وعلاوة على ذلك، لم يتم النظر في التأثير حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بسبب أن هذا الوضع ديناميكي ويتطور بسرعة.