

# التقرير المالي

التقرير المالي 2018 | شركة مزايا للتطوير العقاري (ش.م.ع.ق)

البيانات المالية الموحدة  
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

البيانات المالية الموحدة  
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

# المحتوى

تقرير مراقب الحسابات المستقلين  
بيان المركز المالي الموحد  
بيان الدخل الشامل الموحد  
بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد  
بيان التدفقات النقدية الموحد  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

# تقرير مراقبى الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين الكرام  
شركة مزايا للتطوير العقاري (ش.م.ع.ق.)  
الدوحة - قطر

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركتها التابعة (يشار إليهم جمِيعاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2018، وبيان الدخل الشامل الموحد، وبيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد، وبيان التدفقات النقدية الموحد لسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدلة من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة لسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRSs).

### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقير (ISAs). ويرد لاحقاً في هذا التقرير بيان لمسؤولياتنا بموجب تلك المعايير في فقرة مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة. وفقاً لمعايير أخلاقيات المحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية (IESBA Code)، فإننا كيان مستقل عن المجموعة. وقد قمنا بتلبية مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى ذات الصلة المتعلقة بقيامنا بتدقيقنا البيانات المالية الموحدة وفقاً للمتطلبات المهنية ذات الصلة في دولة قطر، وقد وفيانا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمعايير أخلاقيات المحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية (IESBA Code). في رأينا أن أدلة التدقير التي حصلنا عليها كافية وتتوفر أساساً ملائماً يمكننا من إبداء رأينا.

### أمور التدقيق الهامة

إن الأمور الهامة حول أعمال التدقيق، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور الأكثر أهمية خلال تدقيق البيانات المالية الموحدة لسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور خلال إجراء أعمال التدقيق للبيانات المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا حولها، إلا أننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور. وفيما يلي وصف لكيفية تناول كل أمر من هذه الأمور خلال أعمال التدقيق.

لقد وفيانا بالمسؤوليات الموضحة في فقرة مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير فيما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ إجراءات تهدف إلى الاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة. تقدم نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتخذة لمعالجة الأمور الموضحة أدناه، أساساً لرأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

## الأمور الهامة حول أعمال التدقيق

### تقييم الاستثمارات العقارية

#### خطوات التدقيق المتبعة للأمور الهامة حول أعمال التدقيق

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية ما يلي:

- تقييم العمليات التي أجرتها المجموعة لاختيار المثمن العقاري الخارجي وتحديد نطاق عمله، ومراجعة وتحديد مدى مقبولية التقييمات المقدمة من قبل المثمن الخارجي.
- تقييم موضوعية واستقلالية وخبرة المثمن الخارجي المعين من قبل الإدارة.
- فحص دقة واتكمال البيانات الهامة المستخدمة كمدخلات للتقييم.
- الاستعانة بالخبير الداخلي ضمن فريق عملنا لتقييم منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية.
- مناقشة الإدارة والمثمن الخارجي وتقييم الافتراضات والتقديرات الهامة المستخدمة في التقييم.
- تقييم مدى كفاية واتكمال الإفصاحات المتعلقة بالاستثمارات العقارية الواردة بالإيضاحات رقم 4 و 23 و 24 حول البيانات المالية الموحدة.

لدى المجموعة استثمارات عقارية في دولة قطر ودولة الإمارات العربية المتحدة ويتم تسجيلها بالقيمة العادلة، وترج فروقات القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد. يتم تحديد القيمة العادلة من قبل مثمني عقارات خارجيين ذوي خبرة ومؤهلات فنية يتم تعينهم من قبل الإدارة.

ويتم إجراء هذه التقييمات استناداً إلى بعض المتغيرات حول أمور مثل قيمة الإيجار السوقية التي يمكن ملاحظتها للمتر المربع في عقارات مماثلة، سعر البيع للمتر المربع في عقارات مماثلة بمناطق مشابهة، والعوائد العقارية وفقاً لأحدث العاملات التي تمت في المناطق التي تقع بها العقارات، وغير ذلك من المؤشرات السوقية.

وحيث أن الاستثمارات العقارية تمثل نحو 32% من إجمالي موجودات المجموعة وأن تقييم تلك الاستثمارات يتضمن إجراء معالجات محاسبية تتطوّر على استخدام التقديرات والأحكام، لذلك اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية أحد أمور التدقيق الهامة.

#### الخسائر الأئتمانية المتوقعة من الموجودات المالية الأخرى

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بفحص الخسائر الأئتمانية المتوقعة ما يلي:

- الاستعلام عن العمليات والضوابط والنظم المستخدمة من قبل الإدارة لتحديد الخسائر الأئتمانية المتوقعة من الموجودات المالية.
- تقييم مدى ملاءمة منهجية انخفاض القيمة المطبقة مع المتطلبات المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية 9.
- فحص دقة التغيرات والمدخلات الهامة ذات الصلة للموجودات المالية، بما في ذلك الأرصدة الختامية بنهاية السنة، واحتمالية عدم الانتظام، والخسارة بافتراض عدم الانتظام وذلك من خلال مراجعة الشروط التعاقدية المبرمة مع العملاء والقييمات الخارجية.
- الاستعانة بخبير داخلي ضمن فريق عملنا لتقييم مدى معقولية الافتراضات الهامة المستخدمة في تقييم الخسائر الأئتمانية المتوقعة وذلك من خلال مقارنة الافتراضات المستخدمة في البيانات الداخلية والخارجية.
- فحص الدقة الحسابية للنموذج المستخدم في تحديد مخصص الخسائر الأئتمانية المتوقعة.
- تقييم ما إذا كانت الإفصاحات المعروضة رقم 2 و 8 و 23 حول البيانات المالية تعكس بصورة كافية ومناسبة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية بأثر رجعي معدل وبتاريخ تطبيق مبدئي في 1 يناير 2018. تحفظ المجموعة بموجودات مالية مختلفة تخضع لتقدير انخفاض القيمة وفقاً لنموذج الخسائر الأئتمانية المتوقعة الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

لقد اعتبرنا تقييم الخسائر الأئتمانية المتوقعة عن الموجودات المالية ضمن أمور التدقيق الهامة وذلك نظراً للتأثير المادي للموجودات المالية على البيانات المالية الموحدة واستخدام الأحكام الشخصية المعقدة في تحديد توقيت تسجيل الانخفاض في القيمة وتقييم مبلغ هذا الانخفاض.

## **المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام 2018**

ت تكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن مجلس الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتوقع أن يتم تزويمنا بالتقدير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات هذا.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى، وعليه فإننا لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بقيامنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي الإطلاع على المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما يتم تزويمنا بها، وعند القيام بذلك، الأخذ في الإعتبار ما إذا كانت هذه المعلومات لا تتماشي بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال أعمال التدقيق، أو أنها تبدو كأخطاء مادية.

## **مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة حول البيانات المالية الموحدة**

إن مسؤولية مجلس الإدارة هي إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وهو كذلك مسؤول عن إجراءات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء المادية، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في عملياتها وفقاً لمبدأ الاستثمارية وكذلك الإفصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستثمارية واستخدام أساس مبدأ الاستثمارية المحاسبي، إلا إذا كانت الإدارة تتوي تصفية المجموعة أو إنهاء عملياتها، أو أنه ليس لديها بديل واقعي غير ذلك.

يكون مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

## **مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة**

تمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معمول بأن البيانات المالية الموحدة كل خالية من الأخطاء المادية، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعمول هو تأكيد عالي المستوى، ولكنه لا يعد ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق (ISAs) سوف تقوم دائماً بتبيان الأخطاء المادية عند وقوعها. قد تتشا الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ وتعتبر الأخطاء مادية، بصورة فردية أو إجمالية، إذا كان من المحتمل أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

وكجزء من أعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق (ISAs)، فإننا نقوم بممارسة تقييم المهني ونحافظ على التزامنا المهني خلال جميع مراحل التدقيق. كما قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ، وتصميم والقيام بإجراءات التدقيق استجابة لهذه المخاطر وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء رأينا. تعد مخاطر عدم تبيان الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث قد يشمل الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المعتمد أو العرض الخاطئ أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق بغرض إعداد إجراءات تدقيق مناسبة، وليس لغرض إبداء رأينا حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية والافتراضات ذات الصلة المعدة من قبل الإدارة.

• إصدار نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستثمارية المحاسبي، بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وكذلك تحديد ما إذا كان هناك أحداث أو ظروف مادية تلقى بالشك على قدرة المجموعة على الاستثمار وفقاً لمبدأ الاستثمارية. في حال اتضح لنا وجود شك مادي، فإن علينا لفت الانتباه في تقرير مراقب الحسابات إلى الافتراضات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الافتراضات غير كافية. كما وتعتمد نتيجة المراجعة على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ التقرير. ومع ذلك قد تؤدي أحداث أو ظروف مستقبلية إلى عدم استمرار المجموعة وفقاً لمبدأ الاستثمارية.

• تقييم العرض العام وبنية ومحفوظ البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الافتراضات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر المعاملات والأحداث الهامة بصورة عادلة.

• الحصول على أدلة تدقيق كافية بشأن المعلومات المالية لشركات المجموعة أو الأنشطة التجارية للمجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء أعمال التدقيق للمجموعة، ونبقى نحن فقط مسؤولون عن رأينا حول أعمال التدقيق.

قمنا بالتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق، إلى جانب أمور أخرى، ب نطاق العمل المحدد وتقويم التدقيق ونتائج أعمال التدقيق الهامة، بما في ذلك أوجه القصور المادية في الرقابة الداخلية والتي قمنا بتحديدها خلال أعمال التدقيق.

كما نقدم بياناً لمجلس الإدارة يفيد بأننا قد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية فيما يتعلق بالاستقلالية. وقمنا بالتواصل معهم حول أية علاقات أو أمور أخرى قد يعتقد أنها تؤثر على استقلاليتنا، وكذلك تقديم الإجراءات الوقائية ذات الصلة عند الضرورة.

ومن بين الأمور التي تم التواصل حولها مع مجلس الإدارة، قمنا بتحديد الأمور التي تعد أكثر أهمية خلال تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية وبالتالي نعتبرها أمور التدقيق الهامة. ونقوم ببيان هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات، إلا في حال وجود قانون أو تعليمات تمنع الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو عندما نقرر، في حالات استثنائية للغاية، أنه لا يجب الإفصاح عن أمر في تقريرنا لأنه من المحتمل أن تتفق الآثار السلبية لذلك أهداف المصلحة العامة من الإفصاح.

#### **تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى**

وفي رأينا أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن البيانات المالية الموحدة تراعي أحكام قانون الشركات التجاري القطري رقم 11 لسنة 2015 والنظام الأساسي للشركة. لقد حصلنا على كافة المعلومات والبيانات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا، وحسب علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة أية مخالفات للقانون المشار إليه أعلاه أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على المركز المالي للمجموعة أو أدائها المالي.

عن إرنست و يونغ

زياد نادر

سجل مراقبين الحسابات رقم 258  
الدوحة في 27 مارس 2019

# بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2018

إيضاحات	2018 ريال قطري	2017 ريال قطري
<b>الموجودات</b>		
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
عقارات ومعدات	381,951	<b>246,213</b>
استثمارات عقارية	738,133,446	<b>743,064,446</b>
مشروع في التنفيذ	100,338,360	<b>100,820,410</b>
استثمارات في أوراق مالية غير مدرجة	21,000,000	<b>19,638,516</b>
استثمارات وكالة	30,677,197	<b>30,677,197</b>
موجودات مالية أخرى	1,197,691,983	<b>1,197,691,983</b>
	<b>2,088,222,937</b>	<b>2,092,138,765</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>		
موجودات مالية أخرى	196,286,281	<b>196,286,281</b>
مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً	1,961,437	<b>4,026,374</b>
أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد	16,579,470	<b>25,806,724</b>
	<b>214,827,188</b>	<b>226,119,379</b>
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>2,303,050,125</b>	<b>2,318,258,144</b>
<b>حقوق المساهمين والمطلوبات</b>		
<b>حقوق المساهمين</b>		
رأس المال	1,157,625,000	<b>1,157,625,000</b>
احتياطي قانوني	66,131,255	<b>67,790,994</b>
أرباح مدورة	256,415,058	<b>269,912,826</b>
<b>إجمالي حقوق المساهمين</b>	<b>1,480,171,313</b>	<b>1,495,328,820</b>
<b>مطلوبات غير متداولة</b>		
تسهيلات تمويل إسلامية	679,772,812	<b>615,301,750</b>
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	2,057,730	<b>1,883,072</b>
	<b>681,830,542</b>	<b>617,184,822</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>		
تسهيلات تمويل إسلامية	73,366,801	<b>166,706,005</b>
دائنون ومطلوبات أخرى	67,681,469	<b>39,038,497</b>
	<b>141,048,270</b>	<b>205,744,502</b>
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>822,878,812</b>	<b>822,929,324</b>
<b>إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات</b>	<b>2,303,050,125</b>	<b>2,318,258,144</b>

شكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

السيد / محمد علي المدهف  
الرئيس التنفيذي

السيد. راشد فهد النعيمي  
رئيس مجلس الإدارة

# بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

إيضاحات	2018 ريال قطري	2017 ريال قطري
إيرادات بناء	21 و 8	115,028,389 (57,160,933)
تكلفه البناء	8	-
<b>إجمالي الربح</b>	<b>57,867,456</b>	<b>-</b>
إيرادات إيجارات	21	25,987,500
إيرادات إدارة عقارات	21	2,617,605 (2,276,179)
مصاريف تشغيلية		<b>(8,081,518)</b>
<b>الإيرادات من العمليات التشغيلية</b>	<b>19,881,697</b>	<b>84,196,382</b>
صافي ربح / (خسارة) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	4	(218,556)
خسارة القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية غير مدرجة	6	- (336,533)
إيرادات أخرى	16	190,203
مصاريف عمومية وإدارية	17	(17,429,672)
استهلاك	3	(113,933)
تكلفه التمويل	13	(38,483,247)
<b>ربح السنة</b>	<b>16,597,393</b>	<b>28,141,177</b>
إيرادات شاملة أخرى		-
<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>	<b>16,597,393</b>	<b>28,141,177</b>
<b>العائد الأساسي والمخفض للسهم</b>		
<b>(العائد إلى المساهمين بالشركة الأم بـ ريال القطري للسهم)</b>	<b>0.143</b>	<b>0.243</b>

شكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

# بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإجمالي ريال قطري	أرباح مدورة ريال قطري	احتياطي قانوني ريال قطري	رأس المال ريال قطري		
1,452,733,665	286,916,528	63,317,137	1,102,500,000		الرصيد في 1 يناير 2017
28,141,177	28,141,177	-	-		الربح للسنة إيرادات شاملة أخرى
28,141,177 - (703,529) -	28,141,177 (2,814,118) (703,529) (55,125,000)	2,814,118	- - 55,125,000		إجمالي الدخل الشامل للسنة المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح 12) مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية والرياضية (إيضاح 19) إصدار أسهم منحة (إيضاح 20)
1,480,171,313 (1,024,951)	256,415,058 (1,024,951)	66,131,255	1,157,625,000		الرصيد في 31 ديسمبر 2017 أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (إيضاح 2/4)
1,479,146,362	255,390,107	66,131,255	1,157,625,000		الرصيد المعدل في 1 يناير 2018
16,597,393	16,597,393	-	-		الربح للسنة إيرادات شاملة أخرى
16,597,393 - (414,935)	16,597,393 (1,659,739) (414,935)	1,659,739	- - - 1,157,625,000		إجمالي الدخل الشامل للسنة المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح 12) مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية والرياضية (إيضاح 19)
1,495,328,820	269,912,826	67,790,994			الرصيد في 31 ديسمبر 2018

شكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة

# بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

إيضاحات	2018 ريال قطري	2017 ريال قطري	
<b>الأنشطة التشغيلية</b>			
			ربح السنة
			تعديلات للبنود التالية:
			استهلاك صافي (ربح) / خسارة القيمة العادلة لاستثمارات العقارية
			خسارة القيمة العادلة لاستثمارات في أوراق مالية غير مدرجة
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			أرباح من ودائع لدى بنوك إسلامية
			تكاليف التمويل
<b>الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل</b>			
			التغيرات في رأس المال العامل:
			مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً و موجودات مالية أخرى
			دائنون ومطلوبات أخرى
<b>التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات</b>			
			تكاليف تمويل مدفوعة
			مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
<b>الأنشطة الاستثمارية</b>			
			شراء عقارات ومعدات
			إضافات إلى المشروع قيد التنفيذ
			أرباح مستلمة من ودائع لدى بنوك إسلامية
<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية</b>			
<b>الأنشطة التمويلية</b>			
			محصلات من تسهيلات تمويل إسلامية
			سداد تسهيلات تمويل إسلامية
			توزيعات أرباح مدفوعة
<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>			
			الزيادة في الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد
			الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد في 1 يناير
			الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد في 31 ديسمبر

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

### 1. الأنشطة الرئيسية ومعلومات عن الشركة

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. (المعروفة سابقاً بـ "شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.") ("الشركة") هي شركة مساهمة قطرية عامة تأسست في دولة قطر في 12 فبراير 2008. الشركة مسجلة تحت السجل التجاري رقم 38173 وعنوان مقر الشركة المسجل هو ص.ب 18132، الدوحة، دولة قطر.

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة وشركتها التابعة الهمامة، ويشار إليها جمِيعاً بـ ("المجموعة") كما في 31 ديسمبر 2018، الشركات التابعة التالية:

اسم الشركة	رأس المال ريال قطري	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية كما في 31 ديسمبر 2018	نسبة الملكية الفعلية كما في 31 ديسمبر 2017
شركة قرطبة للاستثمار العقاري ذ.م.م.	200,000	قطر	100%	100%
شركة نبع الخليج للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م.	200,000	قطر	100%	100%
شركة غربانة للاستثمار العقاري ذ.م.م.	200,000	قطر	100%	100%

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في إنشاء المجمعات السكنية والمشروعات بفرض تحقيق إيرادات إيجارية والاستثمار والتطوير العقاري وشراء الأراضي وتطويرها لإعادة بيعها وأنشطة الابتكارات وإعداد دراسات الجدوى وإدارة المشاريع والتسويق العقاري وإدارة العقارات وأنشطة الصيانة وأنشطة الوساطة والتمثيل التجاري والعقارات والتجارة في المعدات الكهروميكانيكية ومعدات البناء وأنشطة الاستيراد والتصدير (المتعلقة بنشاطات المجموعة). بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة أيضاً في إدارة المجمعات السكنية.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 27 مارس 2019.

### 2. أساس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهمامة

#### 2/1 أساس الإعداد

أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، وتم تعديلها لتتضمن قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وأدوات حقوق الملكية غير المدرجة. أعدت البيانات المالية الموحدة بالريال القطري وهي العملة الوظيفية المستخدمة في أنشطة المجموعة وفي عرض بياناتها المالية الموحدة.

أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015 ذات الصلة.

## 2/2 أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.ع. وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ"المجموعة") كما في 31 ديسمبر 2018. تتحقق السيطرة للمجموعة عندما يكون لها عائدات متغيرة أو لديها حقوق فيها وتستطيع التأثير على هذه العائدات من خلال سلطتها.

وبصفة خاصة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها إذا كان لديها:

- السلطة على المؤسسة المستثمر فيها.
- مخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من إرتباطها بالمؤسسة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سلطتها على المؤسسة المستثمر فيها للتأثير على عائداتها.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم سيطرتها على الشركات التابعة، وإذا أشارت الواقع والظروف إلى تغيير في واحد أو أكثر من البنود المذكورة أعلاه. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تفرض المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة وينتهي بانتهاء أو فقدان السيطرة على الشركة التابعة. خلال السنة، تدرج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف الخاصة بالاستحواذ أو استبعاد شركة تابعة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركة التابعة وحتى انتهاء تلك السيطرة.

ينسب الدخل الشامل إلى حاملي أسهم الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص الغير مسيطرة، حتى لو نتج عن هذا عجز في رصيد الحصص غير المسيطر عليها. لقد تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة لكل المعاملات والأحداث المتباينة. عند الضرورة يتم إدخال تعديلات في البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة. جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف بين شركات المجموعة والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة يتم استبعادها بالكامل عند التوحيد.

إن أي تغيير في حصة ملكية الشركة التابعة بدون فقدان السيطرة يتم معالجته بطريقة حقوق الملكية. وإذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة سوف تقوم المجموعة بالتالي:

- إلغاء تحقيق موجودات (وتشمل الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- إلغاء تحقيق القيمة الدفترية لأي من الحصص غير المسيطرة.
- إلغاء تحقيق الفروقات المتراكمة من تحويل عملات أجنبية مدرجة في حقوق المساهمين.
- تحقيق القيمة العادلة للمبالغ المستلمة.
- تحقيق القيمة العادلة لأي استثمار محظوظ به.
- تحقيق أي فائض أو عجز في الربح أو الخسارة.

إعادة تبويب البنود الخاصة بالشركة الأم المدرجة سابقاً في إيرادات شاملة أخرى إلى الربح/الخسارة أو الأرباح المدورة أيهما أنساب، حيث سيكون ذلك مطلوباً إذا قامت المجموعة باستبعاد مباشر للموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

## 2/3 استخدام التقديرات والأحكام

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 الفعلية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تم مراجعة التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها بصورة دورية. يتم تحقيق التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات وأية فترات مستقبلية تتأثر بها.

المعلومات حول التقديرات الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها الأثر الأكبر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم 24.

## ٤/ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9. إن طبيعة وتأثير التغييرات نتيجة تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة موضحة أدناه.

يسري مفعول بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة خلال العام 2018، ولكن لن يكون لها أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. لم تطبق المجموعة مبكراً أية معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها ولم تصبح سارية المفعول بعد.

إن السياسات المحاسبية المتّبعة تتوافق مع تلك السيارات المتعلقة بالسنة المالية السابقة، باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعايير الجديدة والمعدلة التالية والتي يسري مفعولها لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. لم يكن لتطبيق هذه المعايير الجديدة أو المعدلة أي تأثير مادي على أداء المجموعة أو مركزها المالي.

المعيار	الوصف
تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 40: تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 2:	تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 4:	تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية مع المعيار الدولي للتقارير المالية 4 عقود التأمين
تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 28:	الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المشروع - توضيح أن قياس الشركات المستثمر فيها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يكون بال الخيار حسب الاستثمار
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 1:	تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى - حذف الإعفاءات قصيرة الأجل للشركات التي تقوم بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى

## المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات من العقود مع العملاء

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11: عقود الإنشاءات ومعيار المحاسبة الدولي 18: الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة وينطبق على جميع الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء، ما لم تكن هذه العقود ضمن نطاق المعايير الأخرى. يحدد المعيار الجديد نموذجاً من خمس خطوات لمراقبة الأرباح الناتجة عن التعاقد مع العملاء. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم تحديد الإيرادات بمبلغ يعكس المبلغ الذي تتوقع الجهة الحصول عليه في مقابل تقديم البضائع أو الخدمات إلى عميل.

يتطلب المعيار من المؤسسات ممارسة اتخاذ الأحكام، مع الأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار المحاسبة الخاصة بالتكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتفيذ العقد.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 باستخدام طريقة التحويل المعدلة بأثر رجعي حيث تعترف المجموعة بالتأثير التراكمي لتطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المدورة في 1 يناير 2018 وعدم تعديل معلومات المقارنة لعام 2017. وفقاً لهذه الطريقة الانتقالية، قامت المجموعة فقط بتحفيظ العقود التي لم يتم الانتهاء منها كما في 1 يناير 2018.

تشاً لإيرادات الأساسية للمجموعة من إيجار المجمعات السكنية وتقديم خدمات إدارة العقارات.

يتم احتساب إيرادات إيجار المجمعات السكنية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17 ويحدد نطاقها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء"، وبالتالي لا يؤدي ذلك لإجراء أي تغييرات على الممارسات المحاسبية الحالية. كما في 1 يناير 2018، لم يكن لدى المجموعة أي عقود إنشاءات جارية، حيث انتهت المجموعة فعلياً من المرحلة الانشائية لمشروع قرية السدرة. وبالتالي فإن مصدر الإيرادات الوحيد الذي قد يتأثر بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 هو قطاع خدمات إدارة العقارات.

## تقديم خدمات إدارة العقارات

تقوم المجموعة بتقديم خدمات إدارة العقارات، بما في ذلك خدمات صيانة المجمعات السكنية التي تملكها وتؤجرها المجموعة. يتم تحقيق الإيرادات على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم المحرز نحو إتمام تقديم الخدمة. نظراً لأن أداء المؤسسة لا ينشأ عنه أصل ذو استخدام بديل، وللمؤسسة الحق في مدفوعات مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه. في حال تم تقديم خدمات بموجب ترتيب تعاقدي واحد في فترات مختلفة للإبلاغ المالي، يتم توزيع المقابل على أساس القيمة العادلة النسبية بين الخدمات المختلفة. أدرجت المجموعة الإيرادات من هذه العقود بطريقة مرحلة الإنجاز السابقة. ووفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يخصص المبلغ الإجمالي في العقود لجميع الخدمات بناءً على أسعار البيع التقتصيلية، وتحدد أسعار البيع التقتصيلية بناءً على قائمة الأسعار التي تقوم المجموعة على أساسها ببيع خدماتها في العقود المنفصلة. تعتبر القيمة العادلة وأسعار البيع المنفصلة للخدمات مشابهة إلى حد كبير، ولذلك لم يكن هناك أي تأثير على المجموعة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بما يؤدي لحدوث فروقات مادية في توقيت إثبات الإيرادات عن هذه الخدمات.

## المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقيق والقياس لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، ويجمع بين العناصر الثلاثة لمحاسبة الأدوات المالية وهي: التصنيف والقياس، انخفاض القيمة، محاسبة التحوط.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بأثر رجعي وحددت التاريخ المبدئي للتطبيق في 1 يناير 2018. وفقاً لهذه الطريقة، لا يجب على المجموعة تعديل معلومات المقارنة، وتستمر في عرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. أي فرق ناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 يجب تسجيلها مباشرة في الأرباح الدورة وبنود حقوق الملكية الأخرى.

يلخص الجدول أدناه أثر الانتقال إلى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، بعد خصم الضرائب، على الأرصدة الافتتاحية للاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة والأرباح الدورة.

الأرباح الدورة ريال قطري	الاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة ريال قطري	الأرصدة في 31 ديسمبر 2017 أثر إعادة تصنيف الاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة أثر تقييم القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة	الرصيد المعدل في 1 يناير 2018
256,415,058	21,000,000		
(1,024,951)	(1,024,951)		
255,390,107	19,975,049		

### (1) التصنيف والقياس

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، تقيس أدوات الدين لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويعتمد التصنيف على معيارين: نموذج أعمال المجموعة فيما يتعلق بإدارة الموجودات؛ وما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات تمثل "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" للنوع المستحق.

تم تقييم نماذج أعمال المجموعة كما في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار، وهو 1 يناير 2018. إن تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية من أدوات الدين تتكون من أصل الدين والفائدة فقط قد تم على أساس الحقائق والظروف المتوفرة كما في تاريخ التحقيق المبدئي للموجودات.

قامت المجموعة باحتساب استثماراتها في الأسهم غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بموجب معيار المحاسبة الدولي 39. ومع ذلك فقد قالت المجموعة بإدراج الاستثمار بسعر التكلفة لأن المجموعة تعتقد أن القيمة العادلة لا يمكن قياسها بصورة موثوقة خلال السنوات السابقة.علاوة على ذلك، قالت المجموعة في تقرير كل تقييم ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض القيمة. عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، قالت المجموعة بتصنيف الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتقييم القيمة العادلة للاستثمارات الأسهم غير المدرجة على أساس نسبة الحصة من صافي الموجودات العائدية للمجموعة كما في تاريخ الانتقال. يتم تتعديل الانخفاض الناتج في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم غير المدرجة بمبلغ 1,024,951 ريال قطري كجزء من التعديل الانتقال في الرصيد الافتتاحي للأرباح الدورة.

كما في 31 ديسمبر 2017، يتم تصنيف الموجودات المالية الأخرى واستثمارات الوكالة والإيرادات المستحقة والودائع القابلة للاسترداد والذمم التجارية المدينة والأرصدة لدى البنوك الإسلامية كقرض وذمم مدينة، وتحفظ بها المجموعة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وتوليد التدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات الأرصدة المستحقة. يتم تلك البنود وقياسها كأدوات دين بالتكلفة المطفأة بدءاً من 1 يناير 2018.

لم تقم الشركة بتصنيف أي مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. لا توجد تغييرات في التصنيف والقياس للمطلوبات المالية للشركة.

#### (ب) انخفاض القيمة

لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغييرات مادية في احتساب المجموعة لخسائر انخفاض القيمة للموجودات المالية من خلال استبدال نهج الخسارة المتکبدة الوارد في معيار المحاسبة الدولي 39 بنهج الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من الشركة تحقيق مصروف للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وموجودات العقود.

لدى المجموعة الأنواع التالية من الموجودات المالية الخاضعة لنمذج الخسائر الائتمانية المتوقعة الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 9:

- موجودات مالية أخرى واستثمارات وكالة وإيرادات مستحقة وذمم مدينة من موظفين وذمم مدينة أخرى
- أرصدة لدى بنوك إسلامية

تستد الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ويتم خصمها بسعر تقريري لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. فيما يتعلق بالإيرادات المستحقة والمدينة من الموظفين والذمم المدينة الأخرى، طبقت المجموعة النهج البسيط وقامت باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة لـكامل العمر. وضفت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية حول الخسائر الائتمانية، بعد تعديلها وفقاً للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعتبر المجموعة المالية في حالة تخلف عن السداد عندما يكون الدفع التعاقدية مستحقة لمدة 90 يوماً. مع ذلك، في بعض الحالات، قد تعتبر المجموعة أيضاً أن أحد الموجودات المالية قد تخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تلتقي الشركة المبالغ التعاقدية المستحقة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية تحفظ بها المجموعة.

طبقت المجموعة النهج المعياري العام للموجودات المالية الأخرى واستثمارات الوكالة والودائع القابلة للاسترداد والأرصدة لدى البنوك الإسلامية. ومع ذلك، لم ينبع عن تطبيق متطلبات الخسائر الائتمانية المتوقعة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أي تغييرات في مخصصات انخفاض قيمة موجودات الدين المالية للمجموعة.

السياسات المحاسبية الجديدة المعتمدة اعتباراً من 1 يناير 2018

#### الإيرادات من المقدود مع العملاء

تعمل المجموعة في تقديم خدمات إدارة العقارات بما، في ذلك أعمال صيانة المجمعات السكنية التي تملكها وتؤجرها المجموعة. يتم إثبات إيرادات العقود مع العملاء عند نقل السيطرة على الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تلك الخدمات. توصلت المجموعة بشكل عام إلى أنها الطرف الأساسي في ترتيبات إيراداتها لأنها تحكم عادة في الخدمات قبل نقلها إلى العميل.

#### تقديم خدمات إدارة العقارات

يتم تحقيق الإيرادات على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم المحرز نحو إتمام تقديم الخدمة، نظراً لأن أداء المؤسسة لا ينشأ عنه أصل ذو استخدام بديل، وللمؤسسة الحق في مدفوعات مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه. في حال تم تقديم خدمات بموجب ترتيب تعاقدي واحد في فترات مختلفة للبلاغ المالي، يتم توزيع المقابل على أساس القيمة العادلة النسبية بين الخدمات المختلفة. وتحدد أسعار البيع المنفصلة بناءً على قائمة الأسعار التي تقوم المجموعة على أساسها ببيع خدماتها في العقود المنفصلة.

يتم إصدار فواتير خدمات إدارة العقارات على فترات شهرية بناءً على حجم الخدمات المقدمة المقاسة بطريقة حجم استهلاك الطاقة واستخدام المواد المستهلكة وساعات الاستهلاك.

يتم إصدار فواتير خدمات إدارة العقارات شهرياً وعادة ما يتم سدادها في غضون 30-45 يوماً.

لا يوجد أي مقابل متغير مرتبط بعروض الخدمات المقدمة من قبل المجموعة حيث لا تستخدم المجموعة أية برامج ولا، ولا يتم تضمين أي عناصر تمويل هامة في العقود التي يتم ابرامها مع العملاء، ولا يتم تقديم أي حسومات على أساس حجم الخدمات المقدمة وطبعتها، ولا تعرف المجموعة بالتزامات حق الاسترجاع والضمان.

### **الأدوات المالية - التحقيق البديهي والقياس اللاحق**

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لأحد الأطراف والالتزام مالي أو أداة حقوق ملكية للطرف الآخر.

#### **الموجودات المالية التحقيق البديهي والقياس**

تصنف الموجودات المالية عند التحقيق البديهي، كما تقادس لاحقاً بالتكلفة المطفأة، وبالقيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى ومن خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند التحقيق البديهي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارة هذه الموجودات.

باستثناء الإيرادات المستحقة والذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويل مادي أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية، تقوم المجموعة بقياس أصل مالي مبدئياً بقيمتها العادلة زائد، في حالة وجود أصل مالي غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة. يتم قياس الذمم التجارية المدينة والإيرادات المستحقة التي لا تحتوي على عنصر تمويل مادي أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

لفرض تصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، يجب أن ينشأ عنها زيادة في التدفقات النقدية التي تمثل "فقط دفعات أصل الدين والفائدة" (SPPI) على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقييم باسم فحص دفعات أصل الدين والفائدة فقط (SPPI test) ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية لفرض توليد التدفقات النقدية. يحدد نموذج العمل ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. تدرج مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني محدد بموجب لائحة أو اتفاقية بالسوق (معاملات الطرق العادلة) في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجود.

#### **القياس اللاحق**

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنification الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة تبويب الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة تبويب الأرباح والخسائر المتراكمة عند استبعادها (أدوات حقوق الملكية)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

#### **الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)**

هذه الفئة هي الأكثر ملاءمة للمجموعة. تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- الاحتفاظ بالموجود المالي ضمن نموذج أعمال بهدف الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تؤدي في تواريخ محددة إلى زيادة التدفقات النقدية التي تكون عبارة عن مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط (SPPI) على مبلغ أصل الدين القائم.

تقاس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية وتتخضع لانخفاض القيمة. يتم تحقيق الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد أو تعديل أو انخفاض قيمة الأصل. يتم تحقيق الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد أو تعديل أو انخفاض قيمة الأصل. تتضمن الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالتكلفة المطفأة المديننة والإيرادات المستحقة والموجودات المالية الأخرى والودائع والذمم المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك الإسلامية.

## **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحفظ بها للمتاجرة، أو الموجودات المالية المصنفة عند التحقيق المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو الموجودات المالية المطلوب إلزامياً قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية كمحفظة بها لغرض المتاجرة إذا تم الاستحواذ عليها بغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم تصنيف الموجودات المشتقات المضمنة بصورة منفصلة، كمحفظة بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. يتم تصنيف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية والتي لا تمثل فقط مدفوعات رأس المال والفائدة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بصرف النظر عن نمذج العمل. على الرغم من معايير أدوات الدين التي يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، كما هو موضح أعلاه، قد يتم تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند التحقيق المبدئي إذا أدى ذلك إلى إلغاء أو حدوث خلل محاسبى مادي.

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان المركز المالي بالقيمة العادلة في صافي التغيرات في القيمة العادلة المدرجة في بيان الدخل الشامل.

تتضمن هذه الفئة الاستثمارات في الأseem غير المدرجة التي لم تقم المجموعة باختيارها بشكل قاطع غير قابل للنقض لتصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم أيضاً إثبات توزيعات الأرباح على الاستثمارات في الأseem غير المدرجة كإيرادات أخرى في بيان الدخل الشامل عند ثبوت الحق في استلام المدفوعات.

## **إلغاء التحقيق**

يلغى تحقيق (أي تقوم المجموعة بالحذف من بيان المركز المالي) الموجودات المالية (أو جزء من موجودات مالية أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) في أي من الحالات التالية:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الموجودات، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام تدفقات نقدية من الموجودات أو قد تعهدت بدفع المبلغ المستلم كاملة ودون تأخير كبير إلى طرف ثالث بموجب ترتيبات للتمرير و (أ) إما أن تكون قد قامت فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الموجودات أو (ب) لم تقم فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الموجودات أو بالاحتفاظ بها ولكنها حولت السيطرة على الموجودات.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام تدفقات نقدية من الموجودات أو عندما تدخل في ترتيبات تمرير، تتأكد المجموعة ما إذا احتفظت بمخاطر ومنافع الملكية وإلى أي مدى. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من أي موجودات ولم تحول أو تحتفظ فعلياً بجميع مخاطر أو منافع الموجودات ولم تحول السيطرة على الموجودات، يتم إدراج الموجودات بقدر استمرار ارتباط المجموعة بال الموجودات. في تلك الحالة تدرج المجموعة أيضاً مطلوبات مقابلة. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المقابضة على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان بالقيمة الدفترية الأصلية للموجودات أو القيمة القصوى للبالغ الذي يمكن أن يطلب من المجموعة سدادها، أيهما أقل.

## **انخفاض قيمة الموجودات المالية**

تدرج المجموعة مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، ويتم خصمها بسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعد جزءاً من الشروط التعاقدية.

يتم تحقيق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مرحلتين: بالنسبة للتعرضات لمخاطر الائتمان التي لم تظهر فيها زيادة جوهيرية في المخاطر الائتمانية منذ التحقيق المبدئي يتمأخذ مخصصات للخسائر الائتمانية التي قد تكون متوقعة لـ 12 شهراً. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي تظهر فيها زيادة جوهيرية في المخاطر الائتمانية من خلال الأشهر الاثنتي عشر التالية (الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي تظهر فيها زيادة جوهيرية في المخاطر الائتمانية منذ التحقيق المبدئي، فإنه يجب تسجيل مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقى للتعرض، بغض النظر عن توقيت حدوث عدم الانتظام (الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ كامل العمر).

بالنسبة للذمم التجارية المدينة والإيرادات المستحقة، تقوم المجموعة بتطبيق النهج البسيط لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. وبالتالي فإن المجموعة لا تتعقب التغيرات في مخاطر الائتمان ولكنها تدرج مخصص خسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ كامل العمر في تاريخ كل تقرير للمركز المالي. قامت المجموعة بوضع مصفوفة للمخصصات استناداً إلى خبرتها التاريخية بخسائر الائتمان، ويتم تعديلها وفقاً للعوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعتبر المجموعة أحد الموجودات المالية في حالة عدم انتظام في حال تأخر سداد استحقاق المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، ففي بعض الحالات قد تعتبر المجموعة أيضاً الموجود المالي في حالة عدم انتظام عندما تشير معلومات داخلية أو خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية المستحقة بالكامل دون القيام بأي تحسينات ائتمانية من قبل المجموعة. يتم شطب أحد الموجودات المالية عندما لا يعد هناك احتمال معقول لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

### المطلوبات المالية التحقيق المبدئي

المطلوبات المالية يتم تصنيفها كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو قروض وتسهيلات، أو دم دائنة أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في معاملة فعلية، حسبما يكون ملائماً.

تدرج المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والتسهيلات والذمم الدائنة، بعد خصم تكاليف المعاملات المباشرة. تشتمل مطلوبات المجموعة على ذمم تجارية دائنة ومصاريف مستحقة الدفع وتوزيعات أرباح دائنة وتسهيلات تمويل إسلامية.

### القياس اللاحق

#### الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى

هذه الفئة هي الأكثر صلة بالمجموعة. بعد التحقيق المبدئي، يتم قياس الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عندما يتم إلغاء تحقيق المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال مراعاة أي خصم أو علاوة للاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تعد جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويتم إدراجها كتكاليف تمويل في بيان الربح أو الخسارة.

### إلغاء التحقيق

يلغى تحقيق المطلوبات المالية في حالة دفع أو إلغاء أو انتهاء سريان الالتزام. عندما تستبدل مطلوبات مالية حالية بمطلوبات أخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة أو عندما يتم تعديل مادي في شروط مطلوبات حالية، يعامل هذا الاستبدال أو التعديل كإلغاء لتحقيق المطلوبات الحالية وتحقيق المطلوبات الجديدة. يتم تحقيق الفرق بين القيم الدفترية في بيان الربح أو الخسارة.

### مقاصة الأدوات المالية

يتم عمل مقاصة للموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي فقط إذا كان هناك حق قانوني ساري المفعول لتسوية المبالغ المحققة والرغبة في التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات وتسديد المطلوبات في نفس الوقت.

### 2/5 المعاير المصدرة ولم تصبح سارية المفعول بعد

إن المعاير والتفسيرات المصدرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية للمجموعة موضحة أدناه. تعتمد المجموعة تطبيق هذه المعاير، إذا كانت ضرورية، عندما تصبح سارية المفعول.

### المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم اصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعاير الدولية للتقارير المالية رقم 4 "تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير"، وللجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي-الحوافز، وللجنة التفسيرات الدائمة 27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقيق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير بطريقة الموازنة الفردية المماثلة لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17.

يتضمن المعيار إعفاءين اثنين بالنسبة للتحقيق للمستأجر- عقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل الحواسيب الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهر أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (الالتزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل الأصل الخاضع لحق الاستخدام خلال فترة التأجير (الأصل الخاضع لحق الاستخدام). كما يجب على المستأجر تسجيل مصروفات الفوائد على التزام التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل الخاضع لحق الاستخدام.

وتتطلب من المستأجر أيضًا إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغير في مدة الإيجار، أو التغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد هذه المدفوعات). وبشكل عام يقوم المستأجر بتسجيل القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الأصل الخاضع لحق الاستخدام.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقا للمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 كما يميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أيضًا أن يقوم المستأجر والمؤجر بافصاحات أوسع نطاقاً مقارنة بمعايير المحاسبة الدولي رقم 17. يسري مفعول المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويطبق إما بأثر رجعي كامل أو معدل. وتسمح بعض الأحكام الانتقالية للمعيار بعض الإعفاءات.

خلال العام 2019، ستواصل المجموعة تقييم الأثر المحتمل من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية الموحدة.

لا يتوقع أن يكون للمعايير والتفسيرات التالية تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار	تاريخ السريان
تقدير اللجنة الدولية لتحسينات الإبلاغ المالي رقم 23: عدم اليقين حول معالجة ضريبة الدخل	1 يناير 2019
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9: خصائص الدفع المقسّم مع التعويض السليبي	1 يناير 2019
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 19: تعديل أو تقليص أو تسوية برامج المنافع المحددة	1 يناير 2019
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 28: الحصص طويلة الأجل في الشركات الرسمية والمشاريع المشتركة	1 يناير 2019
دورات التحسينات السنوية 2015-2017 (أصدرت في ديسمبر 2017)	1 يناير 2019
المعيار الدولي للتقارير المالية 17: عقود التأمين	1 يناير 2021

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة تتوافق مع السياسات المحاسبية المتبعة للسنة المالية السابقة، باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما تم بيانه في الإيضاح 2/4. وفيما يلي ملخص للسياسات المحاسبية الهامة قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 و 15.

## 2/6 السياسات المحاسبية الهامة

### عقارات ومعدات

درج عقارات ومعدات بالتكلفة مخصوصاً منها الاستهلاك المتراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة.

تضمن التكلفة المصروفات المتعلقة بصورة مباشرة بالاستحواد على الأصل. كما تتضمن تكلفة الموجودات المطرورة داخلياً تكلفة المواد والعملة المباشرة وأية تكاليف أخرى تتعلق بصورة مباشرة بإعداد الأصل للغرض المطلوب منه وتكلفه تفكك وإزالة الموجودات وإرجاع الموقع إلى الحالة التي كان عليها. البرامج المشتراء التي تكون جزءاً مكملاً للوظيفة المعدة ذات الصلة تتم رسميتها 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 عقارات ومعدات.

الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات القابلة للاستهلاك على النحو التالي:

أجهزة كمبيوتر ومعدات	1 - 3 سنوات
أثاث وتركيبات	5 سنوات
سيارات	5 سنوات

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

يتم مراجعة القيم الدفترية لعقارات ومعدات 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 للاسترداد يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد.

تم رسملة المстроقات المتبدلة لاستبدال أحد بنود عقارات ومعدات التي تم المحاسبة عليها بصفة منفصلة وتشطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. تم رسملة المстроقات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لбинود عقارات ومعدات ذات الصلة. يتم الاعتراف بجميع المстроقات الأخرى في بيان الدخل الشامل الموحد كمصروف عند تكبدها. يتم إلغاء الاعتراف في بند عقارات ومعدات عند الاستبعاد أو في حالة عدم توقيع منافع اقتصادية مستقبلية من الاستخدام أو الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد أي موجود في بيان الدخل الشامل الموحد في السنة التي يتم فيها استبعاد الأصل.

### استثمارات عقارية

الاستثمارات العقارية هي العقارات التي يتم الاحفاظ بها إما لجني 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 باع ومشتري راغبين في إطار معاملة تجارية حرة بعد التسويق الصحيح الذي يقوم فيه الأطراف بالتصريف المطلوب 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 أهلية لهم للائتمان، وتخصيص مسؤوليات الصيانة والتامين بين المؤجر والمستأجر وال عمر الاقتصادي الباقى للعقارات. يتم تحقيق أية ربح أو خسارة في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد.

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

### التحويل بين فئات العقارات

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

- (1) بدء إشغال المالك للعقار: يتم التحويل من الاستثمارات العقارية إلى عقارات يشغلها المالك.
- (2) بدء التطوير بغرض البيع: يتم التحويل من استثمارات عقارية إلى المخزون.
- (3) نهاية الإشغال من قبل المالك: يتم التحويل من عقارات يشغلها المالك إلى استثمارات عقارية.
- (4) بدء التأجير التشغيلي لطرف آخر: يتم التحويل من المخزون إلى استثمارات عقارية.

عندما تقرر المجموعة استبعاد 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 يشغلها المالك إلى استثمار عقاري، يعاد قياس العقار بالقيمة العادلة ويتم تصنيفه على أنه استثمار عقاري. يتم إثبات المكافآت الناتجة عن إعادة القياس مباشرة في حقوق الملكية كفائض 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 لمعايير المحاسبة الدولي رقم 2 أو معيار المحاسبة الدولي رقم 16 وتكون بالقيمة العادلة لها كما في تاريخ تغيير الاستخدام.

أما بخصوص تحويل استثمارات عقارية بغرض المتاجرة إلى استثمارات عقارية فسيكون بالقيمة العادلة مع تحقيق أي فرق ما بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمتها الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

### مشروع قيد التنفيذ

عقارات في مرحلة الإنشاء لأغراض الإنتاج أو التأجير أو الإدارية 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 ضروري إجراء فحص سنوي لتحديد انخفاض أية موجودات، تقوم المجموعة بعمل تقدير للمبلغ الممكن استرداده من الموجودات. المبلغ الممكن استرداده من أي موجودات هو القيمة العادلة لأي موجودات أو وحدة مدرة للنقد ناقصاً التكاليف حتى 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 استردادها 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 المعينة. لتحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم ملائم. يتم التتحقق 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 استردادهامنذ أن أدرجت آخر خسارة انخفاض. في هذه الحالة يتم زيادة القيمة الدفترية للموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها. 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 ما لم تدرج الموجودات بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعامل الانتعاش 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.

## **الموجودات المالية**

### **التحقيق المبدئي والقياس**

الموجودات المالية في نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 يتم تصنيفها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو قروض ومدينين، أو استثمارات محققة بها للاستحقاق، أو موجودات مالية متاحة للبيع. وتحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي.

يتم تحقيق الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً، في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، التكاليف المباشرة للمعاملات.

مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني محدد بموجب اللوائح أو الأحكام المعمول بها في السوق (مشتريات الطرق العادلة) يتم تحقيقها في تاريخ المعاملة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجود.

تضمن الموجودات المالية للمجموعة استثمارات في أوراق مالية غير مدرجة، واستثمارات الوكالة، وموجودات مالية أخرى، وإيرادات مستحقة، وودائع قابلة للاسترداد، وذمم مدينة أخرى، وأرصدة لدى البنوك إسلامية ونقد.

### **القياس اللاحق**

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كالتالي:

### **موجودات مالية متاحة للبيع**

تدرج جميع الموجودات المالية المتاحة للبيع مبدئياً بالتكلفة، وهي القيمة العادلة للمبلغ المدفوع ويشمل مصاريف الشراء المتعلقة بالاستثمار.

بعد الإدراج المبدئي، يعاد قياس الاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة التي لها سعر متداول والتي يمكن قياس قيمتها بصورة موثوقة بالقيمة العادلة. الأرباح والخسائر غير المحققة من إعادة القياس تدرج كبند منفصل لحقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر حتى يتم بيع الاستثمار أو تحصيله أو استبعاده بطريقة أخرى أو يعتبر الاستثمار منخفض القيمة، وعند ذلك يتم تحويل الأرباح و الخسائر المتراكمة المدرجة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الدخل الشامل الموحد للسنة.

نظراً لطبيعة التدفقات النقدية الناتجة من بعض استثمارات المجموعة في الأسهم غير المتداولة لا يمكن قياس القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بمبالغ موثوقة، وبالتالي تقييد هذه الاستثمارات بالتكلفة بعد طرح أي مخصص للخسائر من انخفاض قيمتها.

### **موجودات مالية أخرى**

يتم تسجيل الموجودات المالية الناتجة من تطبيق التفسير 12 "ترتيبات امتياز الخدمات" في بيان المركز المالي الموحد تحت بند "موجودات مالية أخرى" وتحقق بالتكلفة المطفأة.

## **المدينون**

تدرج ذمم الإيجارات والذمم المدينية الأخرى بقيمة الفاتورة الأصلية. عندما تكون القيمة الزمنية للنقد مادية يتم تسجيل الأرصدة المدينية باستخدام التكفة المطأة. يتم تقدير مخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون محتملاً تحصيل المبالغ بالكامل. تشطب المبالغ عند استحالة تحصيلها.

## **الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد**

تمثل الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد المدرج في بيان التدفقات النقدية الموحد في أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد بعد خصم السحب على المكشف من البنوك الإسلامية، إن وجد.

## **انخفاض الموجودات المالية والمبالغ غير الممكن استردادها**

في تاريخ كل بيان للمركز المالي الموحد يجري تقييم لتحديد ما إذا كان يوجد دليل فعلي على احتمال انخفاض دائم لقيمة بعض الموجودات المالية. في حالة وجود دليل كهذا تدرج خسارة انخفاض الموجودات في بيان الدخل الشامل الموحد. يتم تحديد قيمة الانخفاض كالتالي:

(أ) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، يكون الانخفاض هو الفرق بين التكفة والقيمة العادلة، بعد خصم أي خسائر انخفاض في القيمة تم تحقيقها سابقاً في بيان الدخل الشامل الموحد.

(ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، يكون الانخفاض هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل العائد السوقي لموجودات مالية مماثلة.

(ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطأة، يكون الانخفاض هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بمعدل الربح الأصلي.

## **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. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة التوظيف.

فيما يتعلق بالموظفين القطريين، تقوم المجموعة بالمساهمة في برنامج الهيئة العامة لصندوق التعاقد والمعاشات، وتحتسب تلك المساهمة كنسية مؤدية من رواتب الموظفين. تتحصر التزامات المجموعة في مقدار المساهمة التي يتم سدادها عند استحقاقها.

## **المطلوبات المالية**

### **التحقيق المبدئي**

المطلوبات المالية في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 39 يتم تصنيفها كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو قروض وتسهيلات. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقيق المبدئي.

المطلوبات المالية يتم تحقيقها مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والتسهيلات بعد خصم التكاليف المباشرة للمعاملات.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على تسهيلات التمويل الإسلامي، والذمم الدائنة، والمبالغ المحتجزة الدائنة، وتوزيعات الأرباح الدائنة، والمصروفات المستحقة الدفع.

## **القياس اللاحق**

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كالتالي:

### **تسهيلات تمويل إسلامية**

مبدئياً يتم تحقيق الالتزامات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم مخصوصاً منه التكاليف المتعلقة بصفة مباشرة بالمعاملة. بعد التحقيق المبدئي تقادس تلك الالتزامات بالتكلفة المطأة باستخدام طريقة التكفة 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 كمصرف عند تكبدها. تظهر الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. بينما تظهر الأقساط المستحقة بعد أكثر من سنة كمطلوبات غير متداولة.

## **دائدون ومبالغ مستحقة الدفع**

تدرج المطلوبات للمبالغ المستحقة الدفع مستقبلاً مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء استلمت فاتورة المورد أم لم تستلم.

### **المخصصات**

يتم تحقيق مخصصات إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني أو حكمي، نتيجة لحدث سابق، يمكن تقاديره بصورة موثق بها ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفق منافع اقتصادية للقيام بتسديد الالتزام. يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدلات خصم التي تعكس التقديرات الحالية بالسوق لقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة المصاحبة للالتزام.

### **إلغاء تحقيق الموجودات المالية والمطلوبات المالية**

#### **الموجودات المالية**

يلغى تحقيق الموجودات المالية (أو جزء من موجودات مالية أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) في أي من الحالات التالية:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الموجودات :
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام تدفقات نقدية من الموجودات أو قد تعهدت بدفع المبلغ المستلم كاملاً دون تأخير كبير إلى طرف ثالث بموجب ترتيبات للتمرير : أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام تدفقات نقدية من الموجودات أو (أ) إما أن تكون قد قامت فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الموجودات أو (ب) لم تقم فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الموجودات أو احتفظت بالموجودات مع تحويل السيطرة عليها.

في حال قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من موجودات ولم تحول أو تحفظ فعلياً بجميع مخاطر ومنافع الموجودات ولم تحول السيطرة على الموجودات، يتم تحقيق الموجودات بقدر ارتباط المجموعة بها. الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على الموجودات المحولة يتم قياسه بـ **القيمة الدفترية الأصلية للموجودات وأقصى مبلغ يمكن أن تتوقع المجموعة أن يطلب منها سداده**.

#### **المطلوبات المالية**

يلغى تحقيق المطلوبات المالية في حالة دفع أو إلغاء أو انتهاء سريان الالتزام، عندما تستبدل مطلوبات مالية بـ **مطلوبات أخرى من نفس المعرض بشروط مختلفة أو عندما يتم تعديل مادي في شروط مطلوبات حالية**، يعامل هذا الاستبدال أو التعديل كـ **إلغاء لتحقيق المطلوبات الحالية وتحقيق المطلوبات الجديدة**. يتم تحقيق الفرق بين القيم الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

#### **مقاصة الأدوات المالية**

يتم عمل مقاصة للموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط إذا كان هناك حق قانوني ساري المفعول لتسوية المبالغ المحقة والرغبة في التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات وتسدید المطلوبات في نفس الوقت.

#### **القيمة العادلة**

القيمة العادلة هي الثمن الذي سوف يستلم لبيع الموجودات أو يدفع لتحويل إلتزام في معاملة بين متعاملين في السوق في تاريخ القياس. إن قياس القيمة العادلة يتم بناء على إفتراض أن المعاملة لبيع الموجودات أو لتحويل المطلوبات تحدث:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في غياب سوق رئيسية، في السوق الأفضل بالنسبة للموجودات أو المطلوبات.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول والدخول إلى السوق الرئيسية أو السوق الأفضل.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الأفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة مصنفة ضمن تدرج القيمة العادلة، ووصفها كالتالي، بناء على أدنى مستوى من المعطيات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

أسعار السوق المدرجة (غير متداولة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.	المستوى 1
تقنيات التقييم التي يكون أدنى مستوى من المطلوبات الهامة لقياس القيمة العادلة واضحاً بصورة مباشرة أو غير مباشرة.	المستوى 2
تقنيات التقييم التي يكون أدنى مستوى من المطلوبات الهامة لقياس القيمة العادلة غير واضحة.	المستوى 3

## **الإيجارات**

إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية تمثل أو تحتوي على إيجار يعتمد على موضوع الاتفاقية في تاريخ السريان. إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية تمثل أو تحتوي على إيجار يعتمد على جوهر الاتفاقية في تاريخ السريان ويتم تقييم ما إذا كان تنفيذ الاتفاقية يعتمد على استخدام الموجودات المعينة أو أن الاتفاقية تحول حق استخدام الموجودات، حتى إذا لم يتم تحديد ذلك الحق في الاتفاقية. تدرج مدفوعات الإيجارات التشغيلية كمصرف تشغيل في بيان الدخل الشامل الموحد على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقد.

### **تصنيف متداول وغير متداول**

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات بناء على تصنيف متداول / غير متداول، يكون الأصل متداول عندما:

- يتوقع أن تتحقق أو يقصد أن يتم بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية،
  - محفظتها بها أساساً لغرض المتاجرة،
  - يتوقع أن تتحقق خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
  - نقد أو ما في حكمه مالم يحظر أن يتم تبادلها أو استخدامها لتسوية مطلوبات لمدة أقلها اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- جميع الموجودات الأخرى تصنف غير متداولة.

يتم تصنيف المطلوبات المتداولة عندما:

- يتوقع أن يتم تسويتها في دورة التشغيل العادية،
- محفظتها بها أساساً لغرض المتاجرة،
- تكون مستحقة التسوية خلال اثنى عشر شهر بعد تاريخ التقرير، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأصيل تسوية المطلوبات لمدة لا تقل عن اثنى عشر شهر بعد تاريخ التقرير.

وتصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى غير متداولة.

## **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 بيان المركز المالي. 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.

## **الالتزامات المحتملة**

لا تدرج مطلوبات 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.

## **تحقيق الإيرادات**

يتم تحقيق الإيرادات بالقدر الذي تتدفق به إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلاً وأنه يمكن قياس الإيرادات بصورة موثوقة بغض النظر عن موعد إتمام الدفع. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو المدينية مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع واستبعاد الضرائب والجمارك. لقد قررت المجموعة أنها تعمل كأصول في جميع ترتيبات إيراداتها وهي التي تتعرض لمخاطر الائتمان. ويجب أيضاً أن تستوفي شروط التحقيق التالية قبل تحقيق الإيرادات.

## **إيرادات بناء**

تضمن إيرادات العقد المبلغ المتفق عليه مبدئياً في العقد إضافة إلى أية فروقات في أعمال ومتطلبات العقد ومدفوعات الحواجز إلى حد أنه من الممكن أن تؤدي إلى إيرادات يمكن قياسها بصورة موثوقة. وبمجرد إمكانية تقدير مخرجات عقد البناء بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات العقد في بيان الدخل الشامل الموحد بما يتناسب مع مرحلة إنجاز العقد. ويتم تحقيق مصروفات العقد عند تكبدها إلا إذا كانت متعلقة بالحصول على موجودات تتعلق بالنشاط المستقبلي للعقد.

تقيم مرحلة الإنجاز بالرجوع إلى نسبة تكاليف الأعمال المنجزة للعقد والتي تم فورتها حتى تاريخه والتكاليف التقديرية للعقد. في حالة عدم القدرة على تقدير مخرجات العقد بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات العقد في حدود تكاليف العقد المكتسبة التي يمكن استردادها. ويتم تحقيق الخسارة المتوقعة للعقد مباشرة في بيان الدخل الشامل الموحد.

## **إيرادات إيجارات**

تحقق الإيرادات المستحقة من الإيجارات التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار باستثناء إيرادات الإيجارات المحتملة والتي تتحقق عندما تنشأ.

إن المبالغ المستلمة من المستأجرين مقابل إنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن أي أضرار يعترف بها في بيان الدخل الشامل الموحد عند حدوثها.

## رسوم خدمات ومصاريف مستردة من مستأجرين

الإيرادات الناشئة من المصاريف المعاد تحديها للمستأجرين يتم تحقيقها في الفترة التي يمكن أن تسترد فيها المصاري حسب العقد. تدرج رسوم الخدمات والمبالغ الماثلة المستلمة كإيرادات باجمالي المبلغ مطروحاً منها التكاليف ذات الصلة، حسبما يقرر المدرب، حيث أن المجموعة تعتبر الطرف الأساسي في هذا الشأن.

## إيرادات تمويل إسلامي

يتم تحقيق إيرادات التمويل الإسلامي على أساس نسبي زمني باستخدام معدل الربح الفعلي.

## إيرادات توزيعات الأرباح

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

## تكاليف التمويل الإسلامي

تكاليف التمويل الإسلامي هي مصاريف التمويل والمصاريف الأخرى التي تتطلبها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على الأموال. تقوم المجموعة برسملة 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 تتطلبها فيها.

## العائد على السهم

تقوم المجموعة بعرض بيانات العائدات الأساسية والمخففة لأسهامها 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 المخفف للسهم عن طريق تعديل الربح أو الخسارة العائد إلى حاملي الأسهم العادية للشركة الأم ومتوسط العدد المرجح للأسهم العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المخففة المحتملة التي تتضمن سندات قابلة للتحويل وخيارات أسهم منوحة للموظفين، إن وجدت.

## 3. عقارات ومعدات

الإجمالي ريال قطري	سيارات ريال قطري	أثاث وتركيبات ريال قطري	أجهزة كمبيوتر ومعدات ريال قطري	التكلفة: في 1 يناير 2017 إضافات
3,314,712 146,024	580,000 -	1,137,955 -	1,623,757 146,024	في 31 ديسمبر 2017 إضافات
3,487,736 86,402	580,000 -	1,137,955 16,536	1,769,781 69,866	في 31 ديسمبر 2017 إضافات
3,574,138	580,000	1,154,491	1,839,647	في 31 ديسمبر 2018
الاستهلاك: في 1 يناير 2017 المخصص للسنة				
2,991,852 113,933	242,329 85,000	1,136,839 1,021	1,612,684 27,912	في 31 ديسمبر 2017 المخصص للسنة
3,105,785 222,140	327,329 85,000	1,137,860 4,118	1,640,596 133,022	في 31 ديسمبر 2017 المخصص للسنة
3,327,925	412,329	1,141,978	1,773,618	في 31 ديسمبر 2018
صافي القيمة الدفترية: 31 ديسمبر 2017				
381,951	252,671	95	129,185	31 ديسمبر 2017
246,213	167,671	12,513	66,029	31 ديسمبر 2018

#### 4. استثمارات عقارية

2017	2018	
ريال قطري	ريال قطري	
652,130,931	652,130,931	التكلفة
86,002,515	90,933,515	التغير المتراكم في القيمة العادلة
738,133,446	743,064,446	

تشتمل الاستثمارات العقارية على عقار مؤجر بموجب اتفاقية إيجار تشغيلي لطرف ذو علاقة مقابل إيجار سنوي بمبلغ 23.27 مليون ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 24.75 مليون ريال قطري). تم رهن إيرادات الإيجار للعقار مقابل تسهيلات بنكية تم الحصول عليها من بنك إسلامي.

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 و31 ديسمبر 2017، وفقاً للتقييم الذي قام به مثنى معتمد ومستقل وليس له علاقة بالمجموعة. تم اعداد التقييم من قبل مثنين معتمدين ومتخصصين في تثمين العقارات والأنشطة الماثلة. وقد تم تحديد القيمة العادلة بناءً على طريقة المقارنة بالسوق والتي تعكس أسعار المعاملات الحديثة لعقارات مشابهة والربط بين التدفقات النقدية المخصومة والسوق والأدلة الأخرى. خلال تحديد القيمة العادلة للعقارات، كانت القيمة والاستخدام الحاليين هي الأفضل لهذه العقارات.

كانت الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة كما يلي:

2017	2018	
ريال قطري	ريال قطري	
738,352,002 (218,556)	738,133,446 4,931,000	في 1 يناير الحركة في القيمة العادلة خلال السنة
738,133,446	743,064,446	

#### 5. مشروع قيد التنفيذ

2017	2018	
ريال قطري	ريال قطري	
99,858,360 480,000	100,338,360 482,050	الرصيد في 1 يناير إضافات
100,338,360	100,820,410	الرصيد في 31 ديسمبر

يشمل رصيد مشروع قيد التنفيذ مبالغ تم انفاقها لتطوير إحدى مشاريع المجموعة. تم الانتهاء من التطوير المبدئي للبنية التحتية للمشروع.

#### 6. استثمارات في أوراق مالية غير مدرجة

2017	2018	
ريال قطري	ريال قطري	
21,000,000 -	21,000,000 (1,024,951)	الرصيد في 1 يناير آخر التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
21,000,000 -	19,975,049 (336,533)	الرصيد في 1 يناير (معدل) خسارة القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة
21,000,000	19,638,516	في 31 ديسمبر 2018

إن الاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة تشمل استثمار في شركة ذات ملكية خاصة في دولة قطر. يتم تقييم الاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة باستخدام تقنيات القياس بالمستوى 3 وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 7، ولم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 2 والمستوى 3 على تدرج القيمة العادلة. لا توجد فئة للقياس بالمستوى 1 على تدرج القيمة العادلة.

**7. استثمارات وكالة**  
خلال 2009، وقعت المجموعة عقد وكالة بـ 65,000,000 ريال قطري مع شركة استثمار خليجية من خلال وكيل. لم تقم شركة الاستثمار بسداد المبلغ والأرباح المستحقة في تاريخ الاستحقاق.

في عام 2011، حصلت المجموعة على قرار من المحكمة لصالحها بأن يتم تسوية مبلغ الوكالة المستحق والأرباح المتعلقة بها خلال الفترة من يونيو 2013 وحتى يونيو 2017. خلال سنة 2013، استلمت المجموعة الدفعة الأولى والبالغة 3,645,605 ريال قطري. في 2014، لم تقم شركة الاستثمار بسداد الدفعة المستحقة للمجموعة وعلىه قررت المجموعة إنشاء مخصص انخفاض القيمة للاستثمارات بمبلغ 30,677,198 ريال قطري. وترى الإدارة أن قيمة الاستثمار لم تخضع خلال السنة عن القيمة الدفترية والبالغة 30,677,197 ريال قطري.

2017	2018	
ريال قطري	ريال قطري	
61,354,395 (30,677,198)	61,354,395 (30,677,198)	
30,677,197	30,677,197	
		استثمارات وكالة يخصم: مخصص انخفاض القيمة

**8. موجودات مالية أخرى**  
دخلت المجموعة في اتفاقية ترتيب امتياز خدمات مع أحد المساهمين لإنشاء وتشغيل مجمع سكني وفقاً لشروط الاتفاقية. ووفقاً لشروط العقد، مؤسسة قطر تتمهد بتأجير هذا المجمع مقابل إيجار محدد لمدة 20 سنة.

تم الانتهاء من المرحلة الانشائية للمشروع في 31 ديسمبر 2017، وبالتالي لم يتم تسجيل أو تكبد أي إيرادات أو تكاليف خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017)؛ تم تسجيل إيرادات وتكاليف بمبلغ 115,028,389 ريال قطري و 57,160,933 ريال قطري على التوالي.

كما في 31 ديسمبر، أدرجت المبالغ التالية في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة:

2017	2018	
ريال قطري	ريال قطري	
1,393,978,264	1,393,978,264	
		موجودات مالية أخرى

تم فصل الموجودات المالية الأخرى بين الجزء المتداول وغير المتداول كما يلي:

2017	2018	
ريال قطري	ريال قطري	
1,197,691,983 196,286,281	1,197,691,983 196,286,281	
1,393,978,264	1,393,978,264	
		جزء غير متداول جزء متداول

قامت المجموعة بإجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ التقرير لقياس الخسائر الأئتمانية المتوقعة. ومع ذلك، لم يتم تسجيل أي خسائر أئتمانية متوقعة عن الموجودات المالية الأخرى، حيث أن المبالغ تعتبر ضئيلة بشكل واضح. خلال السنة، بدأت المجموعة والعميل مفاوضات مبدئية لتعديل التدفقات النقدية التعاقدية ومدة عقد البناء والتشغيل وتحويل الملكية (BOT)، ولم يتوصل الطرفان إلى اتفاق بشأن التدفقات النقدية المعدلة ومدة العقد كما في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية.

## 9. مدینون ومصاريف مدفوعة مقدماً

2017	2018	
ريال قطري	ريال قطري	
506,568	1,478,537	
1,009,890	1,139,069	
301,048	550,525	
-	148,716	
1,269,635	1,835,231	
3,087,141 (1,125,704)	5,152,078 (1,125,704)	
1,961,437	4,026,374	
		مصاريف مدفوعة مقدماً إيرادات مستحقة تأمينات مستدورة ذمم تجارية مدينة ذمم مدينة أخرى
		يخصم: مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة الأخرى

## 10. أرصدة لدى البنوك الإسلامية وقد

يشمل الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد في بيان التدفقات النقدية الموحد المبالغ التالية:

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	
16,559,470 20,000	25,786,724 20,000	أرصدة لدى البنوك الإسلامية نقد في الصندوق
16,579,470	25,806,724	

## 11. رأس المال

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	
1,157,625,000	1,157,625,000	المصروف والمدفوع بالكامل 115,762,500 سهم عادي بقيمة 10 ريال للسهم الواحد (115,762,500 : 2017 سهم)

بعد تاريخ التقرير، أصدرت هيئة قطر للأأسواق المالية تعليمات إلى جميع الشركات المدرجة بالسوق الرئيسية لبورصة قطر لإجراء تجزئة على القيمة الأساسية للأسهم العادية من 10 ريال قطري إلى 1 ريال قطري لكل سهم. ونتيجة لذلك، سوف يتم تجزئة أسهم الشركة إلى 1,157,625,000 سهم بقيمة 1 ريال قطري لكل سهم. إن عملية تجزئة أسهم الشركة بانتظار موافقة المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للشركة المقرر انعقاده في حينه.

## 12. الاحتياطي القانوني

يتطلب قانون الشركات التجارية رقم 11 لسنة 2015 من المجموعة تحويل 10% من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. لدى المجموعة الخيار لوقف هذه التحويلات إلى الاحتياطي القانوني عندما يعادل 50% من رأس المال. خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل 1,659,739 ريال قطري إلى الاحتياطي القانوني (2017: 2,814,118 ريال قطري). إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون أعلاه.

## 13. تسهيلات بنكية إسلامية

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	إضافات	
509,324,515	522,369,447	(أ)	تمويل إسلامي 1
219,252,533	207,339,308	(ب)	تمويل إسلامي 2
24,562,565	52,299,000	(ج)	تمويل إسلامي 3
753,139,613	782,007,755		
73,366,801	166,706,005		جزء غير متداول
679,772,812	615,301,750		جزء متداول
753,139,613	782,007,755		

إضافات:

(1) خلال 2014، أبرمت المجموعة اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك إسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ 450 مليون ريال قطري ولاحقاً قامت المجموعة بزيادة التمويل الإسلامي إلى مبلغ 537 مليون ريال قطري. تحمل الاتفاقية معدل ربح بمعدلات السوق. بدأ التمويل الإسلامي خلال 2014 وقد سحب المجموعة مبلغ 522,369,447 ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 509,324,515 ريال قطري) ويسدد على 11 قسط نصف سنوي متغير. التمويل الإسلامي مضمون بالمحصلات المتوقعة من المشروع العقاري.

(2) خلال 2014، أبرمت المجموعة اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك إسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ 274 مليون ريال قطري. بدأ التمويل في 2014، ويسدد على 9 أقساط سنوية متغيرة ابتداءً من نهاية 2014 وحتى نهاية 2021 والتسوية النهائية في 2022. يحمل التمويل الإسلامي معدل ربح بمعدلات السوق. التسهيل الإسلامي مضمون مقابل محصلات من المشروع العقاري.

(3) خلال عام 2017 ، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية مع أحد البنوك الإسلامية لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة بمبلغ 70 مليون ريال قطري. يحمل الاتفاق معدل ربح بأسعار السوق. سحب المجموعة مبلغ 52,299,000 ريال قطري (2017: 24,562,565 ريال قطري) من التسهيل كما في 31 ديسمبر 2018. ويستحق سداد التسهيل عند الاستحقاق في عام 2019. إن التسهيل الإسلاميضمون برهن على إيرادات الإيجار من المشروع العقاري.

إن تكلفة التمويل الإسلامي للسنة بلغت 45,261,032 ريال قطري (2017: 38,483,247 ريال قطري).

#### 14. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

كانت حركة المخصص كما يلي:

2017	2018	
ريال قطري	ريال قطري	
1,638,363	<b>2,057,730</b>	في 1 يناير
419,367	<b>401,075</b>	المخصص خلال السنة
-	<b>(575,733)</b>	المدفوع خلال السنة
<b>2,057,730</b>	<b>1,883,072</b>	في 31 ديسمبر

#### 15. دائنون ومطلوبات أخرى

2017	2018	
ريال قطري	ريال قطري	
12,375,000	<b>10,979,173</b>	إيرادات إيجار مؤجلة
9,590,014	<b>9,064,121</b>	توزيعات أرباح مستحقة
14,100,124	<b>9,496,280</b>	مصاريف مستحقة الدفع
9,623,219	<b>7,468,986</b>	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 19)
21,993,112	<b>2,029,937</b>	دائنون
<b>67,681,469</b>	<b>39,038,497</b>	

#### 16. إيرادات أخرى

2017	2018	
ريال قطري	ريال قطري	
34,522	<b>60,000,000</b>	تعويضات من مطالبات (إيضاح 1))
155,681	<b>172,149</b>	ربح من ودائع في بنوك إسلامية
<b>190,203</b>	<b>409,183</b>	إيرادات متعددة
	<b>60,581,332</b>	

#### إيضاح (1)

تم تأخير المشروع الرئيسي للمجموعة بشكل مادي من قبل المقاول الرئيسي. كان تاريخ الانتهاء المتوقع للمشروع هو 8 أغسطس 2016. ومع ذلك، تم الانتهاء من المشروع نهاية عام 2017 وتم إصدار شهادة إنجاز المشروع بتاريخ 26 يونيو 2018.

قامت المجموعة بتقييم تكاليف الإطالة 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 وأحقيقة 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.

وبناءً على تقديرات المجموعة في ضوء التقييم المستقل والمشورة القانونية المقدمة قبل المستشار القانوني للمجموعة، قرر مجلس الإدارة البدء في اقتطاع التعويضات ضد المقاول الرئيسي وفقاً للشروط التعاقدية للاتفاقية المبرمة بين مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. والمقاول الرئيسي. وعلاوة على ذلك، قرر مجلس الإدارة تحقيق 100% من الرصيد المحتجز الأولي للعقد.

وبالتالي، حققت المجموعة مبلغ 60,000,000 ريال قطري خلال السنة المالية (100% من الأموال المحتجزة) من خلال إنفاذ كفالة حسن التنفيذ المحافظ لها لدى أحد البنوك المحلية في دولة قطر.

## 17. مصاريف عمومية وإدارية

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	
12,905,675	<b>13,894,199</b>	تكاليف موظفين
810,036	<b>3,550,012</b>	إيجار
1,238,041	<b>3,456,704</b>	أتعاب قانونية ومهنية
888,165	<b>965,548</b>	رسوم تسجيل وجهات رقابية
486,163	<b>388,356</b>	تسويق وإعلان
90,000	<b>90,000</b>	أتعاب لجنة الشريبة
207,686	<b>53,172</b>	مصاريف تطوير الأعمال
803,906	<b>578,940</b>	مصاريف متنوعة أخرى
<b>17,429,672</b>	<b>22,976,931</b>	

## 18. الربح الأساسي والمخفف للسهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم بقسمة الأرباح للسنة العائد للمساهمين بالشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي المصدرة خلال السنة كما يلي:

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	
28,141,177	<b>16,597,393</b>	الربح العائد للمساهمين بالشركة الأم
115,762,500	<b>115,762,500</b>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
0.243	<b>0.143</b>	الربح الأساسي والمخفف للسهم (الريال القطري)

قامت المجموعة خلال عام 2017 بإصدار أسهم منحة لعام 2016.

تم احتساب المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 و 2017 كما يلي:

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	
110,250,000 5,512,500	<b>115,762,500</b>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في 1 يناير آخر إصدار أسهم منحة
<b>115,762,500</b>	<b>115,762,500</b>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في 31 ديسمبر

لا توجد أسهم منخفضة محتملة قائمة في أي وقت خلال السنة. وعليه يكون الربح الأساسي المخفف للسهم معادلاً للربح الأساسي العادي للسهم الواحد.

## 19. مساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية

وفقاً للقانون رقم 13 لسنة 2008، قامت المجموعة بتخصيص جزء من الربح بمبلغ 414,935 ريال قطري (2017: 703,529 ريال قطري) أي بنسبة 2.5% من صافي الربح الموحد للسنة إلى صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية.

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	
8,919,690 703,529 -	<b>9,623,219</b> <b>414,935</b> <b>(2,569,168)</b>	في 1 يناير المخصص خلال السنة المدفوع خلال السنة
	<b>9,623,219</b>	
	<b>7,468,986</b>	

## 20. توزيعات أرباح

خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة بتاريخ 12 أبريل 2017، وافق المساهمون على توزيع أسهم منحة بنسبة 5% من رأس المال المدفوع وبقيمة 55,125,000 ريال قطري.

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

#### معاملات الأطراف ذات العلاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة هي كالتالي:

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	
115,028,389	-	إيرادات بناء
25,987,500	24,670,833	إيرادات إيجارات
2,617,605	3,292,382	إيرادات من إدارة العقارات

**مكافآت الإدارة العليا**  
بلغت مكافآت الإدارة العليا خلال السنة كالتالي:

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	
5,584,523	4,599,439	رواتب ومنافع قصيرة الأجل
131,845	115,181	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,716,368	4,714,620	

#### 22. التزامات

الالتزامات رأسمالية:

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	
19,198,035	-	الالتزامات تعاقدية لمشروع قيد التنفيذ
12,114,900	14,814,476	الالتزامات إيجارات تشغيلية

الالتزامات التأجير التشغيلي مبنية تفصيلياً كما يلي:

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	
4,038,300	4,038,300	خلال سنة
8,076,600	10,776,176	بعد سنة ولا تتجاوز 5 سنوات
12,114,900	14,814,476	

**الدعوى القضائية**  
تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد ولصالح المجموعة كما في 31 ديسمبر 2018. وفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة فإنه لا ينشأ عن هذه الدعاوى مطلوبات هامة وعليه لم يتم تحديد مخصص لهذه الدعاوى.

#### 23. إدارة المخاطر المالية

##### إطار عمل إدارة المخاطر

تم وضع سياسات لإدارة مخاطر المجموعة بغرض تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع حدود وضوابط مخاطر مناسبة ولرصد المخاطر والإلتزام بالحدود الموضوعة. تم 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 بيئه رقابية منتظمة وبناءً يفهم فيها جميع الموظفين أدوارهم وإلتزاماتهم.

يقع على عاتق مجلس الإدارة بالمجموعة المسؤولية عن مراقبة الالتزام بسياسات واجراءات 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 الإئتمان، مخاطر عقارية، مخاطر العملات، مخاطر معدلات الربح، مخاطر السيولة ومخاطر أخرى. يعرض هذا الإيضاح المعلومات عن مدى تعرّض المجموعة لكل من تلك المخاطر المذكورة أعلاه وأهداف وسياسات وأساليب المجموعة في قياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال. تم إدراج إضافات إضافية في هذه البيانات المالية الموحدة.

### **مخاطر الإئتمان**

تتمثل مخاطر الإئتمان في مخاطر الخسائر المالية للمجموعة في حال عدم وفاء عميل أو أي طرف بالأدوات المالية بالقيام بالإلتزامات التعاقدية التي تنشأ بصورة أساسية من الموجودات المالية الأخرى، واستثمارات الوكالة، والإيرادات المستحقة، والودائع القابلة للاسترداد، والأرصدة لدى البنك الإسلامي.

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

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	
1,393,978,264	1,393,978,264	موجودات مالية أخرى
30,677,197	30,677,197	استثمارات وكالة
16,559,470	25,786,724	أرصدة لدى بنوك إسلامية
1,009,890	1,139,069	إيرادات مستحقة
301,048	550,525	ودائع قابلة للاسترداد
-	148,716	ذمم تجارية مدينة
143,931	709,527	ذمم مدينة أخرى
1,442,669,800	1,452,990,022	

### **الذمم التجارية المدينة والإيرادات المستحقة**

تم إدارة مخاطر الإئتمان المتعلقة بالعملاء من قبل كل وحدة أعمال وفقاً للسياسات والإجراءات ذات الصلة المتبعة لدى المجموعة. يتم تقييم الجودة الإئتمانية للعميل استناداً إلى بطاقة تقييم ائتماني واسعة النطاق ويتم تحديد الحدود الائتمانية لكل عميل وفقاً لهذا التقييم. تم 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 والتقطيعية بالاعتمادات المستدبة أو غير ذلك من أشكال الضمانات). تعكس هذه المعالجة المحاسبية النتائج المرجحة بالاحتمالات، والقيمة الزمنية للنقد، والمعلومات العقولة والمدعومة المتوفرة في تاريخ إعداد التقرير فيما يتعلق بالأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات الخاصة بالظروف الاقتصادية المستقبلية. لم تقم المجموعة باحتساب آية خسائر ائتمانية متوقعة على الذمم التجارية المدينة والإيرادات المستحقة حيث أن هذه المبالغ تعتبر غير هامة بشكل واضح.

### **الأرصدة لدى البنك الإسلامي**

تحتفظ المجموعة بأرصدة لدى بنوك إسلامية بمبلغ 25,786,724 ريال قطري في 31 ديسمبر 2018 (2017: 16,559,470 ريال قطري). يتم الاحتفاظ بتلك الأرصدة لدى بنوك إسلامية ومؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي وفقاً للتصنيفات الائتمانية المقبولة دولياً.

### **مخاطر السيولة**

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

تقلل المجموعة من مخاطر السيولة لديها بأن تضمن توفر تسهيلات بنكيه 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 31 ديسمبر بناء على المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	1 - 5 سنوات	شهر 3-12	أقل من 3 شهور	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
في 31 ديسمبر 2018					
2,029,937	-	-	-	2,029,937	دائنون
9,496,280	-	-	-	9,496,280	مصاريف مستحقة
7,468,986	-	-	7,468,986	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
884,989,734	-	674,256,662	210,733,072	-	تسهيلات تمويل إسلامية
9,064,121	-	-	9,064,121	-	توزيعات أرباح مستحقة
<b>913,049,058</b>	<b>-</b>	<b>674,256,662</b>	<b>227,266,179</b>	<b>11,526,217</b>	<b>الإجمالي</b>
الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	1 - 5 سنوات	شهر 3-12	أقل من 3 شهور	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
في 31 ديسمبر 2017					
21,993,112	-	-	-	21,993,112	دائنون
14,100,124	-	-	-	14,100,124	مصاريف مستحقة
9,623,219	-	-	9,623,219	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
880,194,676	106,883,567	675,486,833	97,824,276	-	تسهيلات تمويل إسلامية
9,590,014	-	-	9,590,014	-	توزيعات أرباح مستحقة
<b>935,501,145</b>	<b>106,883,567</b>	<b>675,486,833</b>	<b>117,037,509</b>	<b>36,093,236</b>	<b>الإجمالي</b>

### 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 تحفظ به من أدوات مالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو التحكم في وإدارة مخاطر السوق بشكل مقبول والحصول على أفضل العائدات.

### 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 أساسى 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.

### 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 اضطاج 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:

2017	2018	تسهيلات بنكية إسلامية
ريال قطري	ريال قطري	
753,139,613	782,007,755	

الجدول التالي يعكس حساسية حقوق الملكية والربح أو الخسارة لتغيرات معقولة محتملة في معدلات الربح بعدد 25 نقطة أساس، مع ثبات جميع التغيرات الأخرى. إن حساسية حقوق الملكية والربح أو الخسارة هو تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الربح لسنة واحدة، بناء على الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار عائمة كما في 31 ديسمبر. يتوقع أن يكون تأثير النقص في معدلات الربح مساوياً ومعاكساً لتأثير الزيادات المبينة:

صافي التأثير على الربح أو الخسارة في 25 نقطة أساس ريال قطري	في 31 ديسمبر 2018
(1,955,019)	(1,955,019)
(1,882,849)	(1,882,849)

#### 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 المقاولات بغرض تخفيض تكاليف التطوير بالمقارنة مع السوق.

- قد يصبح أحد المستأجرين الكبار متعثراً مما ينبع عنه خسارة إيرادات إيجارية وإنخفاضاً في قيمة العقار المستأجر (أنظر أيضاً مخاطر الإئتمان أدناه). 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.

#### 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. تم إدارة المخاطر القانونية عن طريق الاستخدام الفعال للمستشارين القانونيين من داخل المجموعة وخارجها. تتم مراقبة مخاطر السمعة من خلال بحث الامور التي تعتبر أن لها آثار على سمعة المجموعة مع اصدار توجيهات وسياسات عندما يتطلب الأمر.

#### إدارة رأس المال

إن سياسة الإدارة هي المحافظة على قاعدة رأسمالية قوية لكي تحافظ على ثقة المستثمرين والدائنين والاستمرارية تطور الأعمال مستقبلاً. تقوم الإدارة بمراقبة رأس المال، والذي تعرفه المجموعة على أنه رأس المال والأرباح المدورة ويبلغ 1,427,537,826 ريال قطري في 31 ديسمبر 2018 (2017: 1,414,040,058 ريال قطري).

تقوم المجموعة بإدارة بنية رأس المال 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 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017.

إن هدف المجموعة الأساسي من إدارة رأس المال هو:

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

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

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

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	
822,878,812 (16,579,470)	822,929,324 (25,806,724)	إجمالي المطلوبات يخصم: أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد
806,299,342	797,122,600	صافي الدين
1,480,171,313	1,495,328,820	إجمالي حقوق المساهمين
54%	53%	نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين في 31 ديسمبر

من ناحية أخرى، فإن المجلس يراجع بصورة دورية نسبة التمويل إلى القيمة السوقية للعقارات والتي يتم إحتسابها 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:

2017 ريال قطري	2018 ريال قطري	
753,139,613 738,133,446	782,007,755 743,064,446	تسهيلات بنكية إسلامية القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
102%	105%	نسبة التمويل إلى القيمة العادلة في 31 ديسمبر

**ترتيب القيمة العادلة**  
تستخدم المجموعة الترتيب التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية حسب تقنيات التقييم:

المستوى 1	الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق عاملة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
المستوى 2	تقنيات أخرى والتي تكون جميع بياناتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة، واضحة بصورة مباشرة أو غير مباشرة، و
المستوى 3	التقنيات التي تستخدم بيانات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تعتمد على بيانات سوقية واضحة.

كما في 31 ديسمبر 2018، كان لدى المجموعة الأدوات المالية التالية المسجلة بالقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة باستخدام				31 ديسمبر 2018
أسعار متداولة في أسواق عاملة	بيانات هامة واضحة	بيانات هامة غير واضحة	الإجمالي	
المستوى 3 ريال قطري	المستوى 2 ريال قطري	المستوى 1 ريال قطري	ريال قطري	استثمارات عقارية في أوراق مالية مدرجة
478,308,000 19,638,516	264,756,446 -	-	743,064,446 19,638,516	
<b>497,946,516</b>	<b>264,756,446</b>	-	<b>762,702,962</b>	

قياس القيمة العادلة باستخدام				31 ديسمبر 2017
أسعار متداولة في أسواق عاملة	بيانات هامة واضحة	بيانات هامة غير واضحة	الإجمالي	
المستوى 3 ريال قطري	المستوى 2 ريال قطري	المستوى 1 ريال قطري	ريال قطري	موجودات مالية: استثمارات عقارية
482,842,000	255,291,446	-	738,133,446	
<b>482,842,000</b>	<b>255,291,446</b>	-	<b>738,133,446</b>	

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، باستثناء تالا ريزيدنس وفندق بمنطقة السلطة، باستخدام طريقة المقارنة بالسوق نظراً للحجم الكبير للمعاملات التي تتضمن عقارات مماثلة بهذه المناطق خلال السنة. ووفقاً لطريقة المقارنة بالسوق يتم تقدير القيمة العادلة للعقارات استناداً إلى معاملات مماثلة. وتعتمد طريقة المقارنة بالسوق على مبدأ الاستبدال الذي خلاله لا يدفع مشتري محتمل ثمناً للعقار يكون أعلى من تكلفة شراء عقار بديل مقارن. إن وحدة المقارنة التي طبقتها المجموعة هي سعر المتر المربع (متر مربع).

تحدد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية أدناء باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. خلال هذه الطريقة يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام افتراضات بشأن منافع والتزامات ملكية الموجود على مدى العمر الانتاجي له، بما في ذلك قيمة التخارج أو القيمة النهاية. تتضمن هذه الطريقة افتراض وجود سلسلة من التدفقات النقدية من حصة في عقارات. ويتم تطبيق سعر خصم ملائم استناداً إلى السوق لتحديد القيمة الحالية للتدفقات النقدية المرتبطة بالوجود. وفي العادة يتم تحديد عائد التخارج بشكل منفصل، ويكون مختلفاً عن سعر الخصم.

**المدخلات الهامة غير الملاحظة للعقارات الموضحة أدناه كالتالي:**

العقار	المدخلات الهامة غير الملاحظة	2018 ريال قطري	2017 ريال قطري
تالا ريزيدنس	الدخل الشهري من الإيجار الزيادة الإيجارية كافة عائدات المخاطر - متداول كافة عائدات المخاطر - التخارج	99 ريال قطري للمتر المربع 10% كل 5 سنوات 7% 8.25%	99 ريال قطري للمتر المربع 10% كل 5 سنوات 7% 8.25%
فندق غلوريا	متوسط العدل اليومي الزيادة في معدل الأشغال* كافة عائدات المخاطر - متداول كافة عائدات المخاطر - التخارج	330 ريال قطري 3% سنوياً - 8% 7.5%	330 ريال قطري 3% سنوياً - 8% 7.5%

\* يتوقع ثبات معدلات الإشغال عند 64% وأن تصل إلى الذروة عند 98% في عام 2022 نتيجة تنظيم بطولة كأس العالم لكرة القدم المزمعة في ذلك العام.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، لم يتم عمل أي تحويل بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياس القيمة العادلة، ولم يتم عمل أي تحويل إلى أو من المستوى 3 لقياس القيمة العادلة.

#### 24. الافتراضات والتقديرات والقرارات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد البيانات المالية للمجموعة من الإدارة أن تتخذ تقديرات وافتراضات تؤثر على الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات في البيانات المالية وبعض الإيضاحات حول المطلوبات المحتملة كما في تاريخ التقرير. ولكن يمكن أن يؤدي عدم التأكيد من هذه التقديرات والافتراضات إلى نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للموجود أو المطلوب لفترات المستقبلية.

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالفترات المستقبلية، والمصادر الرئيسية للتقديرات المشكوك فيها في تاريخ بيان المركز المالي الموحد والتي لها مخاطر مؤثرة تتسرب في تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية تم توضيحها أدناه.

#### الأعمار الإنتاجية لعقارات ومعدات

تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتم التقدير بعد أن يؤخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والتلف والتآكل الطبيعي والتقادم الفني أو التجاري. تقوم المجموعة سنوياً بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية، ويتم تعديل قسط الاستهلاك مستقبلاً في الحالات التي تعتقد فيها الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

#### تقييم الاستثمارات العقارية

تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من خلال خبراء تقييم عقارات مستقلين. يستخدم خبير التقييم أساليب تقييم معترف بها منها حالة السوق والمنفعة التقديرية وطريقة التدفقات النقدية المتوقعة والرجوع لمعاملات حديثة لبيع عقارات لها خصائص متشابهة ونفس الموقع لعقارات المجموعة الاستثمارية.

في حالة القيام بالتقييم المستقبلي خلال فترة مرحلية فإن الإدارة تقوم بتحديد تقييم نهاية السنة من خلال تطبيق معدل خصم مناسب على التقييم المرحلي بناءً على ظروف السوق والمنفعة المتوقعة والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. وعليه تعتقد الإدارة بأنه تقييم أكثر شفافية ودقة.

### **ترتيبات خدمة الامتياز (الموجودات المالية الأخرى)**

قامت الإدارة بتقدير القيمة الحالية لمبلغ الضمان الشهري بموجب ترتيبات الانشاء والتشغيل والتحويل المتفق عليها مع أحد المساهمين والتي تمثل القيمة العادلة لبني البناء في الاتفاقية وعليه تعود جميعها على ايرادات البناء.

تم تقدير القيمة الحالية لمبلغ الضمان باستخدام الحد الأدنى لعدل الإيجار الشهري المضمن للمتر المربع وتطبيقه على المساحة التقديرية المؤجرة. استخدمت المجموعة معدل فائدة فعلي 6.64% (2017: 6.64%) لخصم التدفقات النقدية المتوقعة بموجب ترتيبات امتياز الخدمات.

### **القيمة العادلة للأدوات المالية**

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي الموحد من الأسواق العاملة، يتم تحديدها باستخدام أساليب تقييم متعددة والتي تشمل نماذج حسابية. تؤخذ بيانات هذه النماذج من الأسواق النشطة، ولكن في حالة عدم جدوى ذلك يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام التقديرات. يعتمد التقدير على اعتبارات السيولة وبيانات النموذج مثل المقارنات والتذبذب للأدوات مماثلة.

### **مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة عن الموجودات المالية الأخرى**

تستخدم المجموعة مصفوفة المخصصات لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة عن الإيرادات المستحقة. ويستند تحديد نسبة المخصص إلى عدد أيام التخلف عن السداد للعملاء في قطاعات مختلفة لها أنماط خسارة متماثلة (أي حسب نوع الخدمة ونوع وتقييم العميل، والتغطية بالاعتمادات المستبدية وأشكال التأمين الأخرى). تستند مصفوفة المخصصات مبدئياً إلى معدلات عدم الانتظام التاريخية لدى المجموعة. ونقوم المجموعة لاحقاً بمعايرة المصفوفة لتعديل الخسائر الائتمانية التاريخية مع المعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدحرج الظروف الاقتصادية (مثل الناتج المحلي الإجمالي) خلال السنة التالية مما قد يؤدي إلى زيادة حالات عدم انتظام السداد بقطاع التطوير العقاري والخدمات، يتم تعديل معدلات عدم الانتظام التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات عدم الانتظام التاريخية التي يتم ملاحظتها وتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن تقدير العلاقة بين معدلات عدم الانتظام التاريخية التي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة يعد من التقديرات الهامة. إن حجم الخسائر الائتمانية المتوقعة حساس للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. إن الخسائر الائتمانية التاريخية للمجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة أيضاً قد لا توضح عدم الانتظام الفعلي للعميل في المستقبل. تم الإفصاح حول المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة عن الذمم التجارية المدينة والإيرادات المستحقة في الإيضاح 23.

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العامة للمعايير فيما يتعلق بالموجودات المالية الأخرى واستثمارات الوكالة والودائع القابلة للاسترداد والأرصدة لدى البنوك الإسلامية. تقوم المجموعة بمراقبة التغيرات في مخاطر الائتمان من خلال تتبع التصنيفات الائتمانية الخارجية المنشورة. تستند احتمالات عدم الانتظام لمدة 12 شهراً ولدى العمر على البيانات السابقة المستمدة من تصنيف موديز الائتماني. تعكس متغيرات الخسارة بافتراض عدم الانتظام (LGD) عموماً معدل استرداد افتراضي قدره 55% وذلك باستثناء عندما يكون هناك انخفاض في قيمة الأوراق المالية، وفي هذه الحالة يستند تقدير الخسارة إلى الأسعار الحالية للأداة بالسوق ومعدل الفائدة الفعلي الأصلي.

### **25 معلومات قطاعية**

لدى المجموعة قطاع تجاري واحد فقط وهو عمليات الاستثمار والتطوير العقاري. جغرافياً، تعمل المجموعة داخل دولة قطر والإمارات العربية المتحدة، ولا تعتبر عمليات الإمارات العربية المتحدة قطاعاً مستقلاً.

تبلغ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي تقع في الإمارات العربية المتحدة مبلغ 33,766,000 ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 24,132,754 ريال قطري). لم يتم الحصول على ايراد من هذه العقارات في كل من 2018 و 2017.