

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

الدوحة - قطر

البيانات المالية الموحدة

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

<u>صفحة</u>	<u>الفهرس</u>
--	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١	بيان المركز المالي الموحد
٢	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد
٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٤	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥ - ٦١	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

ديلويت

ديلويت أند توش - فرع قطر
بناية البنك الأهلي - المركز الرئيسي
شارع سعيد بن حمد
منطقة السد
ص. ب ٤٢١
الدوحة - قطر

هاتف: +٩٧٤ ٤٤٣٤١١١٢
فاكس: +٩٧٤ ٤٤٤٢٢١٣١
www.deloitte.com

ق.ر. ٨-٩٩

١٧٢٢/SA/FY٢٠٢٠

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

الدوحة - قطر

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكلاً من البيانات الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة متضمنة ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، وبإستثناء التأثيرات المحتملة للأمور الموضحة ضمن فقرة أساس الرأي المتحفظ أدناه، فإن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

تتضمن الاستثمارات العقارية قطعة أرض بقيمة دفترية ٢٣٠,٣٧٠,٠٠٠ ريال قطري. لم تقم الإدارة بعرض هذه الأرض بقيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كما هو مطلوب بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية، وذلك بسبب التغييرات في خطة البلدية في منطقة وجود الأرض والتي تمت تحديدها من قبل السلطات المحلية خلال العام. بالتالي، لم نتمكن من تحديد التعديلات الضرورية على هذا المبلغ.

تتضمن الاستثمارات العقارية مجمع سكني بقيمة دفترية ٣٣٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال قطري. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية للمجمع السكني، حيث لم نتمكن من التحقق من إحدى التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للمجمع السكني. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد التعديلات الضرورية على هذا المبلغ.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

أساس الرأي (تتمة)

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمعايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين" وفقاً لمتطلبات قواعد السلوك المهني ذات العلاقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة قطر. هذا، وقد إلزمتنا أيضاً بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. ونعتقد بأن بينات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا المتحفظ حول التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، بحسب تقديرنا المهني، هي الأمور الأكثر أهمية في تدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأنها.

أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
تقييم الإستثمارات العقارية	لقد قمنا بتحديث فهمنا للإستثمارات العقارية للمجموعة، كما قمنا بتقييم وإختبار التصميم والفعالية التشغيلية لضوابط الرقابة ذات الصلة على المدخلات والإفتراضات المستخدمة من قبل المجموعة في تقييم الإستثمارات العقارية.
يمثل بند الإستثمارات العقارية للمجموعة أحد المكونات الرئيسية لإجمالي قيمة الموجودات كما في نهاية السنة. لدى المجموعة إستثمارات عقارية بقيمة ٩٠٠,٠٩٨,٥٤٨ ريال قطري، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة حيث يتم قيد الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة، في بيان الأرباح والخسائر الموحد.	بالإضافة إلى ذلك، قمنا بما يلي: • لقد قمنا بتقييم وإختبار التصميم والفعالية التشغيلية لضوابط الرقابة ذات الصلة على المدخلات والإفتراضات المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية؛ • تقييم كفاءة وقدرات المقيمين ومراجعة شروط وأحكام تعيينهم مع المجموعة لتحديد إذا ما كان نطاق العمل مناسباً للتدقيق؛ • كما قمنا، بمساعدة الخبراء العقاريين في ديلويت، بتقييم مدى معقولية أساليب التقييم المستخدمة لعينات مختارة وإذا كانت هذه الأساليب مطابقة لمتطلبات المعايير الموضوعية لتنظيم تقييم العقارات، ومناسبتها لغرض تحديد القيمة العادلة للعقارات. وقمنا بمراجعة مدى ملائمة التقديرات المستخدمة في التقييم.
يتم إجراء التقييمات السنوية من قبل خبراء تقييم وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٣) مع الأخذ بعين الإعتبار، حيثما كان ذلك متاحاً، التدفقات النقدية المخضومة وإثباتات معاملات السوق للعقارات والمواقع المماثلة لتلك الممتلكات الخاصة بالمجموعة.	• قمنا باختبار دقة البيانات المقدمة من المجموعة إلى المقيمين على أساس العينة. • قمنا بالتحقق من دقة تقارير التقييم على أساس العينة. • قمنا بمطابقة تقارير التقييم التي أعدها المقيمون مع المبالغ المفصّل عنها في البيانات المالية الموحدة. • أخذنا في الإعتبار تأثير بيان "عدم التأكد من التقييم الجوهري" في تقارير التقييم للخبير وقمنا بتقييم الإفصاحات الإضافية التي تم إجراؤها نتيجة لهذه المسألة في الإيضاح ٦.
تتكون محفظة المجموعة من متاجر التجزئة والمكاتب والعقارات السكنية. تم تطبيق أحكام وتقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية للمجموعة بما في ذلك تأثير جائحة كوفيد ١٩ على القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية، وبالتالي، يعتبر هذا من أمور التدقيق الرئيسية.	• قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات ذات الصلة في هذا المجال كافية وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.
تتكون محفظة المجموعة من متاجر التجزئة والمكاتب والعقارات السكنية. تم تطبيق أحكام وتقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية للمجموعة بما في ذلك تأثير جائحة كوفيد ١٩ على القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية، وبالتالي، يعتبر هذا من أمور التدقيق الرئيسية.	يرجى الرجوع إلى الإفصاحات التالية من البيانات المالية الموحدة: • الإيضاح رقم ٢ السياسات المحاسبية الهامة للإستثمارات العقارية • الإيضاح رقم ٤ التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات الغير مؤكدة لتقييم الإستثمارات العقارية • الإيضاح رقم ٦ - الإستثمارات العقارية

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى حيث تشمل المعلومات الأخرى على تقرير مجلس الإدارة والتقرير السنوي، والذي من المتوقع إتاحتها لنا بعد تاريخ تقرير مدقق الحسابات. إن المعلومات الأخرى لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات لدينا. كما أن رأينا في البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ونحن لا نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد عليها. أما فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك، يجب النظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو معرفتنا التي تم الحصول عليها في التدقيق، وفي حال كانت تحتوي على أخطاء جوهرية. عند قراءة تقرير مجلس الإدارة والتقرير السنوي، فإننا مطالبون بإعلام القائمين على الحوكمة في حال اكتشافنا وجود خطأ جوهري.

مسؤوليات مجلس الإدارة والقيمين على الحوكمة في إعداد البيانات المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات، قانون الشركات التجارية القطري والإحتفاظ بأنظمة الرقابة الداخلية التي يعتبرها مجلس الإدارة ضرورية لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن مجلس الإدارة مسؤول عن تقييم قدرة المجموعة على الإستمرارية والإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بالإستمرارية وإعتماد مبدأ الإستمرارية المحاسبي، ما لم ينوي مجلس الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك.

ويعتبر القيمين على الحوكمة، مسؤولين عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الإحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مجمّع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق، وذلك وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، كما نقوم أيضاً:

بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم وإنجاز إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الإحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الإحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

• بالإطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.

• بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

• بإستنتاج مدى ملاءمة إستخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم التيقن متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الإستمرار. وفي حال الإستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في إستنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الإستمرارية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من الكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإجراء التدقيق للمجموعة. ونحن لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، بالأمر الأخرى، وبما يخص النطاق المخطط للتدقيق وتوقيتته ونتائجه الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري يتبين لنا من خلال تدقيقنا في نظام الرقابة الداخلي.

كما نقوم بتزويد القائمين على الحوكمة ببيان يظهر إمتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالإستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي يحتمل الإعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على إستقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان ذلك مناسباً.

من الأمور التي تم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد هذه الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، ألا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

بالإضافة الى ذلك، ووفق متطلبات قانون الشركات التجارية القطري، فإننا نبدي الرأي نفضح عن ما يلي:

- أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة متفحة مع البيانات المالية الموحدة، ومحتوى تقرير مجلس الإدارة يتفق مع البيانات المالية الموحدة للمجموعة.
- حصلنا على كافة المعلومات والإفصاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- في حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم تقع خلال السنة الحالية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية القطري المعمول بها أو لأحكام النظام الأساسي للمجموعة على وجهه قد يؤثر بشكل جوهري على نشاط المجموعة أو مركزها وأدائها المالي.

عن ديلويت آند توش
فرع قطر

في الدوحة - قطر
٢٨ مارس ٢٠٢١



مدحت صالحه
شريك

سجل مراقبي الحسابات رقم (٢٥٧)
سجل مدققي الحسابات لدى هيئة قطر
للأسواق المالية رقم (١٢٠١٥٦)

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2020

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	إيضاح	
ريال قطري	ريال قطري		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
109,505	522,394	5	ممتلكات ومعدات
744,194,358	900,098,548	6	إستثمارات عقارية
65,414,594	65,996,712	7	مشروع قيد التنفيذ
6,283,231	3,927,020	8	حق إستخدام الموجودات
19,638,516	18,705,561	9	إستثمارات مالية
30,677,197	29,177,197	10	إستثمارات وكالة
1,164,709,484	1,134,532,248	11	عقود إيجار تمويلى مدينة
<u>2,031,026,885</u>	<u>2,152,959,680</u>		
			الموجودات المتداولة
28,362,593	30,177,236	11	عقود إيجار تمويلى مدينة
2,566,285	9,506,526	12	نم مدينة ومصاريف منقوعة مقدماً
72,709,532	79,368,669	13	أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد
<u>103,638,410</u>	<u>119,052,431</u>		
<u>2,134,665,295</u>	<u>2,272,012,111</u>		إجمالى الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
1,157,625,000	1,157,625,000	14	رأس المال
—	(8,983,416)	14	أسهم خزينة
54,902,696	58,005,878	15	إحتياطي قانونى
11,648,682	42,836,137		أرباح مدورة
<u>1,224,176,378</u>	<u>1,249,483,599</u>		إجمالى حقوق
			مطلوبات غير متداولة
617,043,303	690,083,735	16	تسهيلات تمويل إسلامية
4,933,351	2,033,430	17	مطلوبات عقود إيجار
2,394,239	2,915,962	18	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>624,370,893</u>	<u>695,033,127</u>		
			المطلوبات المتداولة
176,813,148	66,108,368	16	تسهيلات تمويل إسلامية
2,772,500	2,914,008	17	مطلوبات عقود إيجار
407,487	379,248		ضريبة الدخل المستحقة
106,124,889	258,093,761	19	نم دائنة ومطلوبات أخرى
<u>286,118,024</u>	<u>327,495,385</u>		
<u>910,488,917</u>	<u>1,022,528,512</u>		إجمالى المطلوبات
<u>2,134,665,295</u>	<u>2,272,012,111</u>		إجمالى حقوق المساهمين والمطلوبات

المسيد / إبراهيم جهام الكوراي
عضو مجلس الإدارة

الشيخ / حمد بن محمد آل ثاني

نائب رئيس مجلس الإدارة

DELOITTE & TOUCHE
Doha - Qatar

28 MAR 2021

Signed for Identification
Purposes Only

تم إعداد هذا البيان من قبل إدارة المجموعة وتم ختمه من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط.
تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 34 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
(معدلة)	ريال قطري		
٧٤,٠٤٢,٩٣١	٧٢,٣٣٧,٤٠٧	١١	إيرادات تمويل
٢٦,٠١٢,٥٠٠	٢٧,٥٤٩,٨١٤		إيرادات إيجار
٢٠٦,٠١٣	--	٢٠	إيرادات من إدارة عقارات
(٧,٧٠٥,٢٤٩)	(٩,٦٥٠,٤١٦)		مصاريف تشغيلية
٩٢,٥٥٦,١٩٥	٩٠,٢٣٦,٨٠٥		الإيرادات من عمليات التشغيل
٩,٢١٤,٤٥٩	٣,٦٥٤,١٩٠	٦	صافي ربح من التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
--	(٩٣٢,٩٥٥)	٩	خسارة القيمة العادلة لإستثمارات مالية
--	(١,٥٠٠,٠٠٠)	١٥	مخصص انخفاض قيمة إستثمارات الوكالة
--	٢٣٦,٠٠٠		ربح من بيع الممتلكات والمعدات
٣٣٠,٤٤٢	٥١٦,٤٦٤	٢٢	إيرادات أخرى
(١٨,٣٠٧,٩٣٣)	(٢٣,٣٨٥,٨٦٣)	٢٣	مصاريف عمومية وإدارية
(٢,٣٥٦,٢١٢)	(٢,٣٥٦,٢١١)	٨	إطفاء حق إستخدام الموجودات
(١٦٢,٠١٢)	(١٧٧,٤٦٤)	٥	إستهلاك
(٤٨,٧٧٢,٠٥٦)	(٣٤,٨٧٩,٩٠٠)	٢١	تكاليف التمويل
٣٢,٥٠٢,٨٨٣	٣١,٤١١,٠٦٦		ربح السنة
(٤٠٧,٤٨٧)	(٣٧٩,٢٤٨)		ضريبة الدخل
٣٢,٠٩٥,٣٩٦	٣١,٠٣١,٨١٨		صافي الربح
--	--		بنود الدخل الشامل الأخرى
٣٢,٠٩٥,٣٩٦	٣١,٠٣١,٨١٨		إجمالي الدخل الشامل السنة
١,٠٣	١,٠٣	٢٤	العائد الأساسي والمخفف للسهم (العائد إلى المساهمين بالشركة الأم ويعرض بالريال القطري للسهم)



تم إعداد هذا البيان من قبل إدارة المجموعة وتم ختمه من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ح.ق.
بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	أرباح مدونة	إحتياطي قانوني	سندات خزينة	رأس المال
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري
١,٢٥٠,٧٧٤,٨٠٤	٤١,٤٩٧,٣٩٦	٥١,٦٥٢,٤٠٨	--	١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠
٣٢,٠٩٥,٣٩٦	٣٢,٠٩٥,٣٩٦	--	--	--
--	(٣,٢٥٠,٢٨٨)	٣,٢٥٠,٢٨٨	--	--
(٨١٢,٥٧٢)	(٨١٢,٥٧٢)	--	--	--
(٥٧,٨٨١,٢٥٠)	(٥٧,٨٨١,٢٥٠)	--	--	--
١,٢٢٤,١٧٦,٣٧٨	١١,٦٤٨,٦٨٢	٥٤,٩٠٢,١٩٦	--	١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠
٣١,٠٣١,٨١٨	٣١,٠٣١,٨١٨	--	--	--
--	(٣,١٠٣,١٨٧)	٣,١٠٣,١٨٧	--	--
(٨,٩٨٣,٤١٦)	--	--	(٨,٩٨٣,٤١٦)	--
٤,٠٣٤,٦١٤	٤,٠٣٤,٦١٤	--	--	--
(٧٧٥,٧٩٥)	(٧٧٥,٧٩٥)	--	--	--
١,٢٤٩,٤٨٣,٥٩٩	٤٢,٨٣١,١٣٧	٥٨,٠٠٥,٨٧٨	(٨,٩٨٣,٤١٦)	١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
ربح السنة
التحويل إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ١٥)
مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية - إيضاح (٢١)
توزيعات أرباح مدفوعة
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ربح السنة
التحويل إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ١٥)
إعادة شراء أسهم الخزينة (إيضاح ١٤)
عكس مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية للسنوات
السابقة (إيضاح ٢٦)
مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية - إيضاح (٢٦)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح
ريال قطري	ريال قطري	
٣٢,٥٠٢,٨٨٣	٣١,٤١١,٠٦٦	الأنشطة التشغيلية
		ربح السنة
		تعديلات لـ:
١٦٢,٠١٢	١٧٧,٤٦٤	إستهلاك
٢,٣٥٦,٢١٢	٢,٣٥٦,٢١١	إطفاء حق استخدام الموجودات
(٩,٢١٤,٤٥٩)	(٣,٦٥٤,١٩٠)	صافي ربح من التغير في القيمة العادلة لإستثمارات عقارية
---	٩٣٢,٩٥٥	خسارة في القيمة العادلة لإستثمارات مالية غير مدرجة
---	١,٥٠٠,٠٠٠	مخصص انخفاض قيمة استثمارات الوكالة
٥١١,١٦٧	٤٤٢,٢١٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٣٣٠,٤٤٢)	٢٤٤,٤١٩	ربح من ودائع لدى بنوك إسلامية
(٧٤,٠٤٢,٩٣١)	(٧٢,٣٣٧,٤٠٧)	إيرادات التمويل
٤٨,٧٧٢,٠٥٦	٣٤,٨٧٩,٩٠٠	تكاليف تمويل
٧١٦,٤٩٨	(٤,٠٤٧,٣٦٩)	(خسائر)/أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
١,٤٦٠,٠٩٠	(٦,٩٤٠,٢٤١)	التغيرات في رأس المال العامل:
٦١,١٠٠,٣٠٠	٣,٥٨٠,٤٥٠	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً
٧٥,٥٢٥,٠٠٠	١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
١٣٨,٨٠١,٨٨٨	٩٣,٢٩٢,٨٤٠	متحصلات من عقود إيجار مدينة
(٢٧,٦٢٢,٨٧٦)	(٢٨,٣٧٥,٨٩١)	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
---	(١١,٧٩٩)	تكاليف تمويل مدفوعة
١١١,١٧٩,٠١٢	٦٤,٩٠٥,١٥٠	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٥٩,٥٠٠,٠٠٠)	٥٩,٥٠٠,٠٠٠	الأنشطة الإستثمارية
(٢٥,٣٠٤)	(٥٩٠,٣٥٣)	صافي الحركة في الودائع الآجل
(٢٩٩,٥٥٠)	(٥٨٢,١١٨)	شراء ممتلكات ومعدات
٣٣٠,٤٤٢	(٢٤٤,٤١٩)	إضافة إلى مشروع قيد التنفيذ
(٥٩,٤٩٤,٤١٢)	٥٨,٠٨٣,١١٠	أرباح مستلمة من ودائع لدى بنوك إسلامية
		صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
(٢,٢٧٣,٥٧٥)	(٢,٧٥٨,٤١٣)	الأنشطة التمويلية
(٤٩٢,١٢٥)	(٣٥٤,٩٧٦)	سداد أصل مطلوبات إيجار
(٨,٨٠٨,٣٦٠)	(٤٣,٨١٣,٣٨١)	سداد فوائد التزامات الإيجار
---	(٨,٩٨٣,٤١٦)	سداد تسهيلات تمويل إسلامية
(٥٢,٧٠٧,٧٣٢)	(٩١٨,٩٣٧)	شراء أسهم الخزينة
(٦٤,٢٨١,٧٩٢)	(٥٦,٨٢٩,١٢٣)	توزيعات أرباح مدفوعة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٢,٥٩٧,١٩٢)	٦٦,١٥٩,١٣٧	صافي الزيادة / (النقص) في أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد
٢٥,٨٠٦,٧٢٤	١٣,٢٠٩,٥٣٢	أرصدة لدى البنوك إسلامية ونقد في ١ يناير
١٣,٢٠٩,٥٣٢	٧٩,٣٦٨,٦٦٩	أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد كما في ٣١ ديسمبر

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١. الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة قطرية تأسست في دولة قطر في ١٢ فبراير ٢٠٠٨. مسجلة تحت السجل التجاري رقم ٣٨١٧٣، وإن عنوان الشركة المسجل هو صندوق بريد رقم ١٨١٣٢ الدوحة - دولة قطر.

يشار إلى الشركة وشركاتها التابعة معاً بـ "المجموعة" في هذه البيانات المالية الموحدة.

تشتمل البيانات المالية الموحدة للمجموعة على البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة التالية كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

نسبة الملكية الفعلية للمجموعة		رأس المال ريال قطري	بلد التأسيس	إسم الشركة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
%١٠٠	%١٠٠	٢٠٠,٠٠٠	دولة قطر	شركة قرطبة للإستثمار العقاري ذ.م.م.
%١٠٠	%١٠٠	٢٠٠,٠٠٠	دولة قطر	شركة نبع الخليج للإستثمار العقاري والتطوير ذ.م.م.
%١٠٠	%١٠٠	٢٠٠,٠٠٠	دولة قطر	شركة غرناطة للإستثمار العقاري ذ.م.م.
%١٠٠	%١٠٠	١٢,٠٠٠	لبنان	شركة مزايا لبنان للسياحة والتطوير والعقارات ش.ش.و.

إن النشاط الأساسي للمجموعة هو إنشاء المجمعات والمشاريع السكنية لأغراض الإيجار والإستثمار والتطوير العقاري، وشراء الأراضي وتطويرها لإعادة بيعها، والمقاولات ودراسة جدوى المشاريع، وإدارة المشاريع، والتسويق العقاري وإدارة العقارات، وأنشطة الصيانة، وأنشطة الوساطة، والتمثيل التجاري والعقاري، تعمل المجموعة أيضاً في إدارة المجمعات السكنية.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بقرار صادر من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠٢١.

١.١ وضع المطلوبات المتداولة

تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات المتداولة بمقدار ٢٠٨,٤٤٢,٩٥٤ ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تم إعداد البيانات المالية الموحدة المرفقة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث أن الإدارة لديها ترتيبات لتسهيلات مع أحد البنوك المحلية التي لم يتم استخدامها بعد.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١,٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

تأثير التطبيق المبدئي لتعديلات إصلاح معيار معدل الفائدة على المعيار المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩.
٧.

في سبتمبر ٢٠١٩ ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية إصلاحًا لمعيار أسعار الفائدة (تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧) ، وتعديل هذه التعديلات متطلبات محاسبة التحوط المحددة للسماح بمواصلة محاسبة التحوط للمتأثر خلال فترة عدم اليقين قبل البنود المحوطة أو تم تعديل أدوات التحوط المتأثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية كنتيجة للإصلاحات الجارية لمعيار أسعار الفائدة. تعد التعديلات ذات صلة بالشركة نظرًا لأنها تطبق محاسبة التحوط على مخاطر أسعار الفائدة المعيارية.

لا يؤثر تطبيق التعديلات على محاسبة المجموعة.

تقدم التعديلات أيضًا متطلبات إفصاح جديدة على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٧ لعلاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩.

تأثير التطبيق الأولي لتعديل امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد ١٩ على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦

في مايو ٢٠٢٠ ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) امتيازات الإيجار المتعلقة بـ كوفيد-١٩ (تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦) التي توفر تخفيفًا عمليًا للمستأجرين في محاسبة امتيازات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لـ كوفيد-١٩ ، من خلال تقديم وسيلة عملية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦. تسمح الوسيلة العملية للمستأجر باختيار عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بـ كوفيد-١٩ يعد تعديلًا لعقد الإيجار. يجب على المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار أن يحسب أي تغيير في مدفوعات الإيجار ناتج عن امتياز الإيجار المتعلق بـ كوفيد-١٩ بنفس الطريقة التي سبأخذ بها في الاعتبار التغيير المطبق على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ إذا لم يكن التغيير تعديلًا لعقد الإيجار. تحرير فرق المشاركة حسب الظروف المحددة للمشاركة.

تنطبق الوسيلة العملية فقط على امتيازات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لـ كوفيد-١٩ فقط إذا تم استيفاء جميع الشروط التالية:

- ينتج عن التغيير في مدفوعات الإيجار مقابل معدل لعقد الإيجار يكون إلى حد كبير نفس أو أقل من مقابل عقد الإيجار الذي يسبق التغيير مباشرة ؛
- يؤثر أي تخفيض في مدفوعات الإيجار فقط على المدفوعات المستحقة أصلاً في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (امتياز الإيجار يفى بهذا الشرط إذا أدى إلى انخفاض مدفوعات الإيجار في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وزيادة مدفوعات الإيجار التي تمتد إلى ما بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١) ؛ و
لا يوجد تغيير جوهري على شروط وأحكام عقد الإيجار.

في السنة المالية الحالية ، طبقت الشركة التعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ (كما صدر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو ٢٠٢٠) قبل تاريخ نفاذه.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢,٢ تأثير التطبيق المبني للمعايير الجديدة والمعدلة الأخرى على البيانات المالية

تم تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية ، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ، في هذه البيانات المالية الموحدة.

ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة
١ يناير ٢٠٢٠	<p>قامت المجموعة بتطبيق التعديلات الواردة في التعديلات على المراجع للإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة في السنة الحالية. تتضمن التعديلات تعديلات لاحقة على المعايير المتأثرة بحيث تشير إلى الإطار الجديد. ومع ذلك، لا تقوم جميع التعديلات بتحديث تلك التصريحات فيما يتعلق بالإشارات والاختصاصات من الإطار بحيث تشير إلى الإطار المفاهيمي المعدل. يتم تحديث بعض التصريحات فقط للإشارة إلى إصدار الإطار الذي تشير إليه (لجنة معايير المحاسبة الدولية الذي اعتمده مجلس معايير المحاسبة الدولية في عام ٢٠٠١، أو إطار المجلس معايير المحاسبة الدولية لعام ٢٠١٠، أو إطار العمل الجديد المعدل لعام ٢٠١٨) أو للإشارة إلى أن التعريف الواردة في المعيار لها بالتعريف الجديدة التي تم تطويرها في الإطار المفاهيمي المعدل. المعايير التي تم تعديلها المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢)، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣)، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٦)، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٤)، المعيار المحاسبي الدولي رقم (١)، المعيار المحاسبي الدولي رقم (٨)، المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤)، المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٧)، المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٨)، وتفسير لجنة التفسيرات المالية الدولية رقم (١٢)، وتفسير لجنة التفسيرات المالية الدولية رقم (١٩)، وتفسير لجنة التفسيرات المالية الدولية رقم (٢٠)، وتفسير لجنة التفسيرات المالية الدولية رقم (٢٢) و تفسير لجنة التفسيرات الدولية رقم (٣٢).</p>
١ يناير ٢٠٢٠	<p>تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ تعريف الأعمال</p> <p>قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) لأول مرة في السنة الحالية. توضح التعديلات أنه في حين أن الأعمال التجارية عادة ما يكون لها مخرجات ، فإن المخرجات ليست مطلوبة لمجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول للتأهل للعمل التجاري. لكي تعتبر شركة ، يجب أن تتضمن مجموعة الأنشطة والأصول المكتسبة ، على الأقل ، مدخلات وعملية موضوعية تساهم معًا بشكل كبير في القدرة على إنشاء المخرجات. تزيل التعديلات تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات. تقدم التعديلات أيضًا إرشادات إضافية تساعد على تحديد ما إذا كان قد تم الحصول على عملية موضوعية.</p>

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢,٢ تأثير التطبيق المبدي للمعايير الجديدة والمعدلة الأخرى على البيانات المالية (تتمة)

ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد (تتمة)	المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)
١ يناير ٢٠٢٠	تقدم التعديلات اختبار تركيز اختياري يسمح بإجراء تقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والأصول المكتسبة ليست عملاً. بموجب اختبار التركيز الاختياري، فإن مجموعة الأنشطة والأصول المكتسبة لا تعتبر نشاطاً تجارياً إذا كانت جميع القيمة العادلة لإجمالي الأصول المكتسبة مركزة في أصل واحد محدد أو مجموعة أصول مماثلة. يتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي على جميع عمليات دمج الأعمال وعمليات الاستحواذ على الأصول التي يكون تاريخ الاستحواذ لها في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠.
١ يناير ٢٠٢٠	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨) - التعديلات المتعلقة بتعريف الأهمية النسبية (الجوهرية)
	طبقت المجموعة التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨) - التعديلات المتعلقة بتعريف الأهمية النسبية (الجوهرية) خلال السنة الحالية. تسهل التعديلات تعريف الجوهرية الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ولا تهدف إلى تغيير المفهوم الأساسي للأهمية النسبية في معايير المعايير الدولية للتقارير المالية. تم تضمين مفهوم "الغموض" على المعلومات المادية بمعلومات غير مادية كجزء من التعريف الجديد. تم تغيير عتبة الأهمية النسبية التي تؤثر على المستخدمين من "يمكن أن تؤثر" إلى "يمكن توقع تأثيرها بشكل معقول". تم استبدال تعريف الأهمية النسبية في معيار المحاسبة الدولي رقم (٨) بإشارة إلى تعريف الجوهرية في معيار المحاسبة الدولي رقم (١). بالإضافة إلى ذلك، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعايير الأخرى والإطار المفاهيمي الذي يحتوي على تعريف "الأهمية النسبية" أو يشير إلى مصطلح "الأهمية النسبية" لضمان الإتساق.

لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة أي تأثير مادي على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة ولكن قد يؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢,٣ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة لكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها (تتمة)

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير التالية والتي تم إصدارها ولكنها غير سارية بعد

١ يناير ٢٠٢٣	المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ عقود التأمين
	<p>يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) مبادئ الإعراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤) عقود التأمين.</p> <p>يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) نموذجًا عامًا، يتم تعديله لعقود التأمين ذات ميزات المشاركة المباشرة، الموصوف على أنه نهج الرسوم المتغيرة. يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس الالتزام بالتغطية المتبقية باستخدام نهج تخصيص الأقساط.</p> <p>يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتوقيت وعدم التيقن من التدفقات النقدية المستقبلية ويقاس بشكل صريح تكلفة عدم التيقن. يأخذ النموذج بالإعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات وضمانات حاملي الوثيقة.</p> <p>في يونيو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) لمعالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم التوصل إليها بعد نشر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧). توجّل التعديلات تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ (متضمنًا التعديلات) إلى فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. وفي الوقت نفسه، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تمديدًا للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤) التي تمدد تاريخ إنتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤) إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.</p>
	<p>يجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي، وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الأثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة.</p> <p>لفرض متطلبات الانتقال، يكون تاريخ التطبيق الأولي هو البداية إذا كانت فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة المعيار لأول مرة، ويكون تاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق الأولي.</p>

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٣,٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة لكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها (تتمة)

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير التالية والتي تم إصدارها ولكنها غير سارية بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) - البيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك	متاح للتبني الاختياري / تاريخ سريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على الشركة التابعة التي لا تحتوي على نشاط تجاري في معاملة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عليه باستخدام طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر للشركة الأم فقط في حدود حصة المستثمرين غير ذات الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المحفظ بها في أي شركة تابعة سابقة (التي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عليه باستخدام طريقة حقوق الملكية) يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح والخسائر للشركة الأم السابقة فقط إلى مدى مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في الشركة الزميلة الجديدة أو المشروع المشترك.	
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣. يُسمح بالتطبيق المبكر
تؤثر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) فقط على عرض المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة في بيان المركز المالي وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو دخل أو مصروفات أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود. توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، بتوضيح أن الحقوق موجودة في حالة الامتثال للتعهدات في نهاية فترة التقرير، وتقديم تعريف "التسوية" لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى أو الخدمات.	

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٣,٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة لكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها (تتمة)

ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة
١ يناير ٢٠٢٢	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) - الإشارة إلى الإطار المفاهيمي
	تعمل التعديلات على تحديث المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨ بدلاً من إطار عام ١٩٨٩. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣)، بالنسبة للالتزامات الواقعة في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧)، أن يقوم المشتري بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) لتحديد ما إذا كان هناك التزام حالي في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (٢١)، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (٢١) لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي ينشأ عنه التزام بدفع الضريبة قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ.
	أخيراً، تضيف التعديلات بياناً صريحاً بأن المستحوز لا يعترف بالموجودات المحتملة المستحوز عليها في عملية دمج الأعمال. تسري التعديلات على مجموعات الأعمال التي يكون تاريخ الاستحواذ عليها في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر إذا طبقت الشركة أيضاً جميع المراجع المحدثة الأخرى (المنشورة مع تحديث الإطار المفاهيمي) في نفس الوقت أو قبل ذلك.
١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) - الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود
	تحظر التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي متحصلات من بيع البنود التي تم إنتاجها قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام، أي المتحصلات أثناء إحضار الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون قادراً على العمل فيه بالطريقة التي قصدها الإدارة. وبالتالي، تعترف المنشأة بمتحصلات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. تقيس المنشأة تكلفة هذه البنود وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢) - المخزون.
	توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح". يحدد معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) الآن تقييم الأداء الفني والمادي للأصل بحيث يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو تأجيرها للأخرين، أو لأغراض إدارية.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٣,٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة لكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها (تتمة)

ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة
	<p>تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ - الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تتمة).</p> <p>إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل، يجب أن تفصح البيانات المالية عن مبالغ المتحصلات والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق ببند منتج ليست من مخرجات الأنشطة العادية للمنشأة، وأي بند (بنود) متسلسلة يتضمن بيان الدخل الشامل هذه المتحصلات والتكلفة.</p> <p>يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي، ولكن فقط على بنود الممتلكات والآلات والمعدات التي تم إحضارها إلى الموقع والحالة اللازمة لها لتكون قادرة على العمل بالطريقة التي تقصدها الإدارة في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة في البيانات المالية الموحدة التي تطبق فيها المنشأة التعديلات بشكل أولي.</p> <p>يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المدوّرة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) في بداية تلك الفترة الأولى المعروضة.</p>
١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) - العقود الممكن خسارتها - تكلفة تنفيذ العقد
	<p>تحدد التعديلات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد". تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من كل من التكاليف الإضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (من الأمثلة على ذلك تخصيص رسوم الاستهلاك لـ بند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).</p>
١ يناير ٢٠٢١	إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة ٢ (تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩ ، ومعايير المحاسبة الدولية ٣٩ ، والمعايير الدولية للتقارير المالية ٧ ، والمعايير الدولية للتقارير المالية ٤ والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٦)

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٣,٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة لكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها (تتمة)

ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة
	<p>تتناول التعديلات القضايا التي قد تؤثر على التقارير المالية نتيجة لمعالجة معيار سعر الفائدة، بما في ذلك آثار التغيرات على التدفقات النقدية التعاقدية أو علاقات التحوط الناشئة عن استبدال معيار سعر الفائدة بسعر مرجعي بديل. توفر التعديلات إعفاءً عملياً من بعض المتطلبات الواردة في معيار التقارير المالية الدولية رقم (٩) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) ومعيار التقارير المالية الدولية رقم (٧) ومعيار التقارير المالية الدولية رقم (٤) ومعيار التقارير المالية الدولية رقم (١٦) المتعلقة بما يلي: التغييرات في أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية والمطلوبات المالية والتزامات عقود الإيجار ومحاسبة التحوط.</p> <p>التغيير في أساس تحديد التدفقات النقدية</p> <p>تتطلب التعديلات أن تقوم المنشأة بإحتساب التغيير في أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي أو الالتزام المالي الذي يتطلبه إصلاح معيار سعر الفائدة عن طريق تحديث معدل الفائدة الفعلي للأصل المالي أو الالتزام المالي. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، ليس لدى المجموعة موجودات أو مطلوبات مالية ستخضع لإصلاح سعر الفائدة المتغير.</p> <p>محاسبة التكاليف</p> <p>توفر التعديلات استثناءات لمتطلبات محاسبة التحوط في المجالات التالية. - السماح بتعديل تعيين علاقة التحوط لتعكس التغييرات التي يتطلبها الإصلاح. - عند تعديل بند مغطى في تحوط التدفقات النقدية ليعكس التغييرات التي يتطلبها الإصلاح، فإن المبلغ المتراكم في احتياطي تحوط التدفق النقدي سيعتبر على أساس المعدل المعياري البديل الذي تستند إليه التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط منها. - عندما يتم تخصيص مجموعة من البنود كبند مغطى ويتم تعديل بند في المجموعة ليعكس التغييرات المطلوبة من خلال الإصلاح، يتم تخصيص البنود المغطاة لمجموعات فرعية بناءً على المعدلات المعيارية التي يتم التحوط لها. - إذا توقعت المنشأة بشكل معقول أنه سيتم تحديد سعر مرجعي بديل بشكل منفصل خلال فترة ٢٤ شهرًا، فلا يُحظر عليها تحديد السعر كعنصر مخاطر غير محدد تعاقدياً إذا لم يكن قابلاً للتحديد بشكل منفصل في تاريخ التخصيص.</p>

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٣,٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة لكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها (تتمة)

ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة
	<p>افصح</p> <p>سوف تتطلب التعديلات من المجموعة الإفصاح عن معلومات إضافية حول تعرض المنشأة للمخاطر الناشئة عن إصلاح مؤشر أسعار الفائدة وأنشطة إدارة المخاطر ذات الصلة.</p> <p>الانتقال إلى التطبيق</p> <p>تخطط المجموعة لتطبيق التعديلات اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١. ولن يؤثر التطبيق على المبالغ التي تم الإفصاح عنها لعام ٢٠٢٠ أو الفترات السابقة.</p>
	<p>تتطلب التعديلات على العقود التي لم تقب المنشأة بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً. لم يتم إعادة صياغة المقارنات.</p> <p>بدلاً من ذلك، يجب على المنشأة الاعتراف بالآثار التراكمي لتطبيق التعديلات مبدئياً كتعديل للرصيد الاقتراضي للأرباح المدوّرة أو (عنصر آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء)، في تاريخ التطبيق الأولي.</p> <p>التحسينات السنوية على معايير ٢٠٢٠-٢٠١٨</p> <p>تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير.</p>
١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر.	المعيار الدولي للتقارير المالية ١: اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة
	<p>يوفر التعديل إعفاءً إضافياً للشركة الزميلة التي تطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق تحويل العملات المتراكمة. نتيجة لهذا التعديل، يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإعفاء في معيار التقارير المالية الدولية رقم (١): د ١٦ (أ) الآن أيضاً أن تختار قياس فروق تحويل العملات المتراكمة لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة الدفترية التي سيتم تضمينها في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم، على أساس في تاريخ انتقال الشركة الأم إلى معايير التقارير المالية الدولية، إذا لم يتم إجراء تعديلات على إجراءات التوحيد وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة الزميلة. خيار مماثل متاح لشركة زميلة أو مشروع مشترك يستخدم الإعفاء في معيار التقارير المالية الدولية رقم ١: د ١٦ (أ).</p>

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٣,٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة لكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها (تتمة)

ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد (تتمة)	المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)
١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر.	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية
	يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠%" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، فإن المنشأة لا تشمل سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين الكيان (المقترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل أي من الكيانين أو المقرض نيابة عن الآخر. يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة. يسري التعديل للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر.
	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار
	التعديل يزيل الرسم التوضيحي لسداد التحسينات المستأجرة.
١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر	معيار المحاسبة الدولي رقم ١
	يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. يعمل هذا على مواءمة قياس القيمة العادلة في معيار المحاسبة الدولي ٤١ مع متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ لقياس القيمة العادلة لاستخدام التدفقات النقدية المتسقة داخليًا ومعدلات الخصم وتمكين المعدين من تحديد ما إذا كانوا سيستخدمون التدفقات النقدية قبل خصم الضرائب أو ما بعد الضريبة ومعدلات الخصم لأفضل قيمة قياس القيمة. يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي، أي لقياسات القيمة العادلة في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل مبدئيًا.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق هذه المعايير والتغيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون سارية، وقد لا يكون لهذه المعايير والتغيرات والتعديلات الجديدة أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة عند التطبيق الأولي.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣. السياسات المحاسبية الهامة

بيان الإلتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبية وأحكام قانون الشركات التجارية القطري المعمول بها والنظام الأساسي للشركة.

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الإستثمارات العقارية وبعض الأدوات المالية التي يتم قياسها عن طريق إعادة التقييم أو القيمة العادلة في نهاية تاريخ كل تقرير.

تم عرض البيانات المالية الموحدة بالريال القطري وهي العملة الوظيفية للمجموعة.

أساس التوحيد

تحتوي البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق وشركاتها التابعة، (والمشار إليها جميعاً "بالمجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق، لعائدات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها وتكون لديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها.

تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها إذا وفقط كان لدى المجموعة:

- سيطرة على الشركة المستثمر بها؛
- معرضة، أو لديها الحق في الحصول على عوائد متغيرة نتيجة مشاركتها في أعمال الشركة المستثمر بها؛ و
- لديها القدرة على إستخدام نفوذها، في التأثير على عوائد الشركة المستثمر بها

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت تمتلك السيطرة على الشركة المستثمر بها، إذا كانت هنالك حقائق وظروف تدل على وجود تغيرات على أحد أو كل العناصر الثلاثة المذكورة أعلاه. يتم توحيد البيانات المالية للشركة التابعة إبتداءً من حصول الشركة على السيطرة في الشركة التابعة، ويتوقف التوحيد عندما تفقد الشركة سيطرتها على الشركة التابعة. على وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة التي تم الإستحواذ عليها أو إستبعادها خلال السنة، في بيانات الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تتوقف الشركة فيه عن السيطرة على الشركة التابعة.

عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

عند توحيد البيانات المالية يستبعد بشكل كامل موجودات ومطلوبات وحقوق ملكية وإيرادات ومصاريف والتدفقات النقدية ذات الصلة بالأطراف ذات العلاقة بالمجموعة والتي نتجت عن المعاملات بين أعضاءها.

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

تنسب الإيرادات الشاملة إلى مالكي حقوق ملكية الشركة الأم للمجموعة وإلى حقوق ملكية الغير مسيطر عليها، حتى لو أدى ذلك إلى وجود عجز في الحصص حقوق الملكية الغير مسيطرة. يتم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المماثلة والأحداث الأخرى في ظروف مماثلة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لجعل سياساتها المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات داخل المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم احتساب أي تغيير في حصة ملكية شركة تابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. في حال فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

• تلغي الاعتراف بالموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات التابعة للشركة التابعة.

• تلغي الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.

• تلغي الاعتراف على فروق الترجمة التراكمية المسجلة في حقوق الملكية.

• تعترف بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

• تعترف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتجز.

• تعترف بأي فائض أو عجز ضمن الربح أو الخسارة.

• تعييد تصنيف حصة الشركة الأم من المكونات المعترف بها سابقاً في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى بيان الربح أو الخسارة أو الأرباح المحتجزة، حسب الاقتضاء، كما هو مطلوب في حال قامت المجموعة بالتخلص بشكل مباشر من الموجودات والمطلوبات.

القيم العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن إستلامه لبيع أصل أو دفعه للتنازل عن مطلوب في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس الأصلي، بغض النظر عن ما إذا كان يمكن ملاحظة السعر بشكل مباشر أو يتم تقديره باستخدام تقنيات تقييم أخرى. إن الأساس الإفتراضي لقياس القيمة العادلة لمعاملة بيع أصل أو تحويل مطلوب، تأخذ محلها داخل:

• السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو

• عند غياب سوق رئيسي، تدخل في السوق الأكثر تنافسية للموجودات أو المطلوبات.

لا بد أن يكون السوق الرئيسي أو الأكثر تنافسية متاحاً للمجموعة.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي سيتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة، يتم تصنيفها حسب التدرج في القيمة العادلة بناءً على أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة في مجملها، والتي تم وصفها على النحو التالي:

المستوى ١ : الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

المستوى ٢ : تقنيات التقييم لأقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة والتي يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى ٣ : تقنيات التقييم لأقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة والتي لا يمكن ملاحظتها.

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقيق الإيرادات

إن الإيرادات الرئيسية للمجموعة هي الإيرادات الناتجة عن تأجير مجمعات سكنية وتقديم خدمات إدارة الممتلكات.

تقديم خدمات إدارة الممتلكات

تعمل المجموعة في خدمات إدارة الممتلكات بما في ذلك صيانة المجمعات السكنية التي تملكها المجموعة وتقوم بتأجيرها. يتم الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت باستخدام طريقة إدخال لقياس التقدم المحرز نحو تحقيق الرضاء التام للخدمة، لأن أداء الكيان لا ينشئ موجودات مع استخدام بديل، وللكيان الحق في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. في حال تم تقديم الخدمات بموجب إتفاقية واحدة في فترات تقارير مختلفة، فسيتم تخصيص المقابل على أساس القيمة العادلة النسبية بين الخدمات المختلفة. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)، يتم تخصيص إجمالي الإعتبار في عقود الخدمة لجميع الخدمات بناءً على أسعار البيع المستقلة الخاصة بها. يتم تحديد أسعار البيع المستقلة بناءً على قائمة الأسعار التي تباع بها الشركة الخدمات في عقود منفصلة. تعتبر القيمة العادلة وأسعار البيع المستقلة للخدمات متشابهة إلى حد كبير

يتم إصدار فواتير خدمات إدارة الممتلكات على فترات شهرية بناءً على حجم الخدمات المقدمة المقاسة بوسائل حجم استهلاك الطاقة ولإستخدام المواد المستهلكة والساعات المستهلكة. يتم إصدار فواتير خدمات إدارة الممتلكات بشكل شهري وتكون عادةً مستحقة خلال ٣٠-٤٥ يوماً.

لا يوجد أي اعتبار متغير مرفق لعروض خدمات المجموعة حيث أن المجموعة لا تقوم بعمل أي برامج ولاء، ولا يتم تضمين أي مكونات تمويل كبيرة في العقد المبرم مع العملاء، ولا يتم تقديم أي خصومات على أساس حجم الخدمات المقدمة وطبيعة عملها، إن الحق في الإرجاع والتزامات الضمان غير مطبقة.

عقود الإيجار

(أ) المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم في ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق إستخدام موجودات ومطلوبات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي يكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعروفة على أنها عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل) وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة المنخفضة (مثل الأجهزة اللوحية وأجهزة الكمبيوتر الشخصية، والأشياء الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن أساس منتظم آخر يعرض بشكل أكبر النمط الزمني الذي يتم فيه إستهلاك الفوائد الاقتصادية من الموجودات المؤجرة.

يتم قياس مطلوبات الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء بعقد الإيجار، مخصومة باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، فإن المجموعة تستخدم سعر الفائدة الإضافي.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود الإيجار (تتمة)

(أ) المجموعة كمستأجر (تتمة)

تتكون مدفوعات الإيجار المتضمنة في قياس إلزام الإيجار من ما يلي:

- مدفوعات الإيجار الثابت (بما في ذلك المدفوعات المضمنة الثابتة)، مطروحاً منها مكافآت الإيجار المدينة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، تقاس في البداية باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ البدء؛
- المبلغ المتوقع أن يدفعه المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر ممارسة خيارات الشراء، إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة الخيارات؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار.

يتم عرض مطلوبات الإيجار كعنصر منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

يتم قياس مطلوبات الإيجار لاحقاً عن طريق زيادة القيمة الدفترية لعكس الفائدة على مطلوبات الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) وبتخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المدفوعة.

تقوم المجموعة بإعادة قياس مطلوبات الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لموجودات حق الاستخدام ذي الصلة) كلما:

- تم تغيير مدة الإيجار أو أن هناك حدث أو تغيير هام في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس مطلوبات الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- تتغير مدفوعات الإيجار بسبب التغييرات في مؤشر أو معدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس مطلوبات الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار بسبب التغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- يتم تعديل عقد الإيجار ولا يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس مطلوبات الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل في تاريخ التعديل.

تتضمن موجودات حق استخدام على القياس المبدئي لمطلوبات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في يوم البدء أو قبله، مطروحاً منه أي مكافآت إيجار مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً بالإستهلاك المتراكم وخسائر تدني القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) بقدر ما تتعلق التكاليف بموجودات حق الاستخدام، يتم إدراج التكاليف في موجودات حق الاستخدام ذات الصلة، ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج مخزون.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود الإيجار (تتمة)

(أ) المجموعة كمستأجر (تتمة)

يتم إستهلاك موجودات حق الإستخدام على مدى الفترة الأقصر بين كل من مدة العقد والعمر الإنتاجي للأصل المحدد.

إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو تكلفة حق الاستخدام تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم إستهلاك قيمة حق الإستخدام ذات الصلة على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار. تم عرض موجودات حق إستخدام الأصل كعنصر منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

تقوم المجموعة بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٦) لتحديد ما إذا كانت قيمة حق الإستخدام قد تدهنت وتحسب أي خسارة تدني في القيمة محددة كما هو موضح في سياسة "الممتلكات والمعدات".

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (١٦) للمستأجر بعدم فصل المكونات غير المؤجرة، وبدلاً من ذلك يتم حساب أي عقد إيجار ومكونات غير إيجار مرتبطة به كترتيب واحد. لم تستخدم المجموعة هذه الطريقة العملية. بالنسبة للعقود التي تحتوي على عنصر التأجير ومكون واحد أو أكثر من مكونات التأجير أو غير التأجير، تخصص المجموعة الاعتبار في العقد لكل عنصر تأجير على أساس السعر المستقل النسبي لمكون التأجير والمجموع الكلي للسعر المفرد للمكونات الغير تأجيرية.

(ب) المجموعة كمؤجر

تم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجراً لها كإيجارات تمويلية أو تشغيلية. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجراً وسيطاً، فإنها تمثل عقد الإيجار الرئيسي والعقد من الباطن كعقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن كإيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى حق الإستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذي الصلة. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم تخصيص إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمارات المجموعة القائمة فيما يتعلق بعقود الإيجار.

عملات أجنبية

يجرى قيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالريال القطري بأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. كما تحول الموجودات والمطلوبات المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير في بيان المركز المالي الموحد. وتدرج جميع الفروقات من عمليات التحويل ضمن بيان الدخل الشامل الموحد. تقاس الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملة المبدئي.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود الإيجار (تتمة)

ممتلكات ومعدات

تدرج عقارات ومعدات بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاك المتراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة.

تتضمن التكلفة المصروفات المتعلقة بصورة مباشرة بالاستحواذ على الأصل. كما تتضمن تكلفة الموجودات المطورة داخلياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأية تكاليف أخرى تتعلق بصورة مباشرة بإعداد الأصل للغرض المطلوب منه وتكاليف تفكيك وإزالة الموجودات وإرجاع الموقع إلى الحالة التي كان عليها. البرامج المشتراة التي تكون جزءاً مكملاً للوظيفة المعدة ذات الصلة تتم رسملتها كجزء من أجهزة الكمبيوتر والمعدات.

يتم احتساب الاستهلاك في بيان الدخل الشامل الموحد على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من بنود ممتلكات ومعدات.

الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات القابلة للاستهلاك على النحو التالي:

أجهزة كمبيوتر ومعدات	١ - ٣ سنوات
أثاث وتركيبات	٥ سنوات
سيارات	٥ سنوات

يتم مراجعة طريقة الاستهلاك، العمر الإنتاجي والقيمة المتبقية في تاريخ كل بيان للمركز المالي الموحد.

يتم إستهلاك موجودات حق الإستخدام خلال الفترة الأقصر لمدة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للموجودات المحددة. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الموجودات المحددة أو إذا كانت تكلفة حق الاستخدام تعكس أن المجموعة تتوقع أن نستخدم خيار الشراء، فإنه يتم إستهلاك حق إستخدام الموجودات على العمر الإنتاجي للموجودات المحددة.

يتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات والمعدات لتحديد مدى الانخفاض في قيمتها عندما تشير أحداث أو تغيرات في الظروف إلى احتمال عدم استرداد القيمة الدفترية. في حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة القابلة للإسترداد يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للإسترداد.

تتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال أحد بنود عقارات ومعدات التي تتم المحاسبة عليها بصفة منفصلة وتشطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. تتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبنود ممتلكات ومعدات ذات الصلة. يتم الإعتراف بجميع المصروفات الأخرى في بيان الدخل الشامل الموحد كمصروف عند تكبدها.

يتم إلغاء الإعتراف بعنصر من الممتلكات والمعدات الإستبعاد، أو عند عدم توقع فوائد إقتصادية مستقبلية من استخدامه أو التخلص منه. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة عن إستبعاد الأصل في بيان الربح أو الخسارة الموحد وبنود الدخل الشامل الأخرى في السنة التي يتم فيها إلغاء الإعتراف بالموجودات.

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إستثمارات عقارية

الإستثمارات العقارية هي العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما لجني إيراد إيجار وتتضمن العقارات قيد التطوير أو لزيادة رأسمالية أو لكلا الغرضين وهي تقاس مبدئياً بالتكلفة، متضمنة تكاليف المعاملة.

لاحقاً للتحقيق المبدئي، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. تستند القيم العادلة على القيم السوقية وهي المبلغ المقدر الذي يمكن فيه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين بائع ومشتري راغبين في إطار معاملة تجارية حرة بعد التسويق الصحيح الذي يقوم فيه الأطراف بالتصرف المطع والحكيم وبدون إجبار. يعكس التقييم، متى كان ذلك مناسباً، نوعية المستأجرين الذين يشغلون أو يكونون مسؤولين عن الوفاء بارتباطات الإيجار أو من المحتمل أن يشغلوا العقار بعد إخلاءه والمنظور العام بالسوق عن أهليتهم للانتماء، وتخصيص مسؤوليات الصيانة والتأمين بين المؤجر والمستأجر والعمر الاقتصادي الباقي للعقار. يتم تحقيق أية ربح أو خسارة في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد.

تتم المحاسبة على العقارات قيد التطوير والتي سوف تستغل مستقبلاً كاستثمار عقاري بالقيمة العادلة. يتم تخصيص الاستثمارات قيد التطوير على إنها إستثمارات عقارية فقط إذا كان لدى الإدارة مخططات واضحة للانتفاع بالعقار عن طريق استخدامه في أنشطة تأجيريته بمجرد اكتمال تطويره، أو لو كان هناك استخدام مستقبلي غير محدد للعقار وبالتالي فإنه يتم الاحتفاظ بالعقار بغرض زيادة رأسمالية طويلة الأجل.

التحويل بين فئات العقارات

تتم بعض التحويلات من أو إلى الاستثمارات العقارية فقط إذا كان التغيير في الاستخدام مرتبط بما يلي:

(أ) بدء إشغال المالك للعقار: يتم التحويل من الاستثمارات العقارية إلى عقارات يشغلها المالك.

(ب) بدء التطوير بغرض البيع: يتم التحويل من إستثمارات عقارية إلى المخزون.

(ج) نهاية الإشغال من قبل المالك: يتم التحويل من عقارات يشغلها المالك إلى إستثمارات عقارية.

(د) بدء التأجير التشغيلي لطرف آخر: يتم التحويل من المخزون إلى إستثمارات عقارية.

عندما تقرر المجموعة إستبعاد عقار غير مطور، يتم الاستمرار في إدراجه كاستثمار حتى تاريخ استبعاده (إلغاء تحقيقه في بيان المركز المالي الموحد) ولا يتم إدراجه كعقار بغرض المتاجرة.

عندما يتغير استخدام العقار من عقار يشغله المالك إلى استثمار عقاري، يعاد قياس العقار بالقيمة العادلة ويتم تصنيفه على أنه استثمار عقاري. يتم إثبات المكاسب الناتجة عن إعادة القياس مباشرة في حقوق الملكية ككفائض إعادة تقييم. أي خسائر ناجمة عن إعادة القياس يتم إثباتها في بيان الدخل الشامل الموحد.

بخصوص تحويل مخزون إلى عقارات يشغلها المالك أو إلى المخزون بغرض المتاجرة فإنه يتم معالجتها محاسبياً وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢ أو معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ وتكون بالقيمة العادلة لها كما في تاريخ تغيير الاستخدام.

أما بخصوص تحويل المخزون إلى إستثمارات عقارية بالقيمة العادلة، سيتم تحقيق أي فرق ما بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمه الدفترية في بيان الأرباح والخسائر والدخل الشامل الاخر.

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مشروع قيد التنفيذ

يمثل هذا البند عقارات في مرحلة الإنشاء لأغراض الإنتاج أو التأجير أو الإدارة أو لأغراض لم تحدد. تدرج هذه العقارات بالتكلفة ناقص أي خسارة انخفاض محققة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بعمل تقييم في تاريخ كل تقرير للمركز المالي للتأكد من وجود أي مؤشر لاحتمال انخفاض أي موجودات. في حال وجد أي مؤشر كهذا، أو إذا كان ضرورياً إجراء فحص سنوي لتحديد انخفاض أية موجودات، تقوم المجموعة بتقدير للمبلغ الممكن استرداده من الموجودات. المبلغ الممكن استرداده من أي موجودات هو القيمة العادلة لأي موجودات أو وحدة مدرة للنقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمتها في حال الاستخدام، أيهما أعلى، ويتم تحديده لكل موجود بمفرده، إلا إذا كانت الموجودات غير منتجة للنقد بصورة مستقلة عن الموجودات الأخرى أو مجموعة موجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأية موجودات عن المبلغ الممكن استرداده، تعتبر الموجودات منخفضة القيمة ويتم تخفيضها إلى القيمة الممكن استرداده منها. لقياس القيمة في حال الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام نسبة خصم تعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالموجودات المعنية. لتحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم ملائم. يتم التحقق من هذه الحسابات من خلال مضاعفات التقييم، وأسعار الأسهم المدرجة والمتداولة للشركات التابعة أو غير ذلك من مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يعاد التقييم في تاريخ كل بيان للمركز المالي للتأكد من وجود أي مؤشر بأن خسائر انخفاض مدرجة سابقاً لم تعد موجودة أو تكون قد نقصت. في حال وجد مؤشر كهذا، يتم عمل تقدير للمبلغ الممكن استرداده. يتم عكس أي خسارة انخفاض مدرجة سابقاً فقط إذا كان هنالك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الموجودات الممكن استرداده منذ أن أدرجت آخر خسارة انخفاض. في هذه الحالة تتم زيادة القيمة الدفترية للموجودات إلى قيمتها الممكن استرداده. تلك القيمة التي تتم زيادتها لا يمكن أن تتجاوز القيمة الدفترية التي كان يمكن تحديدها بعد خصم الاستهلاك إذا لم يتم إدراج أي خسارة انخفاض للموجودات في السنوات السابقة. يتم عكس خسارة الانخفاض هذه في بيان الربح أو الخسارة الموحد ما لم تدرج الموجودات بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعامل الانعكاس كزيادة ناتجة من إعادة التقييم. بعد عكس خسارة الانخفاض، يتم تعديل رسوم الاستهلاك في الفترات المستقبلية لإدراج القيمة الدفترية الجديدة للموجودات، ناقصاً أي قيمة متبقية، على أساس منتظم على مدى الأعمار الإنتاجية المتبقية للموجودات.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية في بيان المركز المالي للمجموعة عندما تصبح المجموعة طرف في المخصصات التعاقدية لهذه الأدوات.

يتم القياس المبدئي للموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة. تكاليف العمليات المرتبطة مباشرة بالإستحواز أو بإصدار الموجودات المالية والمطلوبات المالية (بخلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة خلال الربح والخسارة) يتم إضافتها أو خصمها من القيمة العادلة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي. تكاليف العمليات المرتبطة مباشرة بالإستحواز على الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر يتم الاعتراف بها مباشرة في الربح والخسارة.

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية

جميع مشتريات ومبيعات الموجودات المالية التي تتم بشكل اعتيادي يتم الاعتراف بها وإلغاء الإقرار بها على أساس تاريخ التدوال. المشتريات والمبيعات التي تتم بشكل اعتيادي هي مشتريات ومبيعات تتطلب توصيل الموجودات المالية خلال الوقت المقدر للإصدار من خلال السلطة المختصة في السوق.

جميع الموجودات المالية المعترف بها تقاس لاحقاً بشكل كامل إما بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة وبحسب تصنيف الموجودات المالية.

تصنيف الموجودات المالية

أدوات الدين التي تنطبق عليها الشروط التالية يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة:

- الموجودات المالية المحتفظ بها من خلال نموذج الأعمال الذي يكون الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات المالية للحصول على التدفقات النقدية التعاقدية و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر بتواريخ محدد للتدفقات النقدية التي هي مدفوعات على أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ المتبقي.
- أدوات الدين التالية يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:
- الموجودات المالية المحتفظ بها من خلال نموذج الأعمال الذي يكون الغرض منه كل من حصل على التدفقات النقدية التعاقدية وبيع هذه الموجودات المالية، و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر بتواريخ محدد للتدفقات النقدية التي هي مدفوعات على أصل المبلغ المتبقي الأصلي القائم. بشكل تلقائي، جميع الموجودات المالية الأخرى تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالرغم مما سبق ذكره، تقوم الشركة بتصويت غير قابل للإلغاء / أو إلغاء الإقرار عند الاعتراف المبدئي للموجودات المالية:

- قد تقوم المجموعة بتصويت غير قابل للإلغاء لإظهار التغييرات في القيمة العادلة للإستثمارات في حقوق الملكية في الدخل الشامل الأخر إذا تم تحقق معيار معين (يرجى الإطلاع على إيضاح ٣ التالي).
- قد تقوم المجموعة بشكل غير قابل للإلغاء بتعيين أداة دين والتي بقي بمعيار التكلفة المطفأة أو التكلفة من خلال الدخل الشامل الأخر بحيث تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك يحد من أو يقلل بشكل كبير أي اختلاف محاسبي (يرجى الإطلاع على إيضاح ٤ التالي).

(أ) التكلفة المطفأة وطريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لإحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص إيرادات الفوائد خلال الفترة المعنية. بالنسبة للموجودات المالية بخلاف الموجودات المالية المشتراة أو ذات القيمة الإئتمانية المتدنية (مثل الموجودات التي تدنت قيمتها الإئتمانية عند الاعتراف المبدئي) ، فإن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يقوم بشكل منضبط بخصم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات وأقساط أو خصومات أخرى) بإستثناء خسائر الإئتمان المتوقعة ، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين ، أو عند الاقتضاء ، فترة أقصر ، إلى القيمة الدفترية الإجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي. بالنسبة للموجودات المالية المشتراة أو ذات القيمة الإئتمانية المتدنية، يتم إحتساب معدل الفائدة الفعلي المعدل بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بما في ذلك خسائر الإئتمان المتوقعة، من التكلفة المطفأة لأداة الدين عند الإقرار المبدئي.

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية

(أ) التكلفة المطفأة وطريقة معدل الفائدة الفعلي (تتمة)

إن التكلفة المطفأة للأصل المالي هي المبلغ الذي يتم عنده قياس الأصل المالي عند الاعتراف المبدئي مطروحاً منه المبالغ المستحقة السداد، بالإضافة إلى الإطفاء المتراكم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي إلى الفرق بين المبلغ المبدئي ومبلغ الإستحقاق، مع تعديل أي مخصص خسارة. إن القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي هي التكلفة المطفأة للأصل المالي قبل تعديل أي مخصص خسارة.

يتم إثبات إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي لأدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى. بالنسبة للموجودات المالية بخلاف الموجودات المالية المشتراة أو ذات القيمة الإئتمانية المتدنية، يتم احتساب إيرادات التمويل من خلال تطبيق معدل الفائدة الفعلي على القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي، بإستثناء الموجودات المالية التي تدنت قيمتها الإئتمانية لاحقاً (انظر أدناه). بالنسبة للموجودات المالية التي تدنت قيمتها الإئتمانية لاحقاً، يتم إثبات إيرادات الفوائد من خلال تطبيق معدل الفائدة الفعلي على التكلفة المطفأة للأصل المالي. إذا تحسنت مخاطر الإئتمان، في فترات التقرير اللاحقة، لأداة مالية ذات قيمة إئتمانية متدنية، بحيث لم يعد الأصل المالي ذو قيمة متدنية فإنه يتم الإعتراف بإيرادات الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي لإجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي.

بالنسبة للموجودات المالية المشتراة أو ذات القيمة الإئتمانية المتدنية، تقوم المجموعة بإثبات إيرادات التمويل من خلال تطبيق معدل الفائدة الفعلي المعدل للإئتمان على التكلفة المطفأة للأصل المالي عند الإعتراف المبدئي. لا يعود الإحتساب إلى الأساس الإجمالي حتى إذا تحسنت مخاطر الإئتمان للموجودات المالية لاحقاً بحيث لم يعد الأصل المالي ذو قيمة إئتمانية متدنية.

يتم إثبات إيرادات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة وهي مدرجة في بند "إيرادات تمويل".

(ب) أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة بشكل غير قابل للإلغاء (على أساس حالة كل أداة على حدة) تصنيف الإستثمارات في أداة حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى. يسمح بالتصنيف بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى إذا كان الإستثمار في الأسهم محتفظ به للمتاجرة أو إذا كان المقابل المحتمل مدرج بواسطة المشتري عند إندماج الأعمال.

يعتبر الأصل المالي محتفظ به للمتاجرة، إذا:

- تمت حيازته أساساً بغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
- عند الإعتراف المبدئي، هو جزء من محفظة أدوات مالية محددة تديرها المجموعة ولديها دليل على نمط فعلي مؤخرراً لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- كان مشتقاً (عدا المشتقات التي هي ضمانات عقود مالية أو أداة تحوط محددة وفعالة).

يتم قياس الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة. لاحقاً يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الأرباح والخسائر الناشئة من التغييرات في القيمة العادلة المدرجة في الدخل الشامل الآخر والتي يتم تجميعها في إحتياطي إعادة تقييم إستثمارات. لا يتم تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة في الأرباح أو الخسائر عند بيع إستثمارات الأسهم، بل يتم تحويلها إلى الأرباح المدورة.

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية

(ب) أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى (تتمة)

تم إثبات توزيعات الأرباح من هذه الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية، في الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعيار الدولي للقرارير المالية رقم ٩. مالم تمثل توزيعات الأرباح إسترداد جزء من تكلفة الأستثمار. تم تضمين توزيع الأرباح ضمن "إيرادات تمويل - أخرى" (الإيضاح رقم (٢١) في بيان الربح أو الخسارة.

قامت المجموعة بتخصيص جميع الأستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحفوظ بها للمتاجرة وفقاً للقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى عند التحقق المبدئي.

(ج) الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الموجودات المالية التي لا تفي بشروط القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (إيضاح أ و ٣ أعلاه) يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. على وجه التحديد:

- تصنف الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، ما لم تقم المجموعة أو مبالغ طارئة ناتجة عن تجميع الأعمال بالقيمة العادلة من خلال بنود دخل الشامل الأخرى (أنظر أعلاه ٢) عند الاعتراف المبدئي أو الأولي.
- أوراق الدين التي لا تفي بشروط القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (انظر ايضاح "١" و "٢" أعلاه) يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. بالإضافة إلى ذلك، يمكن تصنيف أدوات الدين التي تفي بمعايير التكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر عند الاعتراف الأولي إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم الاتساق في معايير القياس أو الاعتراف (ما يسمى "عدم مطابقة الحسابات") الذي ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر المترتبة عليها على أسس مختلفة. لم تحدد المجموعة أي أدوات دين وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

يتم قياس الموجودات المالية المعترف بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير، مع الاعتراف بأية أرباح أو خسائر وفقاً لنموذج القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر إلى الحد الذي لا تكون فيه جزء من علاقة تحوط معينة يتم إضافة الربح أو الخسائر الخاصة بتوزيعات الأرباح والفوائد المستلمة الخاصة بالموجودات المالية ويتم تسجيلها في بند "الأرباح أو الخسائر الأخرى"، يتم تحديد القيمة العادلة حسب ما هو مذكور في الإيضاح رقم (٢٨).

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

أرباح أو خسائر صرف عملات أجنبية

يتم تحديد القيمة الدفترية للموجودات المالية المسجلة بعملات أجنبية على أنها مسجلة بالعملة الأجنبية وتتم ترجمتها بالسعر السائد في نهاية كل فترة تقرير يجب الأخذ في الاعتبار مايلي:

- بالنسبة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة والتي لا تشكل جزءاً من علاقة تحوط معينة، يتم الاعتراف بفروق الصرف في الأرباح أو الخسائر في بند "الأرباح والخسائر الأخرى".
- بالنسبة لأدوات الدين التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى والتي لا تعد جزءاً من علاقة تحوط معينة، يتم الاعتراف بفروق الصرف على التكلفة المطفأة لأداة الدين في الربح أو الخسارة.
- يتم الاعتراف بفروق صرف العملات الأجنبية الأخرى في الدخل الشامل تحت بند احتياطي إعادة تقييم الإستثمارات.
- بالنسبة للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي ليست جزءاً من علاقة تحوط معينة، يتم الاعتراف بفروق الصرف في الأرباح أو الخسائر.
- بالنسبة لأدوات حقوق الملكية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، يتم الاعتراف بفروق الصرف في الدخل الشامل الأخر تحت بند احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات.

تدني قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة من الإستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، الإيجارات المدينة، والذمم التجارية المدينة، والموجودات التعاقدية، وكذلك عقود الضمان المالي. يتم تحديث مبالغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإعترااف الأولي للأداة المالية.

تقوم المجموعة دائماً بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر للإيجارات المدينة والذمم التجارية المدينة والموجودات التعاقدية. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على هذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة تستند إلى الخبرة السابقة لخسارة ائتمان المجموعة وتتلائم مع العوامل الخاصة بالمدينين والظروف الإقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمناخ وكذلك الظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عندما تقتضي الحاجة ذلك.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر، وخاصة عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي. ومع ذلك، إذا لم تزد مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل ملحوظ منذ الإعترااف الأولي، فإن المجموعة تقوم بقياس مخصص الخسارة للأداة المالية بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

تمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر، خسائر الائتمان المتوقعة التي ستنج عن جميع الأحداث الافتراضية والمحتمل حدوثها على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً الجزء من الخسائر الائتمانية على مدار العمر المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ما في خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

(١) الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر حدوث عجز في الأداة المالية كما في تاريخ التقرير مع مخاطر حدوث عجز على الأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف الأولي. عند إجراء هذا التقييم، تعتبر المجموعة كل من المعلومات الكمية والنوعية معقولة ومدعومة، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتوفرة بدون تكلفة أو جهد لا داعي لهما.

بالنسبة لعقود الضمان المالي، يعتبر التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الالتزام غير القابل للإلغاء هو تاريخ الاعتراف المبدئي لأغراض تقييم الأداة المالية بما يخص تدني القيمة. عندما يتم تقييم ما إذا كانت هناك زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي بعقود الضمان المالي، فإن المجموعة تعتبر التغيرات في المخاطر أن المدين المحدد قد يتخلف عن العقد.

تقوم المجموعة بشكل منتظم بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان وتقوم بمراجعتها عندما تقتضي الحاجة ذلك لضمان أن تكون المعايير قادرة على تحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قبل أن تصبح هذه المبالغ متأخرة.

تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأداة المالية لم تزداد بشكل جوهري منذ الإقرار الأولي في حال كانت الأداة المالية مصنفة على أنها ذات تدني مخاطر الائتمان منخفضة كما في تاريخ التقرير. تحدد الأداة المالية على أنها تحتوي على مخاطر إئتمانية منخفضة إذا:

(١) الأداة المالية لديها مخاطر منخفضة من التخلف عن السداد،

(٢) لدى المقرض قدرة قوية على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب، و

(٣) قد تؤدي التغييرات السلبية في الظروف الإقتصادية والتجارية على المدى الطويل، ولكنها لن تقلل بالضرورة، من قدرة المقرض على الوفاء بالتزاماته بالتدفقات النقدية التعاقدية.

تعريف التعثر

توظف المجموعة نماذج إحصائية لتحليل البيانات التي تم جمعها وتوليد تقديرات لإحتمالية التعثر ("PD") من التعرضات مع مرور الوقت. يتضمن هذا التحليل تحديد أي تغييرات في معدلات التخلف عن السداد والتغيرات في عوامل الإقتصاد الكلي الرئيسية عبر مختلف المناطق الجغرافية للمجموعة.

الموجودات المالية متدنية الائتمان

يعتبر الأصل المالي ذات رصيد ائتماني متدني القيمة عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لذلك الأصل المالي. التي تتضمن الإثباتات التي تشير إلى أن الأصل المالي كالتالي:

أ. صعوبات مالية جوهرية للمقرض أو المقرض،

ب. خرق للعقد، مثل عدم السداد أو التأخير في السداد ذات رصيد إئتمان متدني القيمة (راجع (٢) أعلاه)؛

ت. المقرض ولأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية للمقرض يتم منح المقرض امتياز (أو امتيازات) لا يتم الإستفادة منها من قبل المقرض،

ث. يوجد احتمال كبير بأن يدخل المقرض في الإفلاس أو إلى إعادة تنظيم مالي أو

ج. اختفاء سوق نشط لهذا الأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

سياسة الشطب

تقوم المجموعة بشطب أصل مالي عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن الطرف الآخر يعاني من صعوبات مالية وليس هناك احتمال واقعي للتعافي.

القياس والاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دلالة على احتمال كبير في العجز عن السداد، والخسارة المؤدية للعجز (بمعنى حجم الخسارة إذا كان هناك عجز) ومدى عند حدوث العجز يستند تقييم احتمال العجز والخسارة المؤدية للعجز على بيانات تاريخية معدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما فيما يتعلق بالتعثر عند العجز، بالنسبة للموجودات المالية، فيتمثل ذلك في القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات في تاريخ الإبلاغ، أما بالنسبة لعقود الضمان المالي، يشمل التعرض المبلغ المسحوب في تاريخ التقرير المالي، بالإضافة إلى أي مبالغ إضافية يتوقع سحبها في المستقبل حسب تاريخ العجز المحدد استناداً إلى التوجه التاريخي وفهم المجموعة للاحتياجات التمويلية المستقبلية المحددة للمدينين، وغيرها من المعلومات المستقبلية ذات الصلة.

بالنسبة للموجودات المالية، يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المطلوبة إلى المجموعة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل أو عندما تقوم بتحويل الأصل وكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى كيان آخر. إذا لم تقم المجموعة بنقل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل واضح واستمرت في السيطرة على الأصل المحول، فإن المجموعة تعترف بحصتها المحتفظ بها في الأصل والالتزام المرتبط بالمبالغ التي قد تضطر لدفعها. إذا احتفظت المجموعة بكافة مخاطر ومزايا ملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي وتعترف كذلك بالفروض المضمونة للعائدات المستلمة.

عند إلغاء الاعتراف بأحد الموجودات المالية المقاسة بالنكلفة المطفأة، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والمقابل المستلم ومبلغ الدين في بيان الأرباح أو الخسائر. بالإضافة إلى ذلك، عند إلغاء الاعتراف بالاستثمار في أداة دين مصنفة وفقاً للقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة التي سبق تجميعها في ملكية احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات وتحويلها إلى الأرباح أو الخسائر. وعلى النقيض من ذلك، عند إلغاء الاعتراف بالاستثمار في أداة حقوق الملكية التي أقرتها الشركة عند الاعتراف المبدئي والمقاسة من خلال القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل، فإن الأرباح أو الخسائر المتراكمة في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات لا يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم تحويلها إلى الأرباح المدورة.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المطلوبات المالية وحقوق الملكية

التصنيف كدين أو كحق ملكية

تصنف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كحقوق ملكية وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية وتعريف كل من المطلوبات المالية وأداة حقوق الملكية.

أدوات حقوق الملكية

أداة حقوق الملكية هي أي عقد يثبت الملكية المتبقية في موجودات المنشأة بعد خصم جميع مطلوباتها، يتم الإقرار بأدوات حقوق الملكية الصادرة عن الشركة بالعوائد المستلمة، بعد خصم تكاليف الإصدار المباشرة. لا يتم الإقرار بأرباح أو خسائر في بيان الربح أو الخسارة عند الشراء أو البيع أو إلغاء أدوات حقوق ملكية مملوكة من المجموعة.

المطلوبات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تدرج المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة، مع أي أرباح أو خسائر تنشأ عن التغيرات في القيمة العادلة يتم الإقرار بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد إلى الحد الذي لا يكون فيه جزء من علاقة تحوط معينة. يشتمل صافي المكاسب أو الخسائر المعترف به في بيان الربح أو الخسارة الموحد على أي فوائد مدفوعة عن المطلوبات المالية.

ومع ذلك، بالنسبة للمطلوبات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر، فإن مبلغ التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية والخاص بالتغيرات في المخاطر الائتمانية لتلك المطلوبات يتم إثباته في الدخل الشامل الآخر، ما لم يتم الاعتراف بتأثيرات التغير في مخاطر الائتمان الناتجة عن الالتزام في بنود الدخل الشامل الأخرى من شأنها أن تؤدي إلى حدوث أو خلل محاسبي في المحاسبة على الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بالمبلغ المتبقي من التغيرات في القيمة العادلة للمطلوب المالي في الربح أو الخسارة. إن التغيرات في القيمة العادلة والمنسوبة إلى مخاطر ائتمان المطلوبات المالية المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً في الأرباح أو الخسائر. وبدلاً من ذلك، يتم تحويلها إلى أرباح مدورة عند إلغاء الاعتراف بالالتزام أو المطلوب المالي.

تدرج الأرباح والخسائر على عقود الكفالة المالية الصادرة عن المجموعة والتي تحددها المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

المطلوبات المالية المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة

جميع المطلوبات المالية التي لم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم قياسها لاحقاً بالقيمة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة

طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لمطلوب مالي وتخصيص مصروفات الفائدة على مدى الفترة ذات الصلة. معدل الفائدة الفعلي هو السعر الذي يقوم بخصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) من خلال العمر المتوقع للمطلوب المالي أو (عند الاقتضاء) فترة أقصر، إلى التكلفة المطفأة لمطلوب مالي.

إلغاء الإعراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الإعراف بالمطلوبات المالية فقط عندما تنتهي التزامات المجموعة أو تم إلغاؤها أو إنتهت مدة صلاحيتها، يتم الإعراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية والقيمة المدفوعة في بيان الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إظهار صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط وحصراً عندما يتوفر لدى المجموعة الحق القانوني في مقاصة المبالغ وترغب إما في السداد على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وسداد المطلوب في نفس الوقت.

أحداث بعد تاريخ التقرير

يتم تعديل البيانات المالية الموحدة لتعكس الأحداث الواقعة بين تاريخ التقرير والتاريخ الذي يتم فيه اعتماد وإصدار البيانات المالية الموحدة، بشرط تقديم دليل على أن الأوضاع كانت قائمة في تاريخ التقرير. يتم الإفصاح عن أية أحداث غير معدلة لاحقة لنهاية السنة في البيانات المالية الموحدة عندما يكون لها أثر جوهري.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة إلتزام قانوني أو إلتزام ضمني نتيجة لحدث سابق ومن المحتمل أن يطلب من المجموعة سداد ذلك الإلتزام ومن الممكن عمل تقييم موثوق لمبالغ الإلتزام.

المبالغ المدرجة كمخصص هي أفضل تقديرات المقابل المطلوبة لتسوية الإلتزام الحالي في تاريخ بيان المركز المالي، مع الوضع في الإعتبار المخاطر وعدم اليقين المحيطة بالإلتزام. عند قياس الإلتزام باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الإلتزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

عندما يتوقع أن يتم إسترداد بعض أو جميع المنافع الإقتصادية اللازمة لتسوية مخصص ما من طرف آخر، تدرج المستحقات كأصل إذا كان من شبه المؤكد أنه سيتم استلام السداد ويمكن قياس المبلغ المستحق بشكل موثوق منه.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها الوافدين وفقاً لقانون العمل القطري. يستند الاستحقاق لهذه المنافع على الراتب النهائي للموظف وطول مدة خدمته شريطة إكمال الحد الأدنى من مدة الخدمة. تسنق التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة التوظيف. فيما يتعلق بالموظفين القطريين، تقوم المجموعة بالمساهمة في برنامج الهيئة العامة لصندوق التقاعد والمعاشات، وتحتسب تلك المساهمة كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تنحصر التزامات المجموعة في مقدار المساهمة التي يتم سدادها عند استحقاقها.

تسهيلات تمويل إسلامية

مبدئياً يتم تحقيق الالتزامات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم مخصصاً منه التكاليف المتعلقة بصفة مباشرة بالمعاملة. بعد التحقيق المبدئي تقاس تلك الالتزامات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة التكلفة الفعلية.

يتم إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل الشامل الموحد عند إلغاء تحقيق المطلوبات وأيضاً خلال عملية الإطفاء. يتم تحقيق تكاليف التمويل والتكاليف الأخرى ذات الصلة كمصروف عند تكبدها. تظهر الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. بينما تظهر الأقساط المستحقة بعد أكثر من سنة كمطلوبات غير متداولة.

تكاليف التمويل الإسلامي

تكاليف التمويل الإسلامي هي مصاريف التمويل والمصاريف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على الأموال. تقوم المجموعة برسمة تكاليف التمويل الإسلامي التي تتعلق مباشرة بشراء أو تشييد أو إنتاج موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. الموجودات المؤهلة لرسملة تكاليف التمويل الإسلامي هي الموجودات التي تستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع. تدرج المجموعة تكاليف التمويل الإسلامي الأخرى كمصروف في الفترة التي تتكبدها فيها.

المطلوبات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات محتملة في البيانات المالية الموحدة. ولا يتم الإفصاح عنها ما لم تكن هناك احتمالية لتدفق موارد مدفوعة تتضمن منافع اقتصادية. لا يتم إدراج موجودات محتملة في البيانات المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هناك احتمال لتدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة.

الضرائب

يمثل مصروف ضريبة الدخل مجموع الضريبة المستحقة الدفع حالياً والضريبة المؤجلة.

ضريبة الدخل الحالية

تتعتمد الضريبة المستحقة الدفع حالياً على الربح الخاضع للضريبة للسنة. يختلف الربح الخاضع للضريبة عن الربح كما هو مذكور في بيان الربح أو الخسارة الموحد بسبب بنود الدخل أو المصروفات الخاضعة للضريبة أو الطرح في سنوات أخرى والبنود غير الخاضعة للضريبة أو الطرح على الإطلاق. يتم احتساب التزام المجموعة عن الضرائب الحالية باستخدام أحكام الضريبة على النحو المنصوص عليه في قانون ضريبة الدخل القطري.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة على الفروق المؤقتة بين القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية الموحدة والأسس الضريبية المقابلة المستخدمة في احتساب الأرباح الخاضعة للضريبة. يتم إثبات مطلوبات الضرائب المؤجلة بشكل عام لجميع الفروق الضريبية المؤقتة. يتم إثبات موجودات الضريبة المؤجلة عموماً لجميع الفروق المؤقتة القابلة للطرح إلى الحد الذي يكون من المحتمل أن الأرباح الخاضعة للضريبة ستكون متاحة والتي مقابلها يمكن الاستفادة من تلك الفروق المؤقتة القابلة للطرح.

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات الضريبية المؤجلة في نهاية كل فترة تقرير وتخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل توفر أرباح ضريبية كافية للسماح باسترداد كل أو جزء من الأصل.

يتم قياس المطلوبات والموجودات الضريبية المؤجلة بمعدلات الضرائب التي يُتوقع تطبيقها في الفترة التي يتم فيها تسوية الالتزام أو تحقق الأصل ، بناءً على معدلات الضرائب والقوانين المنصوص عليها في قانون ضريبة الدخل القطري المعمول به حالياً. يعكس قياس المطلوبات والموجودات الضريبية المؤجلة التبعات الضريبية التي ستنتج عن الطريقة التي تتوقع بها المجموعة ، في نهاية فترة التقرير ، إسترداد أو تسوية القيمة الدفترية لموجوداتها ومطلوباتها.

يتم الاعتراف بالضرائب الحالية والمؤجلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد ، إلا عندما تتعلق ببند معترف بها في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية ، وفي هذه الحالة ، يتم الاعتراف أيضاً بالضريبة الحالية التطبيق والمؤجلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى أو مباشرة في حقوق الملكية على التوالي.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الأسهم عندما ينشأ حق للمجموعة لإستلام التوزيعات.

العائد على السهم

تقوم المجموعة بعرض بيانات العائدات الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. يتم احتساب العائد الأساسي للسهم بقسمة الربح / الخسارة العائد إلى الأسهم العادية بالشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. يتم تحديد العائد المخفض للسهم عن طريق تعديل الربح أو الخسارة العائدة إلى حاملي الأسهم العادية للشركة الأم ومتوسط العدد المرجح للأسهم العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة التي تتضمن سندات قابلة للتحويل وخيارات أسهم ممنوحة للموظفين، إن وجدت.

توزيع الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيع الأرباح على مساهمي المجموعة كالتزام في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد أرباح الأسهم من قبل مساهمي المجموعة.

٤. التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

التقديرات والأحكام الهامة

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وإفتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات عن الموجودات والمطلوبات المحتملة. قد تظهر أحداث مستقبلية والتي قد تؤدي إلى اختلاف الإفتراضات التي تم استخدامها للوصول إلى التقديرات. تنعكس آثار أي تغيير في التقديرات في البيانات المالية الموحدة حيثما تصبح قابلة للتحديد بشكل معقول.

يتم تقييم الأحكام والتقديرات بصورة دورية، وتستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف.

الأحكام الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة بإتخاذ الأحكام التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات والتي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة:

الإعتراف بالإيراد

تأخذ الإدارة في إعتبارها الإعتراف بالإيرادات بمرور الوقت إذا تحققت إحدى الخصائص التالية، أما بخلاف ذلك فيتم الإعتراف بالإيراد في نقطة زمنية محددة:

- يستلم العميل المنفعة المقدمة من المجموعة ويستخدمها في نفس الوقت الذي تقدم فيه؛
- إذا كان أداء المجموعة يخلق أو يعزز الموجودات التي يتحكم بها العميل عندها يتم خلق أو تعزيز تلك الموجودات.
- لا يؤدي أداء المجموعة إلى خلق موجودات لها استخدامات بديلة بالنسبة للمنشأة وللمنشأة حق ملزم للحصول على مقابل العمل المؤدى حتى تلك التاريخ.

تقييم نموذج الأعمال

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على التدفقات النقدية من أصل المبلغ والفائدة وعلى اختبار نموذج العمل. تحدد المجموعة نموذج العمل وعلى مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات الموجودات المالية معاً لتحقيق هدف أعمال معين. يتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء هذه الموجودات وقياس أدائها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارة هذه الموجودات وكيف يتم تعويض أو مكافأة مديري هذه الموجودات. تراقب الشركة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطلقة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تم استبعادها قبل استحقاقها لفهم سبب التخلص منها وما إذا كانت الأسباب متوافقة مع هدف الأعمال التي تم الإحتفاظ بالموجودات لأجله. تعتبر المراقبة والمتابعة جزءاً من التقييم المتواصل للشركة لمعرفة فيما إذا كان نموذج العمل الذي يتم الإحتفاظ به للموجودات المالية المتبقية لا يزال مناسباً وإذا لم يكن مناسباً، تقييم إذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييراً مستقبلياً في تصنيف تلك الموجودات.

زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدة ١٢ شهراً لموجودات المرحلة الأولى أو خسائر إئتمان متوقعة على مدى العمر لموجودات المرحلة الثانية أو المرحلة الثالثة. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزيد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ ما الذي يعتبر زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. في تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل قد زادت بشكل كبير تأخذ الشركة في الحسبان المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمدعومة.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤. التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الأحكام الهامة (تتمة)

حديد تاريخ بدء عقد الإيجار

تم تحديد تاريخ بدء عقد الإيجار فيما يتعلق بالتاريخ الذي يتيح فيه المؤجر الأصل الأساسي المتاح للإستخدام من قبل المستأجر. وقد طبقت الإدارة الأحكام لتحديد تاريخ البدء الفعلي.

تحديد مدة عقد الإيجار

لتحديد مدة عقد الإيجار، قامت الإدارة بالأخذ بعين الإعتبار جميع الحقائق والظروف التي خلقت حافزاً إقتصادياً لممارسة خيار تمديد العقد، أو عدم ممارسة خيار إنهاء العقد، تتضمن بنود العقد خيار التمديد (أو فترات ما بعد خيار الإنهاء) تتضمن فقط في حال كان سيتم تمديد الإيجار مؤكداً بشكل معقول (أو لم يتم إنهاؤه).

مبدأ الإستمرارية

قامت إدارة المجموعة بتقييم قدرة المجموعة على الإستمرار كمنشأة مستمرة وهي على قناعة بأن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمقدار ٢٠٨,٤٤٢,٩٥٤ ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. لدى الإدارة ترتيبات تسهيلات معلقة مع أحد البنوك المحلية التي لم يتم استخدامها بعد، لذلك تعتبر الإدارة أن المجموعة لديها القدرة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على دراية بأي شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة مبدأ الإستمرارية. لذلك، يتم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الإستمرارية.

استبدال الأرض في العقارات الإستثمارية

إدارة المجموعة قيد التفاوض مع الحكومة لاستبدال إحدى الأراضي المملوكة حالياً من قبل المجموعة بأرض بديلة (إيضاح ٦). لا تزال الإدارة تقيم الخيار المتاح وتعتقد أن الأرض البديلة ستكون مساوية إلى حد كبير للقيمة الدفترية للأرض في البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

التقديرات

إن الإقتراضات الرئيسية والمتعلقة بالأحداث المستقبلية ومصادر الشكوك التقديرية الأخرى بتاريخ المركز المالي تمثل مخاطر هامة ذات تعديلات جوهرية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة والموضحة أدناه.

خصم على مدفوعات الإيجار

يتم الخصم على مدفوعات الإيجار بإستخدام معدل الإقتراض التدريجي للمجموعة. في حال كانت مؤجر طبقت الإدارة الأحكام والتقديرات لتحديد معدل الإقتراض التدريجي عند بدء عقد الإيجار.

ضمانات القيمة المتبقية

تقوم المجموعة مبدئياً بتقدير المبالغ التي من المتوقع أن تكون مستحقة الدفع بموجب ضمانات القيمة المتبقية والاعتراف بها كجزء من إلتزام الإيجار. تتم مراجعة المبالغ وتعديلها إذا كان ذلك مناسباً في نهاية كل فترة. طبقت الإدارة الأحكام والتقديرات لتحديد القيمة المتبقية، إن وجدت.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤. التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

التقديرات (تتمة)

تدني قيمة الموجودات الملموسة

تختبر إدارة المجموعة سنوياً فيما إذا كان هناك مؤشر على أن الموجودات الملموسة وغير الملموسة قد تعرضت لتدني في القيمة وفقاً للسياسات المحاسبية الواردة في الإيضاح رقم (٣). يتم تحديد القيمة القابلة للإسترداد للأصل بناءً على طريقة القيمة قيد الإستخدام. تستخدم هذه الطريقة توقعات التدفقات النقدية المقدرة على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل المخصص بإستخدام أسعار السوق.

الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك تكاليف بنود الممتلكات والمعدات على أساس منتظم على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. قامت الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل أصل أو فئة من الأصول على أساس العوامل التالية:

- الاستخدام المتوقع للموجودات،
- التلف المادي المتوقع، والذي يعتمد على العوامل التشغيلية والبيئية؛ و،
- القيود القانونية أو ما شابه ذلك على إستخدام الموجودات.

لم تضع الإدارة تقديرات للقيم المتبقية لأي بنود من الممتلكات والمعدات في نهاية عمرها الإنتاجي حيث تم اعتبارها بأنها ليست ذات أهمية.

تصنيف الإستثمارات العقارية

عند تحديد فيما إذا كان ينبغي تصنيف الممتلكات والمعدات كإستثمارات عقارية، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقار محتجز لكسب إيرادات إيجار لرفع قيمة رأس المال أو كليهما. تتبع المجموعة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) بشأن تصنيف إستثماراتها العقارية. إذا كان العقار يستوفي التعريف، تقوم المجموعة بتقييم الأساس المناسب للتخصيص نسبة المساحة المؤجرة بما يتناسب مع إجمالي مساحة العقار، إما على أساس الطوابق أو المساحة بالمتر المربع المستأجرة.

حساب مخصص الخسائر

عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات موثوقة ومدعومة ونوعية والتي تعتمد على إفتراضات للحركة المستقبلية للمحركات الإقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. تستخدم المجموعة التقديرات لحساب نسب الخسائر.

الخسارة الناتجة عن عجز هي تقدير للخسارة الناشئة عن العجز. تركز على الإختلاف بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وبين تلك التي يتوقع المقرض تلقيها، مع الأخذ بالإعتبار التدفقات النقدية التعزيزات الائتمانية المتكاملة والمضمنة.

خلال السنة ، قامت المجموعة بتسجيل مخصص إضافي لإستثمارات الوكالة بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال قطري. إن رأي الإدارة أنه سيتم استرداد الإستثمار وتحصيله من قبل المجموعة في المستقبل.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤. التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

التقديرات (تتمة)

قياسات القيمة العادلة

بعض موجودات الشركة المالية ومطلوباتها تقاس بالقيمة العادلة لغايات التقرير المالي. عند تقدير القيمة العادلة للأصل أو مطلوب، تستخدم الشركة بيانات السوق إلى الحد الذي تتوافر فيه. عندما تكون مدخلات المستوى الأول غير موجودة، تتعاقد المجموعة مع مقيمين خارجيين مؤهلين للقيام بعملية التقييم. لجنة الإدارة / التقييم تعمل بقرب مع المقيمين الخارجيين المؤهلين لإقرار مدخلات وطرق تقييم مناسبة لهذا النموذج. المعلومات عن المدخلات وطرق التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المختلفة يتم الإفصاح عنها في الإيضاحات المعنية.

قدرت الإدارة القيمة العادلة لمجمع سكني بمبلغ ٣٣٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال قطري من خلال تطبيق مدخلات تعيد بأنه سيتم تجديد اتفاقية الإيجار الحالية بنفس الشروط والأحكام بعد تاريخ انتهاء الصلاحية في سبتمبر ٢٠٢٢ (إيضاح ٦).

تقييم ما إذا كانت موجودات حق الاستخدام قد تدنت قيمتها

عند تقدير المبلغ القابل للإسترداد لموجودات حق الإستخدام، وضعت الإدارة إفتراضات حول أسعار السوق الممكن الحصول عليها لممتلكات مماثلة وذات شروط تأجير مماثلة.

٥. ممتلكات ومعدات

التكلفة:	أجهزة كمبيوتر ومعدات ريال قطري	أثاث وتركيبات ريال قطري	سيارات ريال قطري	الإجمالي ريال قطري
في ١ يناير ٢٠١٩	١,٨٣٩,٦٤٧	١,١٥٤,٤٩١	٥٨٠,٠٠٠	٣,٥٧٤,١٣٨
إضافات	٢١,١٠٥	٤,١٩٩	--	٢٥,٣٠٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١,٨٦٠,٧٥٢	١,١٥٨,٦٩٠	٥٨٠,٠٠٠	٣,٥٩٩,٤٤٢
إضافات	٤٤٧,٢٠٣	--	١٤٣,١٥٠	٥٩٠,٣٥٣
استبعادات	(١,١٦٩,٧١٩)	(١,١١٨,٨٠٥)	(٥٨٠,٠٠٠)	(٢,٨٦٨,٥٢٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١,١٣٨,٢٣٦	٣٩,٨٨٥	١٤٣,١٥٠	١,٣٢١,٢٧١
الاستهلاك:				
في ١ يناير ٢٠١٩	١,٧٧٣,٦١٨	١,١٤١,٩٧٨	٤١٢,٣٢٩	٣,٣٢٧,٩٢٥
المخصص للسنة	٧٣,٠٦٩	٣,٩٤٣	٨٥,٠٠٠	١٦٢,٠١٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١,٨٤٦,٦٨٧	١,١٤٥,٩٢١	٤٩٧,٣٢٩	٣,٤٨٩,٩٣٧
المخصص للسنة	٨٠,٦٢٦	٣,٩٧٠	٩٢,٨٦٨	١٧٧,٤٦٤
استبعادات	(١,١٦٩,٧١٩)	(١,١١٨,٨٠٥)	(٥٨٠,٠٠٠)	(٢,٨٦٨,٥٢٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٧٥٧,٥٩٤	٣١,٠٨٦	١٠,١٩٧	٧٩٨,٨٧٧
صافي القيمة الدفترية:				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٨٠,٦٤٢	٨,٧٩٩	١٣٢,٩٥٣	٥٢٢,٣٩٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١٤,٠٦٥	١٢,٧٦٩	٨٢,٦٧١	١٠٩,٥٠٥

٦. إستثمارات عقارية

التغير بالاستثمار العقاري خلال السنة كالتالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
٧٣٤,٩٧٩,٨٩٩	٧٤٤,١٩٤,٣٥٨	كما في ١ يناير
--	١٥٢,٢٥٠,٠٠٠	الاستحوذات
٩,٢١٤,٤٥٩	٣,٦٥٤,١٩٠	التغير في حركة القيمة العادلة خلال السنة
٧٤٤,١٩٤,٣٥٨	٩٠٠,٠٩٨,٥٤٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

خلال العام، باعت المجموعة فندق جلوريا لطرف ثالث وتكبدت خسارة قدرها ٩,٢٧٠,٠٠٠ تمثل الفرق بين المقابل المستلم والقيمة الدفترية في تاريخ المعاملة. لاحقاً لتاريخ البيع، استعادت المجموعة فندق جلوريا وعكس البيع لتخلف المشتري عن السداد، وبالتالي إعترفت بالعقار بالقيمة الدفترية ١١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري.

تتضمن الإستثمارات العقارية عقار تم تأجيله بموجب إتفاقية تأجيل تشغيلي لطرف ذو علاقة مقابل إيراد سنوي بقيمة ٢٢,٠٣٧,٥٠٠ ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٢٢,٠٣٧,٥٠٠ ريال قطري). إيرادات الإيجار من هذا العقار مرهونة مقابل تسهيلات من بنوك إسلامية (إيضاح ١٦).

القيمة العادلة

تم التوصل إلى القيمة العادلة للإستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ استناداً على تقييم خبير تقييم خارجي ليس له علاقة بالمجموعة في ذلك التاريخ، تم إعداد التقييمات من قبل مقيم معتمد، متخصص في تقييم العقارات والأنشطة المماثلة.

تم تحديد القيمة العادلة بناءً على طريقة المقارنة مع السوق المماثل والتي تعكس أسعار المعاملات الحديثة للعقارات المماثلة والتدفقات النقدية المخصومة إلى جانب الأدلة السوقية وغيرها. عند تقدير القيمة العادلة للممتلكات، فإن الاستخدام الأعلى والأفضل للممتلكات يعتبر هو الاستخدام الحالي.

بيانات هامة غير واضحة المستوى ٣	بيانات هامة واضحة المستوى ٢	أسعار متداولة في أسواق عاملة المستوى ١	الإجمالي	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
٩٠٠,٠٩٨,٥٤٨	--	--	٩٠٠,٠٩٨,٥٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ إستثمارات عقارية
٧٤٤,١٩٤,٣٥٨	--	--	٧٤٤,١٩٤,٣٥٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ إستثمارات عقارية

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦. إستثمارات عقارية (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

يتم تقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية باستثناء مبنى السد، مساكن تالا، فندق جلوريا وسيدرا فيليج لبيع الوحدات بالتجزئة باستخدام نهج قابل للمقارنة في السوق، بسبب الحجم المعقول للمعاملات التي تتطوي على عقارات قابلة للمقارنة في المناطق خلال العام. في ظل نهج السوق المشابه، يتم تقدير القيمة العادلة للممتلكات بناءً على معاملات قابلة للمقارنة. يعتمد نهج المقارنة في السوق على مبدأ الاستبدال الذي بموجبه لن يدفع المشتري المحتمل للممتلكات أكثر مما سيكلفه شراء عقار بديل مماثل. وحدة المقارنة التي تطبقها المجموعة هي السعر للقدم المربع (ق م).

القيمة المتوقعة للأرض للقدم المربع		الممتلكات
٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري ٨٠-٢٥	ريال قطري ٨٠-٢٨	قطع أراضي في دبي
٧٣٠	٧٣٠	قطع أراضي في قطر

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لكل من مساكن تالا، مبنى السد، جلوريا هوتيل وسيدرا فيليج لبيع الوحدات بالتجزئة باستخدام طريقة التدفق النقدي المخصوم (DCF). بموجب طريقة (DCF)، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام افتراضات تتعلق بفوائد ومطلوبات الملكية على مدى عمر الأصل بما في ذلك القيمة الخارجية أو الداخلية. تتضمن هذه الطريقة إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية على فوائد الممتلكات العقارية. بالنسبة إلى سلسلة التدفق النقدي المتوقعة، يتم تطبيق معدل خصم مناسب مشتق من السوق لتحديد القيمة الحالية لتيار الدخل المرتبط بالأصل. عادة يتم تحديد عائد الخروج بشكل منفصل ويختلف عن سعر الخصم.

فيما يلي المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها للخصائص الثلاث بموجب طريقة التدفق النقدي المخصوم (DCF) الموضحة أدناه؛

المدخلات الرئيسية التي لا يمكن ملاحظتها	
٢٠١٩	٢٠٢٠
دخل الإيجار الشهري	٣٣- ٩٩ ريال قطري
زيادة الإيجار	١٠٠- ١٧٥ ريال قطري للمتر المربع
جميع المخاطر العائدة - الحالية	٥% - ١٥% لكل ٥ سنوات
	٦,٥% - ٨,٢٥%

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم تكن هناك عمليات نقل بين قياسات القيمة العادلة من المستوى الأول والمستوى الثاني، ولم يتم إجراء عمليات نقل من وإلى مقاييس القيمة العادلة من المستوى الثالث. لم تكن هناك تحركات داخل قياسات القيمة العادلة من المستوى الثالث.

تعمل المجموعة على تقييم الخيارات المتعلقة بأفضل استخدام لعقار سكني بقيمة عادلة تبلغ ٣٣٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال قطري، بعد انتهاء اتفاقية الإيجار الحالية في سبتمبر ٢٠٢٢. تم تقييم العقار حالياً بافتراض أن اتفاقية الإيجار الحالية سوف يتم تجديدها بنفس الشروط والأحكام بعد انتهاء عقد الإيجار الحالي. هذا العقار المسجل باسم بنك محلي في دولة قطر.

خلال العام، تم تغيير مخطط البلدية للمنطقة التي تمتلك فيها المجموعة أرضاً بقيمة دفترية قدرها ٢٣٠,٣٧٠,٠٠٠ ريال قطري. الإدارة قيد التفاوض مع الحكومة للحصول على أرض بديلة. لاحقاً لنهاية السنة، تلقت الإدارة عرضاً من الجهة المرخصة لاستبدال الأرض بأرض بديلة في منطقة الوكير في الدوحة - قطر. تعمل الإدارة على تقييم العرض المستلم والقيمة العادلة للأرض البديلة. لم يتم المجموعة بإجراء تقييم للقيمة العادلة لهذه الأرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتم إدراجها في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة بالقيمة الدفترية البالغة ريال قطري. ٢٣٠,٣٧٠,٠٠٠.

٦. إستثمارات عقارية (تتمة)

نتيجة لتفشي فايروس كوفيد -١٩ والتأثيرات الواسعة النطاق على الأعمال التجارية على مستوى العالم ، أخذ المثلث الخارجي للمجموعة في الاعتبار أحدث الإرشادات من المؤسسة الملكية للمساكين القانونيين ("RICS") وأبلغ عن تقييمات العقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس "عدم اليقين في التقييم المادي". قامت الإدارة بتقييم أساس ومعنى هذا الإعداد. على الرغم من عدم اليقين داخل سوق العقارات الأوسع ، مع ملاحظة تأثيرات متباينة ، تعتبر الإدارة أن محفظة العقارات الاستثمارية الحالية للمجموعة أقل تأثراً بهذه الأحداث السلبية بسبب الخصائص الكامنة في المحفظة بما في ذلك التنوع عبر فئات الإستثمار ، والجغرافيا. انتشار وطبيعة التدفق النقدي المستقبلي المضمون جزئياً فيما يتعلق بمحفظة الإستثمارات المدرة للدخل.

تتفهم الإدارة أساس هذا الإعداد ، والذي يهدف في المقام الأول إلى تسليط الضوء على عدم اليقين المستقبلي ودرجة أعلى من الحذر. لقد أخذت الإدارة هذا الأمر في الاعتبار فيما يتعلق بالمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات ، وخلصت بناءً على الخصائص والتوجهات المتأصلة في محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة ، فيما يتعلق بسوق العقارات الأوسع في دولة قطر ، إلى أن أحداث فايروس كوفيد -١٩ لا تؤدي إلى مسار جديد من عدم اليقين في التقديرات الرئيسية ، كما أنها لا تؤثر على مستوى الحساسية المحتمل للتغيير المعقول والمحمول الذي قد يحدث خلال الاثني عشر شهراً القادمة.

٧. مشروع قيد التنفيذ

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
٦٥,١١٥,٠٤٤	٦٥,٤١٤,٥٩٤	الرصيد كما في ١ يناير
٢٩٩,٥٥٠	٥٨٢,١١٨	إضافات
٦٥,٤١٤,٥٩٤	٦٥,٩٩٦,٧١٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

يتضمن رصيد المشروع قيد التنفيذ المبالغ المدفوعة لتطوير إحدى مشاريع المجموعة. تتمثل الخطة الأولية للمشروع في إنشاء مركز تجاري ، ولكن فيما بعد غيرت الإدارة خطة المشروع إلى تطوير سكني وتجاري.

خلال السنة ، عينت المجموعة خبيراً مستقلاً لتقييم التكلفة المتكبدة على المشروع حتى تاريخه وقابليتها للاستخدام في الخطة الجديدة ، ولم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة خلال السنة.

٨. حق استخدام الموجودات

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
٨,٦٣٩,٤٤٣	٦,٢٨٣,٢٣١	الرصيد في ١ يناير
(٢,٣٥٦,٢١٢)	(٢,٣٥٦,٢١١)	استهلاك حق استخدام الموجودات
٦,٢٨٣,٢٣١	٣,٩٢٧,٠٢٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

إن حق استخدام الأصل يتعلق باستئجار مكاتب المجموعة.

٩. إستثمارات مالية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
١٩,٦٣٨,٥١٦	١٩,٦٣٨,٥١٦	الرصيد كما في ١ يناير
---	(٩٣٢,٩٥٥)	خسارة القيمة العادلة لإستثمارات حقوق ملكية غير مدرجة
١٩,٦٣٨,٥١٦	١٨,٧٠٥,٥٦١	الرصيد النهائي

إن الإستثمارات المالية غير المدرجة تشمل إستثمار في شركة ذات ملكية خاصة في دولة قطر. يتم تقييم الإستثمارات المالية غير المدرجة باستخدام تقنيات القياس بالمستوى ٣ وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧)، ولم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى ٢ والمستوى ٣ على حساب القيمة العادلة.

١٠. إستثمارات وكالة

خلال ٢٠٠٩، وقعت المجموعة عقد وكالة بمبلغ ٦٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري مع شركة استثمار خليجية من خلال وكيل. لم تقم شركة الاستثمار بسداد المبلغ والأرباح المستحقة في تاريخ الاستحقاق.

في عام ٢٠١١، حصلت المجموعة على قرار من المحكمة لصالحها بأن يتم تسوية مبلغ الوكالة المستحق والأرباح المتعلقة بها خلال الفترة من يونيو ٢٠١٣ وحتى يونيو ٢٠١٧. وخلال سنة ٢٠١٣، استلمت المجموعة الدفعة الأولى والبالغة ٣,٦٤٥,٦٠٥ ريال قطري. في ٢٠١٤، لم تقم شركة الاستثمار بسداد الدفعة المستحقة للمجموعة وعليه قررت المجموعة إنشاء مخصص انخفاض القيمة للإستثمارات بمبلغ ٣٢,١٧٧,١٩٨ ريال قطري.

في عام ٢٠١٩، تلقت المجموعة حكماً قضائياً لصالحها بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري يتم دفعه للمجموعة مع الفائدة المستحقة. كلفت المحكمة بنك الكويت المركزي بالتعامل مع عملية التصفية. علاوة على ذلك، هناك دعوة قضائية مستمرة للمبلغ المتبقي ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري ويتوقع صدور الحكم خلال عام ٢٠٢١.

خلال السنة، اعترفت المجموعة بمخصص إضافي بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال قطري (٢٠١٩: لا شيء).

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
٦١,٣٥٤,٣٩٥	٦١,٣٥٤,٣٩٥	إستثمارات وكالة
(٣٠,٦٧٧,١٩٨)	(٣٢,١٧٧,١٩٨)	مطروحاً منه: مخصص تندي القيمة
٣٠,٦٧٧,١٩٧	٢٩,١٧٧,١٩٧	

١١. عقود إيجار تمويلي مدينة

دخلت المجموعة كمؤجر في إتفاقية إيجار تمويلي بناء وصيانة وتشغيل لمجمع سكني مع طرف ثالث. تم إنشاء المجمع من قبل المجموعة ليتم تأجيره لهذا الطرف، حيث أن مدة الإيجار التمويلي هي ٢١ سنة وسيتم تحويله إلى هذا الطرف في نهاية فترة العقد. يوضح الجدول أدناه الرصيد في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
١,١٦٤,٧٠٩,٤٨٤	١,١٣٤,٥٣٢,٢٤٨	الجزء غير المتداول
٢٨,٣٦٢,٥٩٣	٣٠,١٧٧,٢٣٦	الجزء المتداول
١,١٩٣,٠٧٢,٠٧٧	١,١٦٤,٧٠٩,٤٨٤	

يعرض الجدول التالي إيرادات التمويل على صافي الإستثمار في الإيجار.

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	مبالغ مستحقة من عقود الإيجار التمويلي:
١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	السنة الأولى
١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	السنة الثانية
١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	السنة الثالثة
١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	السنة الرابعة
١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	السنة الخامسة
١,٥٩١,٠٦٠,٠٠٠	١,٤٩٠,٣٦٠,٠٠٠	بعد السنة الخامسة
٢,٠٩٤,٥٦٠,٠٠٠	١,٩٩٣,٨٦٠,٠٠٠	إجمالي الإستثمار في عقد الإيجار
(٩٠١,٤٨٧,٩٢٣)	(٨٢٩,١٥٠,٥١٦)	ناقصاً: إيرادات تمويل غير مستحقة
١,١٩٣,٠٧٢,٠٧٧	١,١٦٤,٧٠٩,٤٨٤	القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات عقد الإيجار
--	--	مخصص خسائر تدني القيمة (خسائر الإئتمان المتوقعة)
١,١٩٣,٠٧٢,٠٧٧	١,١٦٤,٧٠٩,٤٨٤	صافي الإستثمار في عقد الإيجار

يبلغ معدل الفائدة الفعلي المتعاقد عليه حوالي ٦.٢٥% (٢٠١٩: ٦.٢٥%) سنويًا ، مما أدى إلى دخل تمويلي بمبلغ ٧٢,٣٣٧,٤٠٧ ريال قطري (٢٠١٩: ٧٤,٠٤٢,٩٣١ ريال قطري). إن ان المبالغ المستحقة من عقود الإيجار التمويلي في نهاية فترة التقرير غير متأخرة وغير متدنية القيمة.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢. ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
٦٣١,٣٢٧	٨,٠٦٦,٣٥٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
٥٥٠,٥٢٥	٦٠٠,٥٢٥	ودائع مستردة
١٦٣,٧١٦	١٦٣,٧١٦	ذمم تجارية
٢,٣٤٦,٤٢١	١,٨٠١,٦٣٣	ذمم مدينة أخرى
٣,٦٩١,٩٨٩	١٠,٦٣٢,٢٣٠	
(١,١٢٥,٧٠٤)	(١,١٢٥,٧٠٤)	ي طرح: مخصص خسارة للذمم المدينة الأخرى
٢,٥٦٦,٢٨٥	٩,٥٠٦,٥٢٦	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تضمنت الذمم المدينة الأخرى مبلغ ١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري تمثل أرصدة متدنية القيمة (٢٠١٩):
١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري).

خلال السنة، لم يتم تسجيل أية مخصصات خسارة إضافية للتدني في القيمة.

١٣. أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد

يشمل الرصيد لدى بنوك إسلامية والنقد المدرج في بيانات التدفقات النقدية الموحدة المبالغ التالية:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
١٣,١٨٩,٥٣٢	٤٣,٧٣٤,٤٥٧	أرصدة لدى بنوك إسلامية
٥٩,٥٠٠,٠٠٠	٣٥,٦١٤,٢١٢	ودائع لأجل
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	نقد في الصندوق
٧٢,٧٠٩,٥٣٢	٧٩,٣٦٨,٦٦٩	
(٥٩,٥٠٠,٠٠٠)	---	ودائع لأجل تستحق بعد ثلاثة اشهر
١٣,٢٠٩,٥٣٢	٧٩,٣٦٨,٦٦٩	النقد و شبة النقد

تقيم الارصدة لدى البنوك على انها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة بسبب التخلف عن السداد نظرا لان البنوك تخضع لرقابة من قبل البنك المركزي. ووفقا لذلك، تقوم ادارة المجموعة بتقدير بدل الخسارة على الارصدة لدى البنوك في نهاية فترة اعداد التقرير بمبلغ يساوي ١٢ شهر من خسائر الائتمان المتوقعة. لم يتم استحقاق اي من الارصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير، ومع الاخذ في الاعتبار الخبرة التاريخية والتصنيفات الائتمانية الحالية للبنك، قامت ادارة المجموعة بتقييم عدم وجود انخفاض في القيمة وبالتالي لم تسجل اي مخصصات لخسارة هذه الارصدة.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٤. رأس المال

٢٠١٩	٢٠٢٠
ريال قطري	ريال قطري
	مرخصة، مصدرة و مدفوعة بالكامل
	١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠ سهم عادي بواقع ١ ريال قطري للسهم (٢٠١٩):
١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠	١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠ * (١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠ سهم)

في يناير ٢٠٢٠، قرر مجلس الإدارة شراء أسهم عادية للمجموعة. خلال مارس ٢٠٢٠، وافقت هيئة قطر للأسواق المالية على شراء الأسهم. قامت المجموعة بإعادة شراء الأسهم العادية خلال الفترة من ابريل إلى يونيو ٢٠٢٠ بمجموع ١٤٠.٣٠٠.٠٠٠ سهم عادي بتكلفة قدرها ريال قطري ٨,٩٨٣,٤١٦ ريال قطري.

١٥. الإحتياطي القانوني

يتطلب قانون الشركات التجارية رقم ١١ سنة ٢٠١٥ من المجموعة تحويل ١٠٪ من أرباح السنة الى الإحتياطي القانوني. لدى المجموعة الخيار لوقف هذه التحويلات الى الإحتياطي القانوني عندما يعادل ٥٠٪ من رأس المال. ان الإحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع الا في الحالات التي نص عليها القانون اعلاه.

١٦. تسهيلات تمويل إسلامي

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح
ريال قطري	ريال قطري	
٤٩٥,٨٢٦,٨٥١	٥٩١,٣٠٤,٤٧٧	(١) تمويل إسلامي ١
١٨٧,٢٩٦,٣١٤	١٧٠,٠٥٩,٨١٥	(٢) تمويل إسلامي ٢
٥٣,٥٢١,٧٩١	--	(٣) تمويل إسلامي ٣
٥٧,٢١١,٤٩٥	--	(٤) تمويل إسلامي ٤
٧٩٣,٨٥٦,٤٥١	٧٦١,٣٦٤,٢٩٢	
--	(٥,١٧٢,١٨٩)	تكلفة ترتيبات التمويل المؤجلة
٧٩٣,٨٥٦,٤٥١	٧٥٦,١٩٢,١٠٣	
١٧٦,٨١٣,١٤٨	٦٦,١٠٨,٣٦٨	الجزء المتداول
٦١٧,٠٤٣,٣٠٣	٦٩٠,٠٨٣,٧٣٥	الجزء غير المتداول
٧٩٣,٨٥٦,٤٥١	٧٥٦,١٩٢,١٠٣	

١٦. تسهيلات تمويل إسلامي

إيضاحات:

١. خلال عام ٢٠١٤، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية مع أحد البنوك الإسلامية بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري ثم قامت لاحقاً بزيادة التمويل إلى مبلغ ٥٤٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري. تحمل الاتفاقية معدل ربح بأسعار السوق. يمكن سداد القسط على ٣٠ قسط ربع سنوية متغير مع القسط الأخير في أغسطس ٢٠٢٦. يتم استلام الايصالات المتوقعة من مشروع سدره العقاري مقابل المنشأة الإسلامية. خلال شهر أبريل ٢٠٢٠، اتفقت المجموعة مع البنك على إعادة هيكلة هذا القرض بما في ذلك التسهيل الإسلامي ٣ و ٤ بقيمة إجمالية للتسهيل تبلغ ٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال قطري وتحمل معدل ربح ٤,٢٪. للقرض وفترة سماح مدتها ستة أشهر يتم دفع أرباح ربع سنوية من قبل المجموعة، وتكون مدة القرض ١٨ عاماً ويسدد آخر قسط في أبريل ٢٠٣٨.

٢. خلال عام ٢٠١٤، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية مع أحد البنوك الإسلامية بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ ٢٧٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري. ويسدد التمويل على ٩ أقساط سنوية متغيرة ابتداءً من نهاية سنة ٢٠١٤ وحتى نهاية سنة ٢٠٢١ والقسط النهائي في سنة ٢٠٢٢. يحمل التمويل الإسلامي معدل ربح بأسعار السوق على أساس الفائدة المتغيرة زائد ٠,٢٥٪ بحد أدنى ربح ٥,٢٥٪ سنوياً. التسهيل الإسلامي مضمونة برهن متحصلات من المشروع العقاري تالا ريزيدنس.

٣. خلال عام ٢٠١٧، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية مع أحد البنوك الإسلامية لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة بمبلغ ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري. يحمل الاتفاق معدل ربح بأسعار السوق. تمت تسوية التسهيل بالكامل من قبل المجموعة خلال أبريل ٢٠٢٠.

٤. خلال عام ٢٠١٩، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية مع أحد البنوك الإسلامية لتمويل المجموعة. الاتفاقية تحمل معدل ربح بأسعار السوق. تمت تسوية التسهيل بالكامل من قبل المجموعة خلال أبريل ٢٠٢٠.

بلغت تكاليف التمويل الإسلامي للفترة ٣٤,٥٢٤,٩٢٤ ريال قطري (معدلة ٢٠١٩: ٤٨,٢٧٩,٩٣١ ريال قطري).

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٧. مطلوبات عقود إيجار

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	الرصيد كما في أول السنة
٩,٩٧٩,٤٢٦	٧,٧٠٥,٨٥١	تعاضم الفائدة
٤٩٢,١٢٥	٣٥٤,٩٧٦	دفعات
(٢,٧٦٥,٧٠٠)	(٣,١١٣,٣٨٩)	الرصيد كما في نهاية السنة
٧,٧٠٥,٨٥١	٤,٩٤٧,٤٣٨	
		متداول
٢,٧٧٢,٥٠٠	٢,٩١٤,٠٠٨	غير متداول
٤,٩٣٣,٣٥١	٢,٠٣٣,٤٣٠	
٧,٧٠٥,٨٥١	٤,٩٤٧,٤٣٨	

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	تحليل الاستحقاق
		أقل من سنة
٢,٧٧٢,٥٠٠	٢,٩١٤,٠٠٨	أكثر من سنة وأقل من ٥ سنوات
٤,٩٣٣,٣٥١	٢,٠٣٣,٤٣٠	
٧,٧٠٥,٨٥١	٤,٩٤٧,٤٣٨	

تقوم المجموعة بتأجير مكاتبها لمدة خمس سنوات وتستخدم ٥.٥% (٢٠١٩: ٥.٥%) كمعدل اقتراض إضافي.

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة جوهرية فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار.

١٨. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	في ١ يناير
١,٨٨٣,٠٧٢	٢,٣٩٤,٢٣٩	المخصص خلال السنة
٥١١,١٦٧	٤٤٢,٢١٣	المدفوع خلال السنة
---	(١١,٧٩٩)	التحويلات
---	٩١,٣٠٩	
٢,٣٩٤,٢٣٩	٢,٩١٥,٩٦٢	في ٣١ ديسمبر

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩. ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
٣,٣٨٥,٢٠٥	١٥٤,٢٢٣,٥٤٦	ذمم دائنة
٥٩,٨٢٧,٥١٣	٥٩,٨٢٧,٥١٣	المدفوعات النقدية للسندات (إيضاح ١)
٨,١٧٦,٣٠٥	١٦,٤٩٤,٠٣٧	مصاريف مستحقة الدفع
١٢,٢١٦,٦٦٧	١٣,٤٥٤,١٦٧	إيرادات إيجار مؤجلة
١٤,٢٣٧,٦٤١	١٣,٣١٨,٧٠٣	أرباح مستحقة الدفع
٨,٢٨١,٥٥٨	٧٧٥,٧٩٥	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح ٢٦)
١٠٦,١٢٤,٨٨٩	٢٥٨,٠٩٣,٧٦١	

١. يتعلق هذا الرصيد بتغطية السندات المتعلقة بأحد مشاريع المجموعة قبل انتهاء صلاحيتها. بمجرد الانتهاء من جميع الأعمال وتأكيدها، سيتم إعادة الرصيد المتبقي ذي الصلة إلى المقاول.

٢٠. مصاريف تشغيلية

تتضمن مصاريف التشغيل بشكل رئيسي الصيانة ورسوم الأمن وإدارة المرافق والمصروفات التشغيلية الأخرى العائدة مباشرة إلى الممتلكات والمشاريع.

٢١. تكلفة التمويل

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
٤٨,٢٧٩,٩٣١	٣٤,٥٢٤,٩٢٤	تسهيلات تمويل إسلامية (إيضاح ١٦)
٤٩٢,١٢٥	٣٥٤,٩٧٦	مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح ١٧)
٤٨,٧٧٢,٠٥٦	٣٤,٨٧٩,٩٠٠	

٢٢. إيرادات أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
٢٥٢,٦٠٢	٢٥٠,٦٧٤	ربح من ودائع في بنوك إسلامية
٧٧,٨٤٠	٢٦٥,٧٩٠	إيرادات متنوعة
٣٣٠,٤٤٢	٥١٦,٤٦٤	

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٣. مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
١٢,٠٥٢,٤٥١	١٥,٩٦٨,٤٨٨	تكاليف موظفين
٣,١٥٦,٤٦٨	٣,١٨٥,١٧٤	أتعاب قانونية ومهنية
--	١,٦٦٢,٨١٠	الإصلاحات والصيانة*
١,٠٢٤,٣١٤	٩٢٢,٣٤٨	رسوم تسجيل وجهات رقابية
٢٦١,٢٦٥	٤٣٤,٦٦٠	تسويق وإعلان
٩٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠	أتعاب لجنة الشريعة
٣٩,٢٤٤	٢٣,٠٢٥	مصاريف تطوير الأعمال
١,٦٨٤,١٩١	١,٠٩٩,٣٥٨	مصاريف متنوعة أخرى
<u>١٨,٣٠٧,٩٣٣</u>	<u>٢٣,٣٨٥,٨٦٣</u>	

* تتعلق بمصاريف الصيانة والإصلاح للمشاريع قيد التنفيذ الخاصة بالمجموعة.

٢٤. ضريبة الدخل

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
٤٠٧,٤٨٧	٣٧٩,٢٤٨	ضريبة الدخل الحالية
--	--	رسوم ضريبة الدخل الحالية
--	--	الضريبة المؤجلة
--	--	تتعلق بالاختلافات المؤقتة
<u>٤٠٧,٤٨٧</u>	<u>٣٧٩,٢٤٨</u>	ضريبة الدخل المدرجة في بيان الربح أو الخسارة

تم تعديل أرقام المقارنة لمصروف ضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بقيمة ٤٠٧,٤٨٧ ريال قطري في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٢٥. الربح الأساسي والمخفف للسهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم بقسمة أرباح السنة العائدة للمساهمين بالشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
٣٢,٠٩٥,٣٩٦	٣١,٠٣١,٨١٨	الربح العائد للمساهمين بالشركة الأم
<u>١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠</u>	<u>١,١٤٨,٦٩٣,٤٣٧</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)
<u>٠,٠٣</u>	<u>٠,٠٣</u>	العائد الأساسي والمخفف للسهم (الريال القطري للسهم)

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٥. الربح الأساسي والمخفف للسهم

لم تقم المجموعة خلال عام ٢٠٢٠ وعام ٢٠١٩ بإصدار أسهم منحة.

تم احتساب المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٢٠١٩ كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠	١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في ١ يناير
--	(٨,٩٣١,٥٦٣)	أثر شراء أسهم الخزينة
١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠	١,١٤٨,٦٩٣,٤٣٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في ٣١ ديسمبر

خلال السنة ، قامت المجموعة بإعادة شراء ١٤,٠٣٠,٠٠٠ سهم خزينة ، والتي تم أخذها بالاعتبار لإحتساب المتوسط المرجح لعدد الأسهم للسنة.

٢٦. مساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية

وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ ، قامت المجموعة بتخصيص جزء من الربح بنسبة ٢,٥٪ من صافي الربح الموحد للسنة إلى صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية.

خلال السنة ، أبرمت المجموعة اتفاقية تسوية مع صندوق المساهمة الاجتماعية والرياضية نتج عنها عكس مبلغ ٤,٠٣٤,٦١٤ ريال قطري في بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد.

٢٧. توزيعات الأرباح

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية لعام ٢٠٢٠ بنسبة ٣٪ على رأس المال المدفوع بواقع ٠,٠٣ ريال قطري للسهم وبإجمالي ٣٤,٧٢٨,٧٥٠ ريال قطري، وسيتم طرح هذا المقترح على المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية القادمة للموافقة عليه (٢٠١٩: لا شيء ريال قطري للسهم).

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٨. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المؤسسات التي تعتبر المجموعة من مؤسسيها والمساهمين الرئيسيين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة ومسؤولي الإدارة العليا والمؤسسات التي لها تأثير مشترك أو هام عليها. يتم اعتماد سياسة الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

مكافآت الإدارة العليا

بلغت مكافآت الإدارة العليا خلال السنة كالتالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
٤,٥٢٧,٧٢٢	٤,٧٣٩,٠٦٨	رواتب ومنافع قصيرة الأجل
٥٧,١٠٠	٩٩,٧١١	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٤,٥٨٤,٨٢٢	٤,٨٣٨,٧٧٩	

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٩. التزامات والمطلوبات المحتملة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
--	١,٠٠٠,٠٠٠	خطاب الضمان

الدعاوى القضائية

تم تأخير المشروع الرئيسي للمجموعة بشكل مادي من قبل المقاول الرئيسي. كان تاريخ الانتهاء المتوقع للمشروع هو ٨ أغسطس ٢٠١٦، ومع ذلك، تم إصدار شهادة إنجاز المشروع بتاريخ ٢٦ يونيو ٢٠١٨.

قامت المجموعة بتقييم تكاليف التأخير في تنفيذ المشروع نتيجة للتأخير الهام من قبل المقاول الرئيسي على مدى فترة تنفيذ المشروع إلى جانب الحقوق التعاقدية المتعلقة باقتطاع التعويضات بموجب الاتفاقية. وعليه، قامت المجموعة بتعيين مقيم مستقل لتقييم صلاحية المطالبات المرفوعة من قبل المقاول الرئيسي ضد المجموعة وأحقية المجموعة في اقتطاع التعويضات الناتجة عن العقد. بالإضافة إلى ذلك، حصلت المجموعة على مشورة قانونية من مستشارها القانوني بشأن إمكانية إنفاذ التعويضات المقطوعة ضد المقاول الرئيسي.

خلال عام ٢٠١٨، بناءً على تقييم المجموعة بمساعدة خبير التقييم المستقل ونصيحة المستشار القانوني للمجموعة، قرر مجلس الإدارة بدء تصفية تعويضات ضد المقاول الرئيسي وفقاً للشروط التعاقدية للاتفاقية المبرمة بين مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق والمقاول الرئيسي. علاوة على ذلك، قرر مجلس الإدارة تحقيق ٥٠٪ من الرصيد المقطوع للعقد.

لا تزال القضية مستمرة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وفقاً لتقييم الإدارة، تتمتع المجموعة بموقف جيد في هذه القضية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كانت المجموعة طرفاً في عدد من القضايا القانونية كمدعى عليه أو مدعي. وفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة، لن تنشأ أية التزامات جوهرية نتيجة من هذه القضايا، وبالتالي لم يتم تخصيص أي مخصصات مقابل هذه القضايا.

٣٠. الأدوات المالية (تتمة)

(أ) قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن إستلامه لبيع أصل أو دفعه للتنازل عن مطلوب في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس الأصلي، بغض النظر عما إذا كان يمكن ملاحظة السعر بشكل مباشر أو يتم تقديره بإستخدام تقنيات تقييم أخرى. إن الأساس الافتراضي لقياس القيمة العادلة لمعاملة بيع أصل أو تحويل مطلوب تأخذ المجموعة بالإعتبار خصائص الموجودات والمطلوبات في حال أخذ المشاركين في السوق هذه الخصائص عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس يتم تطبيق أساليب تقييم وإفتراضات لقياس القيمة العادلة.

(أ) قياسات القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي الموحد

يتم قياس بعض إستثمارات مالية للمجموعة بالقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير.

(ب) تسوية المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه تفاصيل التغيرات في مطلوبات المجموعة الناتجة عن الأنشطة التمويلية، بما في ذلك التغيرات النقدية والغير نقدية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		التدفقات النقدية		في ١ يناير ٢٠٢٠	
ريال قطري	التغيرات الغير نقدية	التمويلية	ريال قطري	ريال قطري	
٧٥٦,١٩٢,١٠٣	٦,١٤٩,٠٣٣	(٤٣,٨١٣,٣٨١)	٧٩٣,٨٥٦,٤٥١		مطلوبات تمويل إسلامية
٤,٩٤٧,٤٣٨	٣٥٤,٩٧٦	(٣,١١٣,٣٨٩)	٧,٧٠٥,٨٥١		إلتزامات عقود الإيجار
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩		التدفقات النقدية		في ١ يناير ٢٠١٩	
ريال قطري	التغيرات الغير نقدية	التمويلية	ريال قطري	ريال قطري	
٧٩٣,٨٥٦,٤٥١	٢٠,٦٥٧,٠٥٦	(٨,٨٠٨,٣٦٠)	٧٨٢,٠٠٧,٧٥٥		مطلوبات تمويل إسلامية
٧,٧٠٥,٨٥١	٤٩٢,١٢٥	(٢,٧٦٥,٧٠٠)	٩,٩٧٩,٤٢٦		إلتزامات عقود الإيجار

٣١. إدارة المخاطر المالية

إطار عمل إدارة المخاطر

تم وضع سياسات إدارة مخاطر المجموعة بغرض تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع حدود وضوابط مخاطر مناسبة ولرصد المخاطر والالتزام بالحدود الموضوعية. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر على نحو منتظم لتعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات والخدمات التي يتم تقديمها. تهدف المجموعة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الإدارة إلى وضع بيئة رقابية منتظمة وبناءة يفهم فيها جميع الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

يقع على عاتق مجلس الإدارة بالمجموعة المسؤولية عن مراقبة الالتزام بسياسات وإجراءات المخاطر بالمجموعة وعن مراجعة كفاية إطار عمل إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة.

إن المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة هي مخاطر السوق، مخاطر الائتمان، مخاطر عقارية، مخاطر العملات، مخاطر معدلات الربح، مخاطر السيولة. يعرض هذا الإيضاح المعلومات عن مدى تعرض المجموعة لكل من تلك المخاطر المذكورة أعلاه وأهداف وسياسات وأساليب المجموعة في قياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال. تم إدراج إيضاحات إضافية في هذه البيانات المالية الموحدة.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر الخسائر المالية للمجموعة في حال عدم وفاء عميل أو أي طرف بالأدوات المالية بالقيام بالالتزامات التعاقدية التي تنشأ بصورة أساسية من الموجودات المالية الأخرى، استثمارات الوكالة، الذمم المدينة، الودائع القابلة للاسترداد، والأرصدة لدى البنوك الإسلامية.

يتكون إطار تصنيف مخاطر الائتمان الحالي للشركة من الفئات التالية:

التصنيف	الوصف	أساس الإقرار بخسارة الائتمان المتوقعة
جيدة	لدى الطرف المقابل مخاطر متدنية للتعثر وليس لديه أي مبالغ متأخرة عن السداد	خسائر ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهر
مشكوك في تحصيلها	المبلغ مستحق من أكثر من ٩٠ يوماً أو كان هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإقرار الأولي.	خسائر ائتمانية متوقعة على مدار عمر الدين - وليس تدني في الائتمان
متعثرة	المبلغ مستحق من أكثر من ١٨٠ يوماً أو أن هناك دليل أن الأصل تدنت قيمته الائتمانية	خسائر ائتمانية متوقعة على مدار عمر الدين - تدني في الائتمان
مشطوبة	هناك أدلة تشير إلى وجود صعوبة مالية شديدة وليس لدى المجموعة أي احتمال واقعي لإسترداد المبلغ	يتم شطب المبلغ

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية، فإن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ينشأ عن عدم انتظام الطرف المقابل ويحد أقصى للمخاطر يساوي القيمة الدفترية لهذه الأدوات كالتالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
١,١٩٣,٠٧٢,٠٧٧	١,١٦٤,٧٠٩,٤٨٤	إيجارات تمويلية مستحقة
٣٠,٦٧٧,١٩٧	٢٩,١٧٧,١٩٧	استثمارات وكالة
٧٢,٧٠٩,٥٣٢	٧٩,٣٦٨,٦٦٩	أرصدة لدى بنوك إسلامية
٥٥٠,٥٢٥	٦٠٠,٥٢٥	ودائع قابلة للاسترداد
١٦٣,٧١٦	١٦٣,٧١٦	ذمم تجارية مدينة
١,٢٢٠,٧١٦	٦٧٥,٩٢٩	ذمم مدينة أخرى
١,٢٩٨,٣٩٣,٧٦٣	١,٢٧٤,٦٩٥,٥٢٠	

الذمم التجارية المدينة والإيرادات المستحقة

تتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من قبل كل وحدة أعمال وفقاً للسياسات والإجراءات ذات الصلة المتبعة لدى المجموعة. يتم تقييم الجودة الائتمانية للعميل استناداً إلى تقييم ائتماني واسع النطاق ويتم تحديد الحدود الائتمانية لكل عميل وفقاً لهذا التقييم. تتم مراقبة الذمم المدينة المستحقة من العملاء بصورة منتظمة، ويتم اتخاذ التدابير اللازمة لتحصيلها في حينه وفقاً للسياسات المتبعة.

يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل تقرير باستخدام مصفوفة المخصصات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. يستند تحديد نسبة المخصص إلى عدد أيام التخلف عن السداد لمجموعة من العملاء في قطاعات مختلفة لها أنماط خسارة متماثلة (أي حسب نوع الخدمة ونوع العميل وتصنيفه والتغطية بالاعتمادات المستندية أو غير ذلك من أشكال الضمانات). تعكس هذه المعالجة المحاسبية النتائج المرجحة بالاحتمالات، والقيمة الزمنية للنقد، والمعلومات المعقولة والمدعومة المتوفرة في تاريخ إعداد التقرير فيما يتعلق بالأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات الخاصة بالظروف الاقتصادية المستقبلية. لم تقم المجموعة باحتساب أية خسائر ائتمانية متوقعة على الذمم التجارية المدينة والإيرادات المستحقة حيث أن هذه المبالغ تعتبر غير هامة بشكل واضح.

الأرصدة لدى البنوك الإسلامية

تحتفظ المجموعة بأرصدة لدى بنوك إسلامية بمبلغ ٧٩,٣٤٨,٦٦٩ ريال قطري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٩: ٧٢,٦٨٩,٥٣٢ ريال قطري). يتم الاحتفاظ بتلك الأرصدة لدى بنوك إسلامية ومؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي وفقاً للتصنيفات الائتمانية المقبولة دولياً.

٣١. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

توضح الجداول أدناه جودة الائتمان للموجودات المالية للمجموعة وموجودات العقود وعقود الضمان المالي، وكذلك تعرض المجموعة لأقصى مخاطر الائتمان حسب درجات تصنيف مخاطر الائتمان

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	التصنيفات الائتمانية الخارجية	التصنيفات الائتمانية الداخلية	الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ ١٢ شهراً أو على مدى العمر	إجمالي القيمة الدفترية	مخصص الخسارة	صافي القيمة الدفترية
				الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	٢,٥٦٥,٨٧٤	(١,١٢٥,٧٠٤)	١,٤٤٠,١٧٠
	١٢	--	(١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	١,١٦٤,٧٠٩,٤٨٤	--	١,١٦٤,٧٠٩,٤٨٤
	١١	--	(١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	٦١,٣٥٤,٣٩٥	(٣٢,١٧٧,١٩٨)	٢٩,١٧٧,١٩٧
	١٠	--	(١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	٧٩,٣٦٨,٦٦٩	--	٧٩,٣٦٨,٦٦٩
	١٣	BB	--	الخسائر الائتمانية المتوقعة على ١٢ شهراً			
				الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ ١٢ شهراً أو على مدى العمر			
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح	التصنيفات الائتمانية الخارجية	التصنيفات الائتمانية الداخلية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	٣,٠٦٠,٦٦٢	(١,١٢٥,٧٠٤)	١,٩٣٤,٩٥٨
	١٢	--	(١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	١,١٩٣,٠٧٢,٠٧٧	--	١,١٩٣,٠٧٢,٠٧٧
	١١	--	(١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	٦١,٣٥٤,٣٩٥	(٣٠,٦٧٧,١٩٨)	٣٠,٦٧٧,١٩٧
	١٠	--	(١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	٧٢,٧٠٩,٥٣٢	--	٧٢,٧٠٩,٥٣٢
	١٣	BB	--	الخسائر الائتمانية المتوقعة على ١٢ شهراً			

(١) بالنسبة للذم المدينة وموجودات العقود وإستثمارات وكالة، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس مخصص الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. تحدد المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة على هذه البنود بإستخدام مصفوفة مخصصات، تم تقديرها إستناداً إلى الخبرة السابقة لخسارة الائتمان إستناداً إلى حالة استحقاق المدين السابقة، تم تعديلها لتعكس الظروف الحالية والتقدير للظروف الإقتصادية المستقبلية. وبناءً على ذلك، يتم عرض موجز مخاطر الائتمان لهذه الموجودات وفقاً لحالة استحقاقها السابقة من حيث مصفوفة المخصص.

٣١. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالالتزامات المالية عند إستحقاقها. إن نهج المجموعة في إدارة السيولة هو التأكيد قدر الإمكان، من وجود سيولة كافية للوفاء بالمطلوبات عند إستحقاقها في ظل الظروف العادية أو الصعبة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إحداث ضرر بسمعة المجموعة.

تقلل المجموعة من مخاطر السيولة لديها بأن تضمن توفر تسهيلات بنكية إسلامية. تتطلب شروط الخدمة لدى المجموعة بأن تسدد المبالغ خلال المدد المحددة في الفواتير. تسدد المبالغ المستحقة للدائنين التجاريين عادة وفقاً لشروط الخدمة للمورد.

الجدول التالي يلخص مواعيد استحقاق مطلوبات المجموعة في ٣١ ديسمبر بناء على المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	أقل من ٣ شهور	٣ - ١٢ شهر	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري
دائنون	٢١٤,٠٥١,٠٥٩	--	--	--	٢١٤,٠٥١,٠٥٩
مصاريف مستحقة	٧١٣,٥٨٠	٢,٢٠٠,٤٢٨	٢,٠٣٣,٤٣٠	--	٤,٩٤٧,٤٣٨
مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية	--	٧٧٥,٧٩٥	--	--	٧٧٥,٧٩٥
تسهيلات تمويل إسلامية	١٥,٧٠١,١٤٧	٥٠,٤٠٧,٢٢١	٣٣٤,٣٩٦,١٤٥	٣٥٥,٦٨٧,٥٩٠	٧٥٦,١٩٢,١٠٣
توزيعات أرباح مستحقة	--	١٣,٣١٨,٧٠٣	--	--	١٣,٣١٨,٧٠٣
الإجمالي	٢٣٠,٤٦٥,٧٨٦	٦٦,٧٠٢,١٤٧	٣٣٦,٤٢٩,٥٧٥	٣٥٥,٦٨٧,٥٩٠	٩٨٩,٢٨٥,٠٩٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	أقل من ٣ شهور	٣ - ١٢ شهر	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري
دائنون	٦٣,٢١٢,٧١٩	--	--	--	٦٣,٢١٢,٧١٩
إلتزامات عقود الإيجار	٦٧٥,٤٧٨	٢,٠٨٢,٩٣٤	٤,٩٤٧,٤٣٨	--	٧,٧٠٥,٨٥٠
مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية	--	٨,٢٨١,٥٥٨	--	--	٨,٢٨١,٥٥٨
تسهيلات تمويل إسلامية	--	١٧٦,٨١٣,١٤٨	٦١٧,٠٤٣,٣٠٣	--	٧٩٣,٨٥٦,٤٥١
توزيعات أرباح مستحقة	--	١٤,٢٣٧,٦٤١	--	--	١٤,٢٣٧,٦٤١
الإجمالي	٦٣,٨٨٨,١٩٧	٢٠١,٤١٥,٢٨١	٦٢١,٩٩٠,٧٤١	--	٨٨٧,٢٩٤,٢١٩

٣١. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(أ) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر المتمثلة في التغيرات في أسعار السوق مثل معدلات صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم التي تؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو التحكم في وإدارة مخاطر السوق بشكل مقبول والحصول على أفضل العائدات.

(ب) مخاطر العملات

تتمثل مخاطر العملات في تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية يرتبط بشكل أساسي بالأنشطة التشغيلية للمجموعة. ترى الإدارة أن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية ضئيل، حيث أنه ليس لدى المجموعة أي أرصدة دائنة أو مدينة مقومة بعملات أجنبية كما في تاريخ التقرير.

(ج) مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في معدلات الربح في السوق. تتبع المجموعة سياسة للتأكد من مراجعة معدلات الربح على الودائع قصيرة الأجل ومعدلات تكلفة التمويل من عقود التمويل الإسلامي بصورة شهرية وأن معدلات تكلفة التمويل لا تخضع لتقلبات حالية في معدلات الربح. سياسة المجموعة هي التأكد من أن معظم التعرض لمخاطر معدلات الربح على السلف على أساس معدل ثابت أو طبقاً لمعدلات إتفاقيات إعادة الشراء لمصرف قطر المركزي، إلا إذا إتضح للمجموعة أن معدلات التكلفة المتغيرة أفضل للمجموعة.

بالإضافة إلى ذلك، فإن المجموعة لا تقوم بتحقيق أي موجودات أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ولم تقم المجموعة بالدخول في إتفاقيات أدوات مشتقة، ولذلك فإن التغير في معدلات الربح للبنوك الإسلامية في تاريخ التقرير لا يؤثر سلباً على أرباح أو خسائر المجموعة.

في تاريخ بيان المركز المالي كان موقف معدل الربح بالنسبة للأدوات المالية التي تحمل أرباح كالتالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠
ريال قطري	ريال قطري
٧٩٣,٨٥٦,٤٥١	٧٥٦,١٩٢,١٠٣

تسهيلات بنكية اسلامية

يعكس الجدول التالي حساسية حقوق الملكية والربح أو الخسارة لتغيرات معقولة محتملة في معدلات الربح بعدد ٢٥ نقطة أساس، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى. إن حساسية حقوق الملكية والربح أو الخسارة هو تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الربح لسنة واحدة، بناء على الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار متغيرة كما في ٣١ ديسمبر. يتوقع أن يكون تأثير النقص في معدلات الربح مساوياً ومعاكساً لتأثير الزيادات المبينة:

صافي التأثير على الربح أو الخسارة ٢٥+ نقطة أساس ريال قطري	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١,٨٩٠,٤٨٠	
١,٩٨٤,٦٤١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ح) المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

- قد ترتفع تكلفة تطوير المشروعات إذا كان هنالك تأخير في عملية التخطيط. توظف المجموعة خبراء متخصصين في الجوانب المطلوبة في موقع المشروع من أجل خفض المخاطر التي قد تنشأ في عملية التخطيط وتستخدم خبراتها المتراكمة في المفاوضات بغرض تخفيض تكاليف التطوير بالمقارنة مع السوق.
- قد يصبح أحد المستأجرين الكبار متعثراً مما ينتج عنه خسارة إيرادات إيجارية وإنخفاضاً في قيمة العقار المستأجر (أنظر أيضاً مخاطر الإئتمان). من أجل تخفيض هذا الخطر تقوم المجموعة بمراجعة الموقف المالي لجميع المستأجرين الأساسيين المتوقعين وتتخذ قراراً حول مستوى الضمان المطلوب من خلال ودائع أو ضمانات.
- تعرض القيمة العادلة للمحفظة للمخاطر الأساسية المتعلقة بالسوق والمستأجر.

(خ) مخاطر أخرى

المخاطر الأخرى التي تتعرض لها المجموعة هي المخاطر التنظيمية والمخاطر القانونية ومخاطر السمعة. تتم مراقبة المخاطر التنظيمية من خلال مجموعة من السياسات والإجراءات. تتم إدارة المخاطر القانونية عن طريق الاستخدام الفعال للمستشارين القانونيين من داخل المجموعة

وخارجها. تتم مراقبة مخاطر السمعة من خلال بحث الأمور التي تعتبر أن لها آثار على سمعة المجموعة مع اصدار توجيهات وسياسات عندما يتطلب الأمر.

تدرج القيمة العادلة

تستخدم المجموعة التدرج التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات المالية حسب تقنيات التقييم:

- المستوى ١ : الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق عاملة لموجودات أو مطلوبات مماثلة،
تقنيات أخرى والتي تكون جميع بياناتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة، واضحة بصورة مباشرة أو غير مباشرة، و
- المستوى ٢ : التقنيات التي تستخدم بيانات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تعتمد على بيانات سوقية واضحة.
- المستوى ٣ : واضحة.

قياس القيمة العادلة باستخدام

بيانات هامة غير واضحة المستوى ٣ ريال قطري		بيانات هامة واضحة المستوى ٢ ريال قطري		أسعار متداولة في أسواق عاملة المستوى ١ ريال قطري	الإجمالي ريال قطري
١٨,٧٠٥,٥٦١	--	--	--	١٨,٧٠٥,٥٦١	٢٠٢٠ ديسمبر إستثمارات مالية
١٨,٧٠٥,٥٦١	--	--	--	١٨,٧٠٥,٥٦١	
١٩,٦٣٨,٥١٦	--	--	--	١٩,٦٣٨,٥١٦	٢٠١٩ ديسمبر إستثمارات مالية
١٩,٦٣٨,٥١٦	--	--	--	١٩,٦٣٨,٥١٦	

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم يتم أي تحويل بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياس القيمة العادلة، ولم يتم أي تحويل إلى أو من المستوى ٣ لقياس القيمة العادلة.

٣٢. المعلومات القطاعية

لدى المجموعة قطاع تجاري واحد فقط وهو عمليات الإستثمار والتطوير العقاري. جغرافياً تعمل المجموعة داخل دولة قطر والإمارات العربية المتحدة في دبي، ولا تعتبر عمليات دبي قطاعاً مستقلاً. في عام ٢٠٢٠، لم تكن هناك عمليات جوهرية في دبي تحتاج إلى اعتبار قطاع منفصل والإفصاح عنه.

٣٣. إدارة رأس المال

إن سياسة الإدارة هي المحافظة على قاعدة رأسمالية قوية لكي تحافظ على ثقة المستثمرين والدائنين ولإستمرارية تطور الأعمال مستقبلاً. تقوم الإدارة بمراقبة رأس المال، والذي تعرفه المجموعة على أنه رأس المال والأرباح المدورة.

تقوم المجموعة بإدارة بنية رأسمالها وإدخال تعديلات عليها في ضوء التغيرات في الأحوال الاقتصادية وظروف أعمالها وتوقعات المساهمين. بغرض تعديل بنيتها الرأسمالية، قد تقوم المجموعة بتعديل المدفوعات للمساهمين أو زيادة رأس المال. لم تدخل المجموعة تعديلات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

إن الاهداف الأساسية للمجموعة من إدارة رأس المال هي:

- المحافظة على مقدرة المجموعة على العمل على أساس مبدأ الإستمرارية بالصورة التي تمكنها من تقديم أفضل العائدات للمساهمين وأيضاً المنافع للأطراف المعنية الأخرى.
- تقديم العائدات المناسبة للمساهمين عن طريق التسعير المناسب للمنتجات والخدمات المتماشية مع مستوى المخاطر، و
- التزام المجموعة بشروط اتفاقيتها المالية مع البنوك الإسلامية وتحقيق تصنيف ائتماني قوي.

يعمل المجلس للحفاظ على الموازنة بين العائدات العالية الممكنة ومستويات التمويل العالية والمنافع والضمان اللذين يحققهما المركز الرأسمالي القوي للمجموعة.

يوضح الجدول التالي نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين للمجموعة في تاريخ التقارير المالية كالتالي:

٢٠١٩ (معدلة)	٢٠٢٠	
ريال قطري	ريال قطري	
٩١٠,٤٨٨,٩١٧	١,٠٢٢,٥٢٨,٥١٢	إجمالي المطلوبات
(٧٢,٧٠٩,٥٣٢)	(٧٩,٣٦٨,٦٦٩)	يخصم: أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد
٨٣٧,٧٧٩,٣٨٥	٩٤٣,١٥٩,٨٤٣	صافي الدين
١,٢٢٤,١٧٦,٣٧٨	١,٢٤٩,٤٨٣,٥٩٩	إجمالي حقوق المساهمين
٦٨%	٧٥%	نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٣. إدارة رأس المال

من ناحية أخرى، فإن المجلس يراجع بصورة دورية نسبة التمويل إلى القيمة السوقية للعقارات والتي يتم احتسابها بالالتزامات القائمة مقسمة على تقييم المحفظة الاستثمارية العقارية. إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على مستوى منخفض من نسبة التمويل إلى القيمة العادلة. يوضح الجدول التالي نسبة التسهيلات الإسلامية إلى القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير:

٢٠١٩	٢٠٢٠
ريال قطري	ريال قطري
٧٩٣,٨٥٦,٤٥١	٧٥٦,١٩٢,١٠٣
٧٤٤,١٩٤,٣٥٨	٩٠٠,٠٩٨,٥٤٨
١٠٧%	٨٤%

تسهيلات بنكية إسلامية
القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
نسبة التمويل إلى القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر

٣٤. تأثير فايروس كوفيد - ١٩

يستمر نقشي فايروس كورونا المستجد في تعطيل العمليات التجارية والنشاط الاقتصادي على مستوى العالم. يعتمد مدى ومدة التأثيرات بشكل كبير على الأحداث المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة. نظرًا للتطور السريع للوضع، فإن التأثير على أنشطة المجموعة وعملياتها غير مؤكد، وبالتالي تظل تقديرات الإدارة في قياس المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة حساسة لتقلبات السوق.

الإستثمارات العقارية: نظرت المجموعة في تأثير كوفيد ١٩ على تقييم الإستثمارات العقارية بناءً على خصائص المحفظة بما في ذلك التنوع عبر فئات الأصول والموقع وطبيعة التدفق النقدي المستقبلي المضمون. راجع الملاحظة رقم (٦) للحصول على تفاصيل إضافية حول تأثير فايروس كوفيد - ١٩ على تقييم الإستثمارات العقارية وتطلعات الإدارة.

خسائر الائتمان المتوقعة ("ECL") وتدني قيمة الموجودات المالية: تطلبت حالات عدم اليقين الناجمة عن فايروس كوفيد - ١٩ من المجموعة إعادة تقييم المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة ("الخسائر الائتمانية المتوقعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. قامت المجموعة بتحديث المعلومات التطلعية ذات الصلة فيما يتعلق بوزن سيناريوهات الاقتصاد الكلي ذات الصلة للسوق، زيادة مخاطر الائتمان، وتقييم مؤشرات ضعف التعرض في القطاعات التي يحتمل أن تتأثر.

الالتزامات والمطلوبات الطارئة: قامت المجموعة بتقييم تأثير أي اضطرابات تشغيلية، بما في ذلك أي تحديات تعاقدية وتغييرات في الأعمال أو العلاقات التجارية بين كيانات المجموعة والعملاء والموردين، لتحديد ما إذا كانت هناك أي زيادة محتملة في الالتزامات والالتزامات الطارئة.

مبدأ الاستمرارية: أجرت المجموعة تقييمًا لما إذا كان افتراض الاستمرارية مناسبًا في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر المستقبلية والشكوك. تم إعداد التوقعات التي تغطي الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة. ستواصل المجموعة مراقبة تأثير كوفيد - ١٩ عن كثب مع تقدم الموقف لإدارة تعطل الأعمال المحتمل الذي قد يحدثه نقشي كوفيد - ١٩ على عملياتها وأدائها المالي في عام ٢٠٢١.