

لآفاق نمو
'22

التقرير السنوي

وحوكمة الشركة

لشركة مزايا
للتطوير العقاري
ش.م.ع.ق



شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.
Mazaya Real Estate Development Q.P.S.C.

لزيارة موقعنا



الدوحة - قطر
صندوق بريد رقم 18132
الحي الغربي

برج التونيدو
الدور العاشر
تليفون: +974 40121212
فاكس: +974 40121213



حضرة صاحب السمو
الشيخ تميم بن حمد آل ثاني
أمير دولة قطر

www.mazayaqatar.com

المحتوى

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
حساب الزكاة

12-13

تقرير مجلس الإدارة
وكلمة رئيس المجلس

04-05

المشاريع

14-15

كلمة الرئيس التنفيذي

06-07

التقرير المالي ٢٠٢٢

17-62

الرؤية
والرسالة
والقيم

08-09

حوكمة الشركة ٢٠٢٢

63-80

مجلس الإدارة

10-11

تقرير مجلس الإدارة وكلمة الرئيس

كان لمزايا للتطوير العقاري دوراً بالمساهمة في الإستعداد لبطولة كأس العالم 2022 وذلك من خلال تجهيز وتهيئة عدداً من عقارات الشركة لخدمة جمهور وضيوف البطولة.

حققت شركة مزايا للتطوير العقاري ربحاً صافياً بلغ 41 مليون ريال قطري



الشيخ سلمان بن حسن آل ثاني
رئيس مجلس الإدارة

إنجازات خلال العام

كشركة وطنية ومن منطلق واجبها تجاه الدولة، والالتزام بقيم الشركة، كان لمزايا للتطوير العقاري دوراً بالمساهمة في الإستعداد لبطولة كأس العالم 2022 وذلك من خلال تجهيز وتهيئة عددٍ من عقارات الشركة لخدمة جمهور وضيوف البطولة وتوفير جميع سبل الراحة لهم لإكسابهم خبرة فريدة ومميزة.

نحن مستمرين في مخطط الإستحواذ على الأصول المدرة للدخل كما تم الإعلان في العام السابق في إستراتيجية الشركة، واثمنا مايقارب 275 مليون ريال أي ما يعادل 55% من الهدف، ونسعى لإستكمال توسعة المحفظة العقارية خلال السنتين القادمتين بإذن الله.

الهوية الجديدة

قامت شركة مزايا للتطوير العقاري خلال الربع الثالث من هذا العام بالإعلان عن هويتها البصرية الجديدة كلياً، ويأتي هذا التغيير تزامناً مع التحول الإيجابي الملحوظ الذي تشهده الشركة، وتطلعها لأن تصبح من إحدى شركات الإستثمار والتطوير العقاري الرائدة في دولة قطر. كما قمنا بتحديث كل من رؤية و قيم و رسالة الشركة لتتواكب مع تطلعاتنا وخططنا المستقبلية.

بالأصالة عن نفسي، ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري، يسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي للعام 2022 متضمناً أداء الشركة والبيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 .

شهد العام 2022 حدث رياضي عالمي حيث استضافت دولة قطر بطولة كأس العالم 2022 ونجحت بفضل الله وحمده نجاحاً باهراً في إدارته وتنظيمه بشكل ممتاز ومشرف وعكس الصورة الإيجابية الحقيقية لنا كعرب ومسلمين. وأود ان انتهز هذه الفرصة لأتقدم بالتهنئة إلى حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني، أمير دولة قطر على هذا الإنجاز، وإلى صاحب السمو الأمير الوالد الشيخ حمد بن خليفة آل ثاني حفظه الله صاحب الحلم، وإلى كل من عمل على إنجاح هذا الحدث العالمي من مؤسسات وأفراد.

كما بدأت شركة مزايا العمل على تفعيل نشاط التطوير العقاري وذلك من خلال مشروع الواجهة البحرية في مدينة لوسيل، والتي سيتم الإعلان عن تفاصيلها قريباً إن شاء الله. كما تعمل الشركة على دراسة مشاريع أخرى لتطويرها سيتم الإعلان عنها قريباً

أما في ما يتعلق بالقطاع السياحي، قامت شركة مزايا خلال فترة بطولة كأس العالم 2022 بالمساهمة في تأمين الإقامة للزوار والجمهور داخل عقاراتها، واستفادت شركة مزايا من التسهيلات التي قدمتها الحكومة لتنشيط السوق من خلال دعم السياحة و الإقامة الذهبية و تملك الأجانب بدءً من خلال فندق وأجنحة جلوريا المملوك بالكامل للشركة.

تسعى شركة مزايا للتطوير العقاري من خلال استراتيجيتها إلى دعم جهود الدولة في تحقيق الرؤية الوطنية 2030 بالإضافة إلى سعيها لتحقيق أهداف الشركة ونموها، يأتي ذلك من باب التزامنا بما يلبي تطلعات وطموح مساهميننا.

الخطة المستقبلية

تسعى شركة مزايا خلال العام 2023 إلى زيادة نشاطها في مجال التطوير العقاري بمشاريع جديدة تساهم في تنمية محفظتها العقارية وتعزز من إيرادات الشركة. كما قامت الشركة بتفعيل فندق وأجنحة جلوريا و سيتم التركيز على تطوير الأراضي الفضاء وإستغلال الأصول بشكل كامل لتحصيل عوائد منها، وستواصل الشركة خلال الأعوام القادمة أعمالها في تطوير خدماتها والحفاظ على شراكاتها والمساهمة بشكل أوسع في تنويع اقتصاد دولة قطر بما يتماشى مع متطلبات رؤية قطر الوطنية 2030.

الختام

السادة المساهمون...

من هذا المقام .. بالإصالة عن نفسي ونيابة عن جميع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والعاملين في الشركة أتقدم بالشكر الجزيل لحضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني، أمير البلاد المفدى حفظه الله ورعاه على دعمه المستمر. وأشكر اخواني أعضاء مجلس الإدارة على مجهودهم الذي بذلوه خلال فترة عضويتهم الأخيرة التي امتدت لثلاث سنوات. أتوجه بالشكر للفريق الإداري الذي قاد الشركة بمنهجية تركز على النجاح والنمو الاستراتيجي. والشكر موصول للموظفين لما بذلوه من جهود في سبيل تحقيق هذه الاستراتيجية. كما أشكر أيضاً مساهميننا الكرام على ثقتهم ودعمهم المتواصل لشركة مزايا لتحقيق أهدافها.

وأسأل الله التوفيق والإعانة على تعزيز مكانة الشركة ونموها.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

النتائج المالية

إنعكاساً على المعطيات السابقة، فقد شهد الأداء المالي للعام 2022 تحقيق شركة مزايا للتطوير العقاري ربحاً صافياً بلغ 41 مليون ريال قطري، وإجمالي إيرادات بلغت 123 مليون ريال قطري. وبلغ إجمالي أصول الشركة 2.01 مليار ريال قطري، فيما بلغ إجمالي حقوق المساهمين 1.02 مليار ريال قطري.

المشاريع

أما بما يتعلق بأخر المستجدات المتعلقة بمشاريع الشركة:

مجمع تالا السكني

بعد الإنتهاء من كأس العالم، قامت الشركة بطرح وحدات مجمع تالا السكني في السوق للتأجير، وخلال فترة بسيطة تم إشغال وحدات المجمع بنسبة 87%.

مشروع المارينا

قامت شركة مزايا خلال الفترة السابقة مع مؤسسة قطر بمراجعة بنود العقد والبحث في سبل تغيير نشاط المشروع ليتناسب مع التطورات والمتغيرات في السوق وباللأخص مدينة لوسيل، إلا أننا لم نصل لاتفاق يتناسب مع الطرفين، فقررت شركة مزايا بالتوافق مع مؤسسة قطر على التخرج من المشروع وإرجاع الأرض إلى مؤسسة قطر.

فندق وأجنحة جلوريا

تم الإنتهاء من أعمال الصيانة والتجديد في الفندق في فترة قياسية إنتهت خلال الربع الثالث من العام 2022. تم تأجير الفندق بالكامل لجهة حكومية خلال فترة بطولة كأس العالم 2022، ويباشر الفندق حالياً في استقبال الزوار بطاقته الإستيعابية الكاملة.

أرض الطعنين

وصلنا إلى المراحل الأخيرة مع وزارة البلدية لإستبدال القسيمة، وسوف نوافيكم فور الإنتهاء من الإجراءات وتسجيل الأرض البديلة بإسم شركة مزايا للتطوير العقاري.

استراتيجية الشركة وأهم التطورات:

تطبيقاً للإستراتيجية التي أعلننا عنها في التقرير السنوي للعام 2021، إليكم أخر المستجدات التي قامت بها شركة مزايا للتطوير العقاري:

وصلت إستثمارات الشركة منذ أن أعلننا عن الإستراتيجية إلى 234 مليون ريال في عقارات ذات دخل ثابت لعدة سنوات وبعائد يقدر بـ 7% تقريباً وسيتم إستكمال المحفظة خلال الفترة القادمة بإذن الله لتحقيق الرقم المعلن وهو 500 مليون ريال.

كلمة الرئيس التنفيذي

من أهم ماتتميز به النتائج المالية للعام 2022 هو النمو القوي في الدخل التشغيلي

تقوم الشركة حالياً على وضع التصاميم والدراسات لتطوير الأراضي التي تمتلكها داخل قطر وخارجها



الشيخ. حمد بن محمد آل ثاني
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

سُجلت في نفس الفترة من العام السابق، ومن أهم ماتتميز به النتائج المالية للعام 2022 هو النمو القوي في الدخل التشغيلي والذي يتمثل في زيادة إيرادات الدخل الناتجة عن الإستثمارات المدرة للدخل من 33 مليون ريال في العام 2021 إلى 53 مليون ريال في العام 2022 بزيادة قدرها 63%.

كما ساهم تأسيس قسم في الشركة لإدارة المشاريع في تخفيض المصاريف التشغيلية بنسبة 11%، حيث تم إحالة جميع مشاريع شركة مزايا إليه لإدارته، ونعمل على توسيع هذا النشاط لتولي مشاريع أكبر تساعد في زيادة إيرادات الشركة.

شهدت شركة مزايا للتطوير العقاري خلال العام 2022 عدد من الإنجازات على الصعيد الإستثماري والإجتماعي والإداري. عمِل تقرير مجلس الإدارة الموضح سلفاً على تقديم صورة عامة عن الإنجازات والعمليات الرئيسية التي تمت خلال العام 2022.

وعليه، فإنني سأركز في كلمتي على النتائج المالية للعام 2022 و التطورات الإدارية التي حدثت خلال العام.

لقد حققنا بفضل الله ارباحاً صافية قدرها 41 مليون ريال في العام 2022 مقارنة بخسارة 248 مليون ريال

أما فيما يتعلق بإسهامات الشركة في المجتمع، كان لشركة مزايًا للتطوير العقاري خلال العام 2022 إسهامات إيجابية في خدمة المجتمع من أهمها برنامج التدريب الصيفي للطلاب، والذي شارك فيه عدد من الطلاب المواطنين من المرحلتين الثانوية والجامعية. وفي الجانب الصحي، ساهمت مزايًا في دعم الجمعية القطرية للسرطان في برامجها وخطتها التوعوية حول نشر الوعي بمرض السرطان وطرق الوقاية منه. كما إن للشركة أدوار أخرى في دعم عدد من الأنشطة الرياضية والثقافية والصحية والبيئية في الدولة.

وفي الختام أنتهز هذه الفرصة لأتقدم بالشكر لحضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى الشيخ تميم بن حمد آل ثاني - حفظه الله ورعاه- على رعايته ودعمه للشركات المحلية.

كما أُعبر عن خالص شكري وتقديري لأعضاء مجلس إدارة شركة مزايًا والموظفين ومساهميننا على دعمهم المتواصل.

وأسأل الله العليّ القدير أن يعيننا على الإخلاص في العمل لما فيه الخير وتحقيق أهداف مجلس الإدارة والمساهمين ورؤية قطر 2030. متطلعين إلى تكرار النجاح خلال الأعوام القادمة بإذنه تعالى.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..

شركة مزايًا مستمرة في تحقيق استراتيجيتها كما وعدت به مساهميتها في العام السابق 2021 وهو عزمها في تعزيز محفظتها الإستثمارية بـ 500 مليون ريال، حيث حققنا ما يعادل 55% من الهدف ولله الحمد. أتى هذا الإنجاز من خلال عدد من الاستحواذات المتمثلة في (مجمع معيذر، بنايات السد، وفي مطلع العام 2023 تم الإستحواذ على بنايتين في منطقة مسيمير) والتي يقدر مجملها بـ 275 مليون ريال، ونعمل على تنفيذ عدد من الإستحواذات المدرة للدخل لتعزيز محفظة الشركة ولزيادة العوائد بإذن الله، كما تقوم الشركة حالياً على وضع التصاميم والدراسات لتطوير الأراضي التي تمتلكها داخل قطر وخارجها بهدف البيع والتأجير، وسنوافيكم فور الإنتهاء من دراسة المقترحات والموافقة عليها.

مع انطلاقة إستراتيجية الشركة كان لابد من ان يظهر بهوية جديدة للشركة تعكس روح الحماسه والتغيير في إنطلاقة الشركة الجديدة، وتعتبر عن مدى طموح وعزم الإدارة التنفيذية في تعزيز أداء الشركة والوصول بها إلى مصاف الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري. فقد إستحدثنا رؤية ورسالة الشركة بما يتناسب مع توجهنا الجديد ورؤية قطر 2030، كما عززناها بالقيم التي ستساعدنا في تحديد توجهاتنا.



”

الإنسان هو أهم لبنات
بناء الوطن وأعظم
استثماراته .. فيكم
استثمرت وبكم
تعلو ومنكم تنتظر ...

“

الشيخ تميم بن حمد آل ثاني
أمير البلاد المفدى

القيم

- الإستدامة
- الثقة
- التميز
- الجودة
- الابتكار
- الالتزام

الرسالة

تطمح شركة مزايا أن تصبح واحدة من شركات التطوير العقاري الرائدة في المنطقة، من خلال إلهام أعلى معايير التميز ، وتعزيز النمو، والعمل بنزاهة.

الرؤية

الارتقاء بالبيئة الاستثمارية والعقارية في المنطقة من خلال تقديم الجودة والابتكار في التطوير العقاري المستوحى من الثقافة القطرية.

مجلس الإدارة



الشيخ. سلمان بن حسن آل ثاني
رئيس مجلس الإدارة



الشيخ. حمد بن محمد آل ثاني
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



السيد. عبدالله حمد العطية
عضو مجلس الإدارة



السيد. إبراهيم جهام الكواري
عضو مجلس الإدارة



السيد. عبدالله علي الكواري
عضو مجلس الإدارة



سعادة السيد. يوسف أحمد السادة
عضو مجلس الإدارة



السيد. سعيد عدنان أبو عوده
عضو مجلس الإدارة



السيد. حمد علي الهدفه
عضو مجلس الإدارة



السيد. عبدالعزيز عبدالله الحميدي
عضو مجلس الإدارة



تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الحمد لله رب العالمين
والصلاة والسلام على
المبعوث رحمة للعالمين،
وعلى آله وصحبه ومن تبع
هداه الى يوم الدين
وبعد،

السادة المساهمين الكرام

فبناء على خطاب التكليف تتقدم هيئة الفتوى
والرقابة الشرعية لشركة مزايا للتطوير العقاري
(ش.م.ع.ق.) لحضراتكم بتقريرها السنوي للسنة
المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:



أ.د. علي محيي الدين القره داغي
رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

• قامت الهيئة باحتساب نسبة الزكاة لكل سهم، علماً بأن دفع
الزكاة من مسؤولية المساهمين فقط.

وفي رأينا:

• إن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال
السنة المنتهية ٢٠٢٢/١٢/٣١ م والتي أطلعنا عليها تمت بما لا
يتعارض مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء.

• إن توزيع الأرباح وتحميل الخسارة على حسابات الأستثمار
يتفق مع الأساس الذي أعتدناه وفقاً لأحكام ومبادئ
الشريعة الإسلامية السمحاء.

ونحن إذ نقدم هذا التقرير فإننا نعبر عن شكرنا وتقديرنا
لمجلس الإدارة ولإدارة الشركة ، ولكل المساهمين ، سائلين
الله تعالى أن يبارك في جهودهم جميعاً لخدمة الإقتصاد
الإسلامي وتحقيق التنمية بما يحقق الخير للجميع وأن يحفظ
بلدنا العزيز قطر من كل مكروه ، ويزيده أمناً وإزدهاراً.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

• لقد قامت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة مزايا
للتطوير العقاري (ش.م.ع.ق.) بمراقبة المبادئ المستخدمة
والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها
الشركة خلال السنة المنتهية ٢٠٢٢/١٢/٣١ م ، كما قامت
بدراسة الموضوعات التي عرضت عليها والإجابة عن
الاستفسارات المتعلقة بشأنها وتأكدت من مراعاة الضوابط
الشرعية فيها.

• قمنا بالمراقبة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة
التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء، وكذلك
بالتأوى والقرارات والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من
قبل الهيئة، ووجدناها في مجملها كذلك.

• قامت الهيئة بالمراقبة على أعمال الشركة والتي اشتملت
على فحص ومراجعة العقود والاجراءات المتبعة على أساس
اختبار كل نوع من أنواع العمليات، ومراجعة الميزانية
ومناقشتها، ووجدناها في مجملها متوافقة مع أحكام
الشريعة الإسلامية، مما مكنا من إعداد هذا التقرير
لحضرتكم، علماً أن مسؤولية التنفيذ لقرارات الهيئة تقع على
عاتق الإدارة التنفيذية.

حساب الزكاة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين ، وعلى آله وصحبه ومن تبع هداه إلى يوم الدين ... وبعد ،

السادة الكرام مساهمي شركة مزايا للتطوير العقاري

نود إفادتكم بأننا قد قمنا بحساب الزكاة المستحقة على الشركة للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31 م ، حيث تبين لنا أن زكاة السهم الواحد للمستثمر هو (0,0035) ويتم احتسابها حسب المعادلة الآتية ، مثلاً لمن لديه:

1000 سهم = 3,5 x 0,0035 = ثلاث ريال قطري وخمسون درهماً.

أما أسهم المضاربة والمتاجرة فيجب تقييمها بالقيمة السوقية يوم حولان الحول وإخراج الزكاة بنسبة 2.5%. أي مبلغ القيمة السوقية لعدد الأسهم 2.5%.

هذا ما وجب بيانه ، والله الموفق

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أ.د. علي محيي الدين القره داغي
رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

المشاريع

فندق وأجنحة جلوريا



يقع فندق وأجنحة جلوريا على بعد 600 متر من شارع الكورنيش. تم تجديد الفندق بالكامل وإفتتاحه في نوفمبر 2022.

يضم فندق وأجنحة جلوريا 156 غرفة قياسية و 13 جناحًا، ويوفر خدمة شخصية وتجربة لا تُنسى.

يمكن للضيوف الاختيار بين مجموعة من خيارات تناول الطعام في مطعم البوفيه أو السباحة أو الاسترخاء بجوار حمام السباحة أو ممارسة التمارين الرياضية في النادي الرياضي أو الاستمتاع بإطلالة رائعة على الدوحة.



تالا ريزيدنس

قامت شركة مزايا للتطوير العقاري بتطوير مجمع تالا السكني والانتهاه منه في عام 2012. يتكون مجمع تالا السكني من 346 وحدة سكنية، كما يضم ناديًا صحيًا مجهزًا بأحدث الأجهزة الرياضية وحمام سباحة وأنشطة رياضية متنوعة ومرافق خدمية.



مجمع معيذر السكني

يقع المشروع في منطقة معيذر بالقرب من حديقة اسباير. مجمع معيذر السكني يتكون من 42 فيلا مؤجرة لمركز حمد الطبي لثلاثة أعوام بعقد بدأ في شهر سبتمبر 2021

عمارات السد



تتكون عمارات السد من 155 وحدة سكنية مقسمة إلى نوعين من الشقق، ثلاثة غرف نوم و غرفتين نوم. تحتوي كل عمارة على حمام سباحة وناديين رياضيين (نادي للرجال والآخر للنساء)، وموقف يتسع لعدد 165 سيارة، والعمارات مبنية على مساحة 6659 متر مربع.

تقع هذه العمارات في موقع حيوي جداً بمنطقة السد، وهي قريبة من كافة الخدمات الأساسية والإحتياجات اليومية للسكان.

قرية سدره



تحتوي قرية سدره السكنية على 1165 وحدة سكنية تمتد على مساحة 145000 متر مربع، طورتها شركة مزايا للتطوير العقاري لصالح مؤسسة قطر بموجب مخطط البناء والتشغيل والتحويل (BOT) لمدة 21 عاماً.

وتعتبر قرية سدره السكنية من أكبر المجمعات السكنية في الدولة من حيث المساحة وعدد الوحدات السكنية والمرافق. تحتوي القرية على 1165 وحدة مقسمة إلى وحدات بغرفتي نوم ووحدات بغرفة نوم واحدة، جميعها مجهزة بشكل كامل بأثاث عالي الجودة وأجهزة منزلية ومعدات ترفيهية وأدوات منزلية. كما يوجد جامع بمركز القرية لأداء الفرائض الخمسة يتسع لمئتي مصلي ويخضع لإشراف وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية. ويجاوره مجمع رياضي يحتوي على حمام سباحة كبير يطل على القرية بأكملها، وصالة رياضية كبرى متعددة الاستخدامات، وملعب خارجية كذلك. كما تضم القرية مركزين للرياضة البدنية أحدهما للذكور والآخر للإناث. والمجمع الرياضي مجهز بأحدث التقنيات والمعدات الرياضية.

للتأفاق نمو 22'

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

شركة مزايا
للتطوير العقاري
ش.م.ع.ق

الفهرس

- تقرير مدقق الحسابات المستقل
- بيان المركز المالي الموحد
- بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد
- بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
- بيان التدفقات النقدية الموحد
- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة / المساهمين

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.
الدوحة - قطر

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2022 وكلاً من البيانات الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة متضمنة ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، وبإستثناء التأثيرات والتأثيرات المحتملة للأمر الموضحة ضمن فقرة أساس الرأي المتحفظ أدناه، فإن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

تتضمن الاستثمارات العقارية المدرجة في بيان المركز المالي بقيمة 674,291,348 ريال قطري (2021: 769,030,098 ريال قطري) على قطعة أرض بقيمة دفترية 200,370,000 ريال قطري (2021: 200,370,000 ريال قطري). لم تقم الإدارة بعرض هذه الأرض بقيمتها العادلة التي تستند إلى السعر الذي سيتم استلامه لبيع الأرض في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق ولكنها قامت بعرض قطعة الأرض بناءً على توقعات الإدارة للقيمة العادلة للأرض التي ينبغي للحكومة منحهم ترخيصاً لاستخدام الأرض، مما يشكل خروجاً عن المعايير الدولية للتقارير المالية. لم تتمكن من تحديد التعديلات الضرورية على هذا المبلغ. كما تم تعديل رأينا في العام السابق فيما يتعلق بهذا الأمر.

تتضمن صافي خسارة القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المدرجة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بقيمة 198,400,000 ريال قطري على خسارة القيمة العادلة المتعلقة بمجمع سكني بقيمة 148,000,000 ريال قطري. لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية للمجمع السكني كما في 31 ديسمبر 2020 لأننا لم نتمكن من التحقق من الحكم الرئيسي المطبق في تحديد القيمة العادلة للمجمع السكني. بما أن الأرصدة الافتتاحية للاستثمارات العقارية تدخل في تحديد صافي خسارة القيمة العادلة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، لم نتمكن من تحديد ما إذا كانت التعديلات ضرورية فيما يتعلق بالخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 المدرجة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد وصافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 المدرجة في بيان التدفقات النقدية الموحد. وفقاً لذلك، تم تعديل رأينا حول البيانات المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. كما تم تعديل رأينا حول البيانات المالية للفترة الحالية بسبب التأثير المحتمل لهذا الأمر على إمكانية مقارنة أرقام الفترة الحالية والأرقام المقابلة.

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق	تقييم الاستثمارات العقارية
<p>لقد اكتسبنا فهم للاستثمارات العقارية للمجموعة وضوابط الرقابة ذات الصلة على المدخلات والإفتراضات المستخدمة من قبل المجموعة في تقييم الاستثمارات العقارية.</p> <p>بالإضافة إلى ذلك، تضمن عملنا المنجز الإجراءات التالية من بين أمور أخرى بشأن تقييمات المجموعة:</p> <ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ ضوابط الرقابة على تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية؛ • قمنا بتقييم كفاءة وقدرات المقيمين وشروط تعيينهم مع المجموعة لتحديد إذا ما كان نطاق عملهم مناسب لأغراض التدقيق؛ • قمنا بمساعدة الخبراء العقاريين في ديلويت، بفهم وتقييم مدى معقولية أساليب التقييم المستخدمة لعقارات مختارة وفيما إذا كانت هذه الأساليب متوافقة مع المعايير الموضوعية لتنظيم تقييم العقارات، ومناسبتها لغرض تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات، وقمنا بمراجعة مدى ملائمة التقديرات المستخدمة في التقييم؛ • قمنا باختبار دقة البيانات المقدمة من المجموعة إلى المقيمين على أساس العينة؛ • قمنا بالتحقق من الدقة الحسابية لتقارير التقييم على أساس العينة؛ و • قمنا بمطابقة نتائج تقارير التقييم التي أعدها المقيّمون مع المبلغ المفصح عنه في البيانات المالية الموحدة. <p>قمنا أيضاً بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر تتوافق مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>تمثل الاستثمارات العقارية للمجموعة جزءاً كبيراً من إجمالي موجودات المجموعة في تاريخ التقرير. لدى المجموعة استثمارات عقارية بقيمة 674,291,348 ريال قطري، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، حيث يتم عرض التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.</p> <p>يتم إجراء تقييمات الاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم من أطراف أخرى وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13) قياس القيمة العادلة مع الأخذ بعين الاعتبار، حيثما كان ذلك متاحاً، التدفقات النقدية المخصومة وإثباتات معاملات السوق للعقارات والمواقع المماثلة لتلك العقارات الخاصة بالمجموعة.</p> <p>تتكون محفظة المجموعة من متاجر التجزئة والمكاتب والعقارات السكنية. تم تطبيق أحكام وتقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة، وبالتالي، يعتبر هذا من أمور التدقيق الرئيسية.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الإفصاحات التالية من البيانات المالية الموحدة:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الإفصاح رقم 2 السياسات المحاسبية الهامة للاستثمارات العقارية؛ • الإفصاح رقم 4 التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات الغير مؤكدة لتقييم الاستثمارات العقارية؛ • الإفصاح رقم 6 - الاستثمارات العقارية.

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى حيث تشمل المعلومات الأخرى على تقرير مجلس الإدارة والتقرير السنوي، والذي من المتوقع إتاحتها لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا. إن المعلومات الأخرى لا تشمل على البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها.

كما أن رأينا في البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ونحن لا نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد عليها.

أما فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك، يجب النظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو معرفتنا التي تم الحصول عليها في التدقيق، وفي حال كانت تحتوي على أخطاء جوهريّة، إذا استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به، وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة.

عند قراءة تقرير مجلس الإدارة والتقرير السنوي، فإننا مطالبون بإعلام القائمين على الحوكمة في حال اكتشافنا وجود خطأ جوهري.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في إعداد البيانات المالية الموحدة

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

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم وإنجاز إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الإحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- بالإطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- بإستنتاج مدى ملاءمة إستخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهريّة من عدم التيقن متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على الإستمرار. وفي حال الإستنتاج بوجود حالة جوهريّة من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في إستنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الإستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من الكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإجراء التدقيق للمجموعة. وبقى الوحيدين المسؤولين عن رأي التدقيق الخاص بنا.

كما أننا نتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له، وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في أنظمة الرقابة الداخلية التي لاحظناها خلال عملية التدقيق.

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

- بالإضافة إلى ذلك، ووفق متطلبات قانون الشركات التجارية القطري، فإننا نفصح عما يلي:
 - أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة متفقة مع البيانات المالية الموحدة، ومحتوى تقرير مجلس الإدارة يتفق مع البيانات المالية الموحدة للمجموعة.
 - لقد حصلنا على كافة المعلومات والإفصاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
 - أنه، وفي إعتقادنا وفي حدود المعلومات التي توأفرت لدينا، لم تقع خلال السنة الحالية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية القطري أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري على مركز وأداء المجموعة المالي.

مدحت صالحه

شريك

سجل مراقبي الحسابات رقم (257)

سجل مدققي الحسابات لدى هيئة قطر

للأسواق المالية رقم (120156)

في الدوحة - قطر

8 فبراير 2023

عن ديلويت آند توش

فرع قطر

بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2022

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
551,366	134,419,042	5	ممتلكات ومعدات
769,030,098	674,291,348	6	استثمارات عقارية
1,757,505	--	7	حق استخدام الموجودات
18,355,561	18,463,709	8	استثمارات في شركة زميلة
27,677,197	26,177,197	9	استثمارات وكالة
1,102,424,267	1,068,262,012	10	عقود إيجار تمويلي مدينة
1,919,795,994	1,921,613,308		
			الموجودات المتداولة
32,107,981	34,162,255	10	عقود إيجار تمويلي مدينة
35,830,624	32,725,623	11	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً
63,255,393	90,647,150	12	أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد
131,193,998	157,535,028		
2,050,989,992	2,079,148,336		إجمالي الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
1,157,625,000	1,157,625,000	13	رأس المال
58,005,878	62,106,682	14	إحتياطي قانوني
(233,106,681)	(197,224,645)		خسائر متراكمة
982,524,197	1,022,507,037		إجمالي حقوق المساهمين
			مطلوبات غير متداولة
800,000,000	897,277,479	15	تسهيلات تمويل إسلامية
1,925,180	2,283,861	17	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
801,925,180	899,561,340		
			المطلوبات المتداولة
151,879,315	38,125,912	15	تسهيلات تمويل إسلامية
1,713,698	--	16	مطلوبات عقود إيجار
352,738	413,105	24	ضريبة الدخل المستحقة
112,594,864	118,540,942	18	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
266,540,615	157,079,959		
1,068,465,795	1,056,641,299		إجمالي المطلوبات
2,050,989,992	2,079,148,336		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات

الشيخ / حمد بن محمد آل ثاني
الرئيس التنفيذي

الشيخ / سلمان بن حسن آل ثاني
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	إيضاح	
70,522,764	68,592,019	10	إيرادات تمويل
32,735,381	53,280,143	19	إيرادات تشغيلية
822,987	--		إيرادات من إدارة عقارات
(12,866,888)	(11,455,037)	20	مصاريف تشغيلية
91,214,244	110,417,125		الإيرادات من عمليات التشغيل
(198,400,000)	--	6	صافي الخسارة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(68,300,099)	--		خسارة انخفاض قيمة مشروع قيد التنفيذ
(350,000)	108,148	8	حصة الربح / (الخسارة) من استثمار في شركة زميلة
(1,500,000)	(1,500,000)	9	مخصص انخفاض قيمة استثمارات الوكالة
(406,922)	(508,524)	5	إستهلاك
(1,302,288)	(1,169,536)	7	إطفاء حق استخدام الموجودات
(25,415,813)	(24,748,928)	21	مصاريف عمومية وإدارية
709,744	1,137,740	22	إيرادات أخرى
(44,643,927)	(42,314,312)	23	تكاليف التمويل
(248,395,061)	41,421,713		ربح / (خسارة) السنة
(353,354)	(413,672)	24	ضريبة الدخل
(248,748,415)	41,008,041		صافي الربح / (الخسارة)
--	--		الدخل الشامل الآخر
(248,748,415)	41,008,041		إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة
(0.21)	0.04	25	العائد الأساسي والمخفف للسهم
			(العائد إلى المساهمين بالشركة الأم ويعرض بالريال القطري للسهم)

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإجمالي ريال قطري	خسائر متراكمة ريال قطري	إحتياطي قانوني ريال قطري	أسهم خزينة ريال قطري	رأس المال ريال قطري	
1,249,483,599	42,836,137	58,005,878	(8,983,416)	1,157,625,000	الرصيد في 1 يناير 2021
(248,748,415)	(248,748,415)	--	--	--	خسارة السنة
(34,307,850)	(34,307,850)	--	--	--	توزيعات أرباح 2020
16,096,863	7,113,447	--	8,983,416	--	بيع أسهم الخزينة
982,524,197	(233,106,681)	58,005,878	--	1,157,625,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2021
41,008,041	41,008,041	--	--	--	ربح السنة
--	(4,100,804)	4,100,804	--	--	التحويل إلى الإحتياطي القانوني (إيضاح 14)
(1,025,201)	(1,025,201)	--	--	--	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية والرياضية (إيضاح 26)
1,022,507,037	(197,224,645)	62,106,682	--	1,157,625,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2022

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	إيضاح	
(248,395,061)	41,421,713		الأنشطة التشغيلية
			ربح / (خسارة) السنة
			تعديلات لـ
406,922	508,524		إستهلاك
198,400,000	--	5	صافي الخسارة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
1,302,288	1,169,536	6	إطفاء حق استخدام الموجودات
350,000	(108,148)	7	حصة (الربح) / الخسارة من استثمار في شركة زميلة
1,500,000	1,500,000	8	مخصص انخفاض قيمة استثمارات الوكالة
68,300,099	--	9	خسارة انخفاض قيمة مشروع قيد التنفيذ
505,540	358,681		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(298,378)	(45,978)	17	ربح من ودائع لدى بنوك إسلامية
(70,522,764)	(68,592,019)	10	إيرادات التمويل
44,643,927	42,314,312	23	تكاليف تمويل
(3,807,427)	18,526,621		ربح / (خسارة) التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل
(26,324,098)	3,105,001		ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً
(216,815,222)	(33,639,694)		ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
100,700,000	100,700,000		متحصلات من عقود إيجار مدينة
(146,246,747)	88,691,928		النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(44,643,927)	(42,314,312)	23	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,496,322)	--	17	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(192,386,996)	46,377,616		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(435,894)	(380,037)	5	شراء ممتلكات ومعدات
(2,303,387)	--		إضافات إلى مشروع قيد التنفيذ
298,378	45,978		أرباح مستلمة من ودائع لدى بنوك إسلامية
(2,440,903)	(334,059)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(2,259,257)	(1,105,402)	16	سداد أصل مطلوبات عقود إيجار
(107,256)	(20,327)	16	سداد فوائد مطلوبات عقود إيجار
984,119,140	--	15	متحصلات من تسهيلات التمويل الإسلامي
(788,431,928)	(16,475,924)	15	سداد تسهيلات تمويل إسلامية
16,096,863	--		بيع أسهم الخزينة
(30,702,939)	(1,050,147)		توزيعات أرباح مدفوعة
178,714,623	(18,651,800)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
(16,113,276)	27,391,757		صافي الزيادة / (النقص) في أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد
79,368,669	63,255,393	12	أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد في 1 يناير
63,255,393	90,647,150	12	أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد كما في 31 ديسمبر
			معاملات غير نقدية
--	133,996,163	5 & 6	تحويل من استثمارات عقارية لممتلكات ومعدات

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

1. الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة قطرية تأسست في دولة قطر في 12 فبراير 2008. مسجلة تحت السجل التجاري رقم 38173، وإن عنوان الشركة المسجل هو صندوق بريد رقم 18132 الدوحة - دولة قطر.

تشتمل البيانات المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة التالية (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و 2021:

نسبة الملكية الفعلية للمجموعة كما في 31 ديسمبر	نسبة الملكية الفعلية للمجموعة كما في 31 ديسمبر	بلد التأسيس	رأس المال ريال قطري	إسم الشركة
100%	100%	Qatar	200,000	شركة قرطبة للاستثمار العقاري ذ.م.م.
100%	100%	Qatar	200,000	شركة نبع الخليج للاستثمار العقاري والتطوير ذ.م.م.
100%	100%	Qatar	200,000	شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م.
100%	100%	UAE	295,550	شركة إم كيو للاستثمار ذ.م.م.
100%	100%	Lebanon	12,000	شركة مزايا لبنان للسياحة والتطوير والعقارات ذ.م.م.

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

قامت المجموعة بإنشاء شركة تابعة جديدة في دبي (شركة إم كيو للاستثمار ذ.م.م.). لم تشيد الشركة التابعة بعد أي عمليات.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 بقرار صادر من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 8 فبراير 2023.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة

تتسق السياسات المحاسبية المطبقة مع تلك المطبقة في السنة المالية السابقة، باستثناء المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة التالية الصادرة مؤخراً من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية وتفسيرات لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية ("IFRIC") السارية اعتباراً من 1 يناير 2022:

2.1 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة التي تسري على السنة الحالية

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، في هذه البيانات المالية الموحدة.

تبدأ في أو بعد
1 يناير 2022

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) - الإشارة إلى الإطار المفاهيمي

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات لتحديث المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام 2018 بدلاً من إطار عام 1989. تسري التعديلات على مجموعات الأعمال التي يكون تاريخ الاستحواذ عليها في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022.

كما أنها تضيف متطلب إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)، بالنسبة للالتزامات الواقعة في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37)، أن يقوم المشتري بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) لتحديد ما إذا كان هناك التزام حالي في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (21)، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (21) "الضرائب" لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي ينشأ عنه التزام بدفع الضريبة قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ.

أخيراً، تضيف التعديلات بياناً صريحاً بأن المشتري أو المستحوذ لا يعترف بالموجودات المحتملة التي تم الاستحواذ عليها في عملية اندماج الأعمال.

1 يناير 2022

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود

تحظر التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي متحصلات من بيع البنود التي تم إنتاجها قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام، أي المتحصلات أثناء إحضار الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون قادراً على العمل فيه بالطريقة التي قصدها الإدارة. وبالتالي، تعترف المنشأة بمتحصلات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. تقيس المنشأة تكلفة هذه البنود وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (2) - المخزون.

توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح". يحدد معيار المحاسبة الدولي رقم (16) الآن تقييم الأداء الفني والمادي للأصل بحيث يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو تأجيرها للآخرين، أو لأغراض إدارية.

إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل، يجب أن تفصح البيانات المالية عن مبالغ المتحصلات والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق ببنود منتجة ليست من مخرجات الأنشطة العادية للمنشأة، وأي بند (بنود) متسلسلة يتضمن بيان الدخل الشامل هذه المتحصلات والتكلفة.

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي، ولكن فقط على بنود الممتلكات والآلات والمعدات التي تم إحضارها إلى الموقع والحالة اللازمة لها لتكون قادرة على العمل بالطريقة التي قصدها الإدارة في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة في البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التعديلات بشكل أولي.

يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المدوّرة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) في بداية تلك الفترة الأولى المعروضة.

يسري تطبيقها
للفترة السنوية
التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجيدة والمعّلة

1 يناير 2022

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) - العقود الممكن خسارتها - تكلفة تنفيذ العقد

تحدد التعديلات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد". تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من كل من التكاليف الإضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (من الأمثلة على ذلك تخصيص رسوم الاستهلاك ل بند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

تنطبق التعديلات على العقود التي لم تف المنشأة بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً. على أن لا يتم تعديل الأرصدة المقارنة.

بدلاً من ذلك، يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق التعديلات مبدئياً كتعديل للصيد الافتتاحي للأرباح المدوّرة أو عنصر آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء في تاريخ التطبيق المبدئي.

1 يناير 2022

دورة التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقارير المالية 2018 - 2020

تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1): اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة

يوفر التعديل إعفاءً إضافياً للشركة التابعة التي تعتمد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق سعر الصرف التراكمية. نتيجة لهذا التعديل، يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإعفاء في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: د 16 (أ) أن تختار قياس فروق سعر الصرف التراكمية لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة الدفترية التي سيتم تضمينها في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم، على أساس تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية للتقارير المالية، إذا لم يتم إجراء تعديلات على إجراءات التوحيد وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة التابعة. يتوفر خيار مماثل لشركة زميلة أو مشروع مشترك يستخدم الإعفاء في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: د 16 (أ).

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9): الأدوات المالية - رسوم "10 في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي

يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "10 في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، فإن المنشأة تشمل فقط الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل أي من المنشأة أو المقرض نيابة عن الآخر. يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16): عقود الإيجار

يزيل التعديل الرسم التوضيحي لسداد تحسينات العقارات المستأجرة. نظراً لأن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 يتعلق فقط بمثال توضيحي، فلا يوجد تاريخ سريان مذكور.

معيار المحاسبة الدولي رقم (41): الزراعة

يلغي التعديل متطلب معيار المحاسبة الدولي رقم 41 التي تقضي أن تستبعد المنشآت التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. يؤدي هذا على مواءمة قياس القيمة العادلة في معيار المحاسبة الدولي 41 مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 لقياس القيمة العادلة باستخدام تدفقات نقدية متسقة داخلياً مع معدلات الخصم وتمكين المُعدّين من تحديد ما إذا كانوا سيستخدمون التدفقات النقدية ومعدلات الخصم قبل خصم الضرائب أو ما بعد الضريبة ومعدلات الخصم لأفضل قياس للقيمة العادلة.

يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي، أي لقياسات القيمة العادلة في أو بعد التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

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

2.2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة قيد الإصدار التي لم تدخل حيز التنفيذ ولم يتم تطبيقها مبكراً

لم تطبق المجموعة المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة التالية التي تم إصدارها ولكن لم تدخل حيز التنفيذ بعد

1 يناير 2023

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 - عقود التأمين (بما في ذلك تعديلات يونيو 2020 وديسمبر 2021 على المعيار الدولي للتقارير المالية 17)

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 مبادئ الإعراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 عقود التأمين.

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 17 نموذجاً عاماً، يتم تعديله لعقود التأمين ذات ميزات المشاركة المباشرة، الموصوف على أنه نهج الرسوم المتغيرة. يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس الإلتزام بالتغطية المتبقية باستخدام نهج تخصيص الأقساط.

يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتوقيت وعدم التأكد من التدفقات النقدية المستقبلية وقياس بشكل صريح تكلفة عدم التيقن. يأخذ في الاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات و ضمانات حاملي الوثائق.

في يونيو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 لمعالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد نشر المعيار الدولي للتقارير المالية 17. تؤجل التعديلات تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 17 (متضمناً التعديلات) إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023. وفي الوقت نفسه، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 (تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4) التي تمدد تاريخ إنتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في المعيار الدولي للتقارير المالية 4 إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

يجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي، وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الأثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة.

لغرض متطلبات الانتقال، يكون تاريخ التطبيق الأولي هو البداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة المعيار لأول مرة، ويكون تاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق الأولي.

يسرى تطبيقها
للفترة السنوية
التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعّلة

1 يناير 2023، يُسمح
بالتطبيق المبكر**تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10) البيانات المالية الموحدة ومعيير المحاسبة الدولي رقم (28) - بيع أو المساهمة بالموجودات من الشركة المستثمرة إلى الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.**

تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10) ومعيير المحاسبة الدولي رقم (28) مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على الشركة التابعة التي لا تحتوي على نشاط تجاري في معاملة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عليه باستخدام طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة للشركة الأم فقط في حدود حصة المستثمرين غير ذات الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المحتفظ بها في أي شركة تابعة سابقة (التي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عليه باستخدام طريقة حقوق الملكية) يتم الاعتراف بها بالقيمة العادلة في بيان الأرباح والخسائر للشركة الأم السابقة فقط إلى مدى مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في الشركة الزميلة الجديدة أو المشروع المشترك.

1 يناير 2023، يُسمح
بالتطبيق المبكر**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - عرض البيانات المالية - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة**

تؤثر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) التي تم إصدارها في يناير 2020 فقط على عرض المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة في بيان المركز المالي وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو دخل أو مصروفات أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود.

توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، بتوضيح أن الحقوق موجودة في حالة الامتثال للتعهدات في نهاية فترة التقرير، وتقديم تعريف "التسوية" لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى أو الخدمات.

في نوفمبر 2022، تم تعديل معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتحديد أن التعهدات التي يجب على المنشأة الالتزام بها فقط في أو قبل فترة التقرير يجب أن تؤثر على تصنيف المطلوبات المقابلة على أنها متداولة أو غير متداولة.

يتعين على المنشأة الإفصاح عن المعلومات في الايضاحات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم مخاطر المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات التي يمكن أن تصبح قابلة للسداد في غضون اثني عشر شهراً.

أدت تعديلات عام 2022 إلى تأجيل تاريخ سريان التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1)، تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة الصادرة في يناير 2020 لمدة عام واحد إلى فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024، ويتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية وبيان الممارسة رقم (2) الخاص بالمعايير الدولية للتقارير المالية إصدار الأحكام الجوهرية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل معيار المحاسبة الدولي رقم (1) الذي يتطلب من المنشآت الإفصاح عن "سياساتها المحاسبية الجوهرية" بدلاً من "سياساتها المحاسبية الهامة" مع معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية". يتم إجراء مزيد من التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 لشرح كيف يمكن للمنشأة تحديد سياسة محاسبية جوهرية. يتم أيضاً إضافة أمثلة على متى من المحتمل أن تكون السياسة المحاسبية جوهرية.

ولدعم التعديلات، طور مجلس الإدارة أيضاً إرشادات وأمثلة لشرح وإثبات تطبيق "عملية الأهمية النسبية المكونة من أربع خطوات" الموضحة في بيان الممارسة رقم (2) الخاص بالمعايير الدولية للتقارير المالية. يتم تطبيق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 مستقبلياً. لا تحتوي التعديلات على بيان الممارسة رقم (2) الخاص بالمعايير الدولية للتقارير المالية على تاريخ سريان أو متطلبات تحويل.

1 يناير 2023، يُسمح بالتطبيق المبكر

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) - السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف التقديرات المحاسبية

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل معيار المحاسبة الدولي رقم (8) لتعريف التقديرات المحاسبية على أنها "مبالغ نقدية في البيانات المالية تخضع لعدم التأكد من القياس". قد تتطلب السياسات المحاسبية أن يتم قياس البنود الواردة في البيانات المالية بطريقة تنطوي على عدم التأكد من القياس - أي أن السياسة المحاسبية قد تتطلب قياس هذه البنود بمبالغ نقدية لا يمكن ملاحظتها مباشرة ويجب تقديرها بدلاً من ذلك. في مثل هذه الحالة، تقوم المنشأة بتطوير تقدير محاسبي لتحقيق الهدف المنصوص عليه في السياسة المحاسبية. يتضمن تطوير التقديرات المحاسبية استخدام الأحكام أو الافتراضات بناءً على أحدث المعلومات المتاحة والموثوقة.

تم حذف تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. ومع ذلك احتفظ مجلس معايير المحاسبة الدولية بمفهوم التغييرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:

- لا يعتبر التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة تصحيحاً لخطأ
- إن تأثيرات التغيير في أحد المدخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبي هي تغييرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكن ناتجة عن تصحيح أخطاء الفترة السابقة

أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية مثالين (أمثلة 4-5) إلى الإرشادات الخاصة بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (8)، المصاحب للمعيار. حذف مجلس معايير المحاسبة الدولية مثالاً واحداً (مثال 3) لأنه قد يتسبب في حدوث ارتباك في ضوء التعديلات.

1 يناير 2023، يُسمح بالتطبيق المبكر

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (12) - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة

تقدم التعديلات استثناء آخر من الإعفاء من الاعتراف الأولي. بموجب التعديلات، لا تطبق المنشأة إعفاء الاعتراف الأولي للمعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة قابلة للخضم ومتساوية.

إعتماداً على قانون الضرائب المعمول به، قد تنشأ فروق مؤقتة متساوية قابلة للخضم وخاضعة للضريبة عند الاعتراف الأولي بوجود ومطلوب في معاملة لا تمثل إندماج أعمال ولا تؤثر لا المحاسبة ولا الربح الخاضع للضريبة. على سبيل المثال، قد ينشأ هذا عند الاعتراف بالتزام عقد الإيجار وما يقابله من أصل حق استخدام يطبق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 في تاريخ بدء عقد الإيجار.

بعد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12، يتعين على المنشأة الاعتراف بموجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة ذات الصلة، مع إدراج أي موجود ضريبي مؤجل يخضع لمعايير الاسترداد الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 12.

يضيف مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً مثالاً توضيحياً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 12 الذي يشرح كيفية تطبيق التعديلات.

تنطبق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أول فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة، تعترف المنشأة بما يلي:

- موجود ضريبي مؤجل (إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن في مقابله استخدام الفرق المؤقت القابل للخضم) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخضم والخاضعة للضريبة المرتبطة بما يلي:
 - حق استخدام الموجودات والتزامات عقود الإيجار
 - إيقاف التشغيل والتزيم والمطلوبات المماثلة والمبالغ المقابلة المعترف بها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة
- الأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المدورة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) في ذلك التاريخ.

1 يناير 2024، يُسمح
بالتطبيق المبكر**تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار: تعديلات لتوضيح كيفية قيام البائع - المستأجر لاحقاً بقياس معاملات البيع وإعادة التأجير**

تتطلب التعديلات من البائع - المستأجر قياس التزامات الإيجار لاحقاً عن طريق تحديد "مدفوعات الإيجار" و "مدفوعات الإيجار المعدلة" الناشئة عن إعادة الإيجار بطريقة لا تعترف بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام يحتفظ به. لا تمنع المتطلبات الجديدة البائع - المستأجر من الاعتراف في الربح أو الخسارة بأي مكسب أو خسارة تتعلق بالإنهاء الجزئي أو الكامل لعقد الإيجار.

بدون هذه المتطلبات الجديدة، قد يكون البائع - المستأجر قد اعترف بربح على حق الاستخدام الذي يحتفظ به فقط بسبب إعادة قياس التزام الإيجار (على سبيل المثال، بعد تعديل عقد الإيجار أو تغيير في مدة الإيجار) تطبيق المتطلبات العامة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16). قد يكون هذا هو الحال بشكل خاص في إعادة الإيجار التي تتضمن مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو سعر.

يقوم البائع - المستأجر بتطبيق التعديلات بأثر رجعي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (8) على معاملات البيع وإعادة التأجير التي تم الدخول فيها بعد تاريخ التطبيق الأولي، والتي يتم تعريفها على أنها بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي طبقت فيها المنشأة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) لأول مرة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة، باستثناء ما هو موضح في الفقرات السابقة، أي تأثير مادي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولي.

3. السياسات المحاسبية الهامة

بيان الإلتزام

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

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الإستثمارات العقارية والموجودات المصنفة كمحتفظ بها لأجل البيع التي يتم قياسها عن طريق القيمة العادلة في نهاية تاريخ كل تقرير.

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

أساس التوحيد

تحتوي البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق وشركاتها التابعة، (والمشار إليها جميعاً "بالمجموعة") كما في 31 ديسمبر 2022. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق، لعائدات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها وتكون لديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها.

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

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

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

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

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

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

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

- تلغي الإعتراف بالموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات التابعة للشركة التابعة.
- تلغي الإعتراف بالقيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- تلغي الإعتراف على فروق الترجمة التراكمية المسجلة في حقوق الملكية.
- تعترف بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تعترف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتجز.
- تعترف بأي فائض أو عجز ضمن الربح أو الخسارة.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من المكونات المعترف بها سابقاً في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى بيان الربح أو الخسارة أو الأرباح المحتجزة، حسب الاقتضاء، كما هو مطلوب في حال قامت المجموعة بالتخلص بكشل مباشر من الموجودات والمطلوبات.

القيم العادلة

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

- السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
 - عند غياب سوق رئيسي، تدخل في السوق الأكثر تنافسية للموجودات أو المطلوبات.
- لا بد أن يكون السوق الرئيسي أو الأكثر تنافسية متاحاً للمجموعة.

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

- المستوى 1: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى 2: تقنيات التقييم لأقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة والتي يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى 3: تقنيات التقييم لأقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة والتي لا يمكن ملاحظتها.

تحقيق الإيرادات

إن الإيرادات الرئيسية للمجموعة هي الإيرادات الناتجة عن تأجير مجمعات سكنية وفندق وتقديم خدمات إدارة العقارات. تمثل الإيرادات التشغيلية الإيرادات من غرف الفندق والمأكولات والمشروبات وخدمات الضيافة والخدمات الأخرى، وإيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي على الاستثمارات العقارية.

تقديم خدمات إدارة العقارات

تعمل المجموعة في خدمات إدارة العقارات بما في ذلك صيانة المجمعات السكنية التي تملكها المجموعة وتقوم بتأجيرها. يتم الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت باستخدام طريقة إدخال لقياس التقدم المحرز نحو تحقيق الرضاء التام للخدمة، لأن أداء الكيان لا ينشئ موجودات مع إستخدام بديل، وللكيان الحق في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. في حال تم تقديم الخدمات بموجب إتفاقية واحدة في فترات تقارير مختلفة، فسيتم تخصيص المقابل على أساس القيمة العادلة النسبية بين الخدمات المختلفة. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، يتم تخصيص إجمالي الإعتبار في عقود الخدمة لجميع الخدمات بناءً على أسعار البيع المستقلة الخاصة بها. يتم تحديد أسعار البيع المستقلة بناءً على قائمة الأسعار التي تبيع بها الشركة الخدمات في عقود منفصلة. تعتبر القيمة العادلة وأسعار البيع المستقلة للخدمات متشابهة إلى حد كبير.

يتم إصدار فواتير خدمات إدارة العقارات على فترات شهرية بناءً على حجم الخدمات المقدمة المقاسة بوسائل حجم استهلاك الطاقة ولإستخدام المواد المستهلكة والساعات المستهلكة. يتم إصدار فواتير خدمات إدارة العقارات بشكل شهري وتكون عادةً مستحقة خلال 30-45 يوماً.

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

عقود الإيجار

(أ) المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم في ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق إستخدام موجودات ومطلوبات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي يكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعروفة على أنها عقود إيجار مدتها 12 شهراً أو أقل) وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة المنخفضة (مثل الأجهزة اللوحية وأجهزة الكمبيوتر الشخصية، والأشياء الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن أساس منتظم آخر يعرض بشكل أكبر النمط الزمني الذي يتم فيه إستهلاك الفوائد الاقتصادية من الموجودات المؤجرة.

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

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

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

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

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

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

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

عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو إستعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (37) بقدر ما تتعلق التكاليف بحق استخدام الموجودات، يتم إدراج التكاليف في حق استخدام الموجودات ذات الصلة، ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج مخزون.

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

إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو تكلفة حق الاستخدام تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم إستهلاك قيمة حق استخدام الموجودات ذو الصلة على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الإستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

تم عرض حق استخدام الموجودات الأصل كبنء منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

تقوم المجموعة بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم (36) لتحديد ما إذا كانت قيمة حق الإستخدام قد تدنت وتحسب أي خسارة تدني في القيمة محددة كما هو موضح في سياسة "الممتلكات والمعدات".

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) للمستأجر بعدم فصل المكونات غير المؤجرة، وبدلاً من ذلك يتم حساب أي عقد إيجار ومكونات غير إيجار مرتبطة به كترتيب واحد. لم تستخدم المجموعة هذه الطريقة العملية. بالنسبة للعقود التي تحتوي على عنصر التأجير ومكون واحد أو أكثر من مكونات التأجير أو غير التأجير، تخصص المجموعة للاعتبار في العقد لكل عنصر تأجير على أساس السعر المستقل النسبي لمكون التأجير والمجموع الكلي للسعر المفرد للمكونات الغير تأجيرية.

(ب) المجموعة كمؤجر

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

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

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

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

عملات أجنبية

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

ممتلكات ومعدات

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

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

يتم احتساب الاستهلاك في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر لكل بند من بنود ممتلكات ومعدات.

الأعمار الإنتاجية المقدر للموجودات القابلة للاستهلاك على النحو التالي:

25 سنة	مبنى
1 - 3 سنوات	أجهزة كمبيوتر ومعدات
5 سنوات	أثاث وتركيبات
5 سنوات	سيارات

يتم مراجعة طريقة الاستهلاك، العمر الإنتاجي والقيمة المتبقية في تاريخ كل تقرير.

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

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

تتم رسمة المصروفات المتكبدة لاستبدال أحد بنود الممتلكات والمعدات التي تتم المحاسبة عليها بصفة منفصلة وتشطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. تتم رسمة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبنود الممتلكات والمعدات ذات الصلة. يتم الإعتراف بجميع المصروفات الأخرى في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد كمصروف عند تكبدها.

يتم إلغاء الإعتراف بأحد بنود الممتلكات والمعدات عند الإستبعاد، أو عند عدم توقع فوائد إقتصادية مستقبلية من استخدامه أو التخلص منه. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة عن إستبعاد الأصل في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد في السنة التي يتم فيها إلغاء الإعتراف بالأصل.

استثمارات عقارية

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

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

تتم المحاسبة على العقارات قيد التطوير والتي سوف تستغل مستقبلاً كاستثمار عقاري بالقيمة العادلة. يتم تخصيص الاستثمارات قيد التطوير على أنها 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 مستقبلي غير محدد للعقار وبالتالي فإنه يتم الاحتفاظ بالعقار بغرض زيادة رأسمالية طويلة الأجل.

التحويل بين فئات العقارات

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

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

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

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

فيما يتعلق بتحويل استثمار عقاري مدرج بالقيمة العادلة إلى عقار يشغله المالك أو مخزون فإن التكلفة المعتمدة للعقار للمحاسبة اللاحقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16 أو معيار المحاسبة الدولي رقم 2 يجب أن تكون قيمتها العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام.

أما بالنسبة لتحويل المخزون إلى استثمارات عقارية والتي سيتم إدراجها بالقيمة العادلة، سيتم الاعتراف بأي فرق ما بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمه الدفترية في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

استثمارات في شركة زميلة

الشركة الزميلة هي شركة تمارس عليها المجموعة تأثيراً جوهرياً. التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة بطريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي تصبح فيه الشركة المستثمر فيها شركة زميلة. عند اقتناء الاستثمار في شركة زميلة، يتم الاعتراف بأي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المستثمر فيها كشهرة، والتي يتم تضمينها ضمن القيمة الدفترية للاستثمار بعد إعادة التقييم، يتم الاعتراف به مباشرة في الربح أو الخسارة في الفترة التي تم فيها شراء الاستثمار.

يتم تطبيق متطلبات معيار المحاسبة الدولي 36 لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة زميلة. عند الضرورة، يتم اختبار القيمة الدفترية بالكامل للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) للتحقق من انخفاض القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 36 كأصل واحد من خلال مقارنة قيمته القابلة للاسترداد (أعلى من القيمة المستخدمة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد) مع قيمته الدفترية. لا يتم تخصيص أي خسارة انخفاض معترف بها على أي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من القيمة الدفترية للاستثمار. يتم إثبات أي عكس لخسارة الانخفاض في القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 36 إلى الحد الذي يزيد فيه المبلغ القابل للاسترداد للاستثمار لاحقاً.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي يتوقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة. عندما تحتفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة السابقة وتكون الحصة المحتجزة أصلاً مالياً، تقبس المجموعة الحصة المحتفظ بها بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ وتعتبر القيمة العادلة لها قيمتها العادلة عند الاعتراف المبدئي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتم تضمين الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك في تاريخ إيقاف طريقة حقوق الملكية، والقيمة العادلة لأي حصة محتفظ بها وأي متحصلات من استبعاد جزء من حصة الشركة الزميلة في تحديد المكسب أو خسارة من استبعاد الشركة الزميلة.

بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بالمحاسبية عن جميع المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة على نفس الأساس الذي قد يكون مطلوباً إذا قامت تلك الشركة الزميلة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة بشكل مباشر. لذلك، إذا تم إعادة تصنيف ربح أو خسارة تم الاعتراف به مسبقاً في الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كإعادة تصنيف التعديل) عندما يتم التخلص من الشركة الزميلة.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصة ملكيتها في شركة زميلة ولكن المجموعة تستمر في استخدام طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بإعادة التصنيف إلى الربح أو الخسارة نسبة الربح أو الخسارة التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بذلك التخفيض في حصة الملكية إذا كان سيتم إعادة تصنيف هذا الربح أو الخسارة إلى الربح أو الخسارة عند التخلص من الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

عندما تتعامل إحدى شركات المجموعة مع شركة زميلة للمجموعة، يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركة الزميلة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط في حدود الحصص في الشركة الزميلة التي لا تتعلق بالمجموعة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بعمل تقييم في تاريخ كل تقرير للتأكد من وجود أي مؤشر لاحتمال انخفاض أي موجودات، في حال وجد أي مؤشر كهذا، أو إذا كان ضرورياً إجراء فحص سنوي لتحديد انخفاض أية موجودات، تقوم المجموعة بتقدير للمبلغ الممكن استرداده من الموجودات، المبلغ الممكن استرداده من أي موجودات هو القيمة العادلة لأي موجودات أو وحدة مدرة للنقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمتها في حال الاستخدام، أيهما أعلى، ويتم تحديده لكل موجود بمفرده، إلا إذا كانت الموجودات غير منتجة للنقد بصورة مستقلة عن الموجودات الأخرى أو مجموعة موجودات، عندما تزيد القيمة الدفترية لأية موجودات عن المبلغ الممكن استرداده، تعتبر الموجودات منخفضة القيمة ويتم تخفيضها إلى القيمة الممكن 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 التحقق من هذه الحسابات من خلال مضاعفات التقييم، وأسعار الأسهم المدرجة والمتداولة للشركات التابعة أو غير ذلك من مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يعاد التقييم في تاريخ كل تقرير 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 استردادها منذ أن أدرجت آخر خسارة انخفاض. في هذه الحالة تتم 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 الموحد ما لم تدرج الموجودات بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعامل الانعكاس كزيادة ناتجة من إعادة التقييم. بعد عكس خسارة الانخفاض، يتم تعديل رسوم الاستهلاك في الفترات المستقبلية لإدراج القيمة الدفترية الجديدة للموجودات، ناقصاً أي قيمة متبقية، على أساس منتظم على مدى الأعمار الإنتاجية المتبقية للموجودات.

الأدوات المالية

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

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

الموجودات المالية

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

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

تصنيف الموجودات المالية

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

- الموجودات المالية المحتفظ بها من خلال نموذج الأعمال الذي يكون الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات المالية للحصول على التدفقات النقدية التعاقدية و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر بتواريخ محدد للتدفقات النقدية التي هي مدفوعات على أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ المتبقي.

- أدوات الدين التالية يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:
- الموجودات المالية المحتفظ بها من خلال نموذج الأعمال الذي يكون الغرض منه كل من حصل على التدفقات النقدية التعاقدية وبيع هذه الموجودات المالية، و
 - الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر بتواريخ محدد للتدفقات النقدية التي هي مدفوعات على أصل المبلغ المتبقي الأصلي القائم، بشكل تلقائي، جميع الموجودات المالية الأخرى تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
 - بالرغم مما سبق ذكره، تقوم الشركة بتصويت غير قابل للإلغاء / أو إلغاء الإعتراف عند الاعتراف المبدئي للموجودات المالية:
 - قد تقوم المجموعة بتصويت غير قابل للإلغاء لإظهار التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في حقوق الملكية في الدخل الشامل الأخر إذا تم تحقق معيار معين (يرجى الإطلاع على إيضاح ب التالي).
 - قد تقوم المجموعة بشكل غير قابل للإلغاء بتعيين أداة دين والتي تفي بمعيار التكلفة المطفأة أو التكلفة من خلال الدخل الشامل الأخر بحيث تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك يحد من أو يقلل بشكل كبير أي اختلاف محاسبي (يرجى الإطلاع على إيضاح ج التالي).

(أ) التكلفة المطفأة وطريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لإحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص إيرادات الفوائد خلال الفترة المعنية. بالنسبة للموجودات المالية بخلاف الموجودات المالية المشتراة أو ذات القيمة الإئتمانية المتدنية (مثل الموجودات التي تدنت قيمتها الإئتمانية عند الاعتراف المبدئي)، فإن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يقوم بشكل منضبط بخضم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات وأقساط أو خصومات أخرى) بإستثناء خسائر الائتمان المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو عند الاقتضاء، فترة أقصر، إلى القيمة الدفترية الإجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي. بالنسبة للموجودات المالية المشتراة أو ذات القيمة الإئتمانية المتدنية، يتم إحتساب معدل الفائدة الفعلي المعدل بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بما في ذلك خسائر الائتمان المتوقعة، من التكلفة المطفأة لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي. بالنسبة للموجودات المالية المشتراة أو ذات القيمة الإئتمانية المتدنية، يتم إحتساب معدل الفائدة الفعلي المعدل بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بما في ذلك خسائر الائتمان المتوقعة، من التكلفة المطفأة لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي. إن التكلفة المطفأة للأصل المالي هي المبلغ الذي يتم عنده قياس الأصل المالي عند الاعتراف المبدئي مطروحاً منه المبالغ المستحقة السداد، بالإضافة إلى الإطفاء المتراكم بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي إلى الفرق بين المبلغ المبدئي ومبلغ الإستحقاق، مع تعديل أي مخصص خسارة. إن القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي هي التكلفة المطفأة للأصل المالي قبل تعديل أي مخصص خسارة.

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

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

يتم إثبات إيرادات الفوائد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحّد وهي مدرجة في بند "إيرادات تمويل".

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

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

يعتبر الأصل المالي محتفظ به للمتاجرة، إذا:

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

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

تم إثبات توزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، في الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. مالم تمثل توزيعات الأرباح إسترداد جزء من تكلفة الاستثمار. تم تضمين توزيع الأرباح ضمن "إيرادات تمويل - أخرى" (إيضاح 21) في بيان الربح أو الخسارة.

قامت المجموعة بتخصيص جميع الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لامتاجرة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاعتراف المبدئي.

(ج) الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

• تصنف الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، ما لم تقم المجموعة أو مبالغ طارئة ناتجة عن دمج الأعمال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أنظر "ب" أعلاه) عند الاعتراف المبدئي.

• أوراق الدين التي لا تفي بشروط القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (انظر "أ" و "ب" أعلاه) يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. بالإضافة إلى ذلك، يمكن تصنيف أدوات الدين التي تفي بمعايير التكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر عند الاعتراف الأولي إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم الاتساق في معايير القياس أو الاعتراف (ما يسمى "عدم مطابقة الحسابات") الذي ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر المترتبة عليها على أسس مختلفة. لم تحدد المجموعة أي أدوات دين وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

يتم قياس الموجودات المالية المعترف بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير، مع الاعتراف بأية أرباح أو خسائر وفقاً لنموذج القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءاً من علاقة تحوط معينة يتم إضافة الربح أو الخسائر الخاصة بتوزيعات الأرباح والفوائد المستلمة الخاصة بالموجودات المالية ويتم تسجيلها في بند "الأرباح أو الخسائر الأخرى"، يتم تحديد القيمة العادلة حسب ما هو مذكور في إيضاح 29.

أرباحاً وخسائر صرف عملات أجنبية

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

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

تدني قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة من الإستثمارات في عقود الإيجار التمويلية المدينة، إستثمارات الوكالة، الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والذمم المدينة التجارية والأرصدة المدينة الأخرى التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الإيجارات المدينة، والذمم التجارية المدينة، والموجودات التعاقدية، وكذلك عقود الضمان المالي. يتم تحديث مبالغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي للأداة المالية.

تقوم المجموعة دائماً بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر للذمم التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى وعقود الإيجار التمويلية المدينة وإستثمارات الوكالة. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على هذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة تستند إلى الخبرة السابقة لخسارة ائتمان المجموعة وتتلائم مع العوامل الخاصة بالمدينين والظروف الإقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والاتجاه المتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عندما تقتضي الحاجة ذلك.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر، وخاصة عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي. ومع ذلك، إذا لم تزد مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف الأولي، فإن المجموعة تقوم بقياس مخصص الخسارة للأداة المالية بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً.

تمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر، خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية والمحتمل حدوثها على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً الجزء من الخسائر الائتمانية على مدار العمر المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ما في خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

1) الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

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

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

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

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

- (1) الأداة المالية لديها مخاطر منخفضة من التخلف عن السداد،
- (2) لدى المقترض قدرة قوية على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب، و
- (3) قد تؤدي التغييرات السلبية في الظروف الإقتصادية والتجارية على المدى الطويل، ولكنها لن تقلل بالضرورة، من قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته بالتدفقات النقدية التعاقدية.

2) تعريف التعثر

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

3) الموجودات المالية متدنية الائتمان

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

- أ. صعوبات مالية جوهرية للمقرض أو المقترض،
- ب. خرق للعقد، مثل عدم السداد أو التأخير في السداد ذات رصيد إئتمان متدني القيمة (راجع (2) أعلاه)؛
- ت. المقرض ولأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية للمقترض يتم منح المقترض امتياز (أو امتيازات) لا يتم الإستفادة منها من قبل المقترض،
- ث. يوجد احتمال كبير بأن يدخل المقرض في الإفلاس أو إلى إعادة تنظيم مالي أو
- ج. اختفاء سوق نشط لهذا الموجود المالي بسبب الصعوبات المالية.

4) سياسة الشطب

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

5) القياس والاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة

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

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

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

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

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

المطلوبات المالية وحقوق الملكية

التصنيف كدين أو كحق ملكية

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

أدوات حقوق الملكية

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

المطلوبات المالية

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

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

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

المطلوبات المالية المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة

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

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

إلغاء الإعتراف بالمطلوبات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

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

أحداث بعد تاريخ التقرير

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

المخصصات

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

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

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

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 التقاعد والمعاشات، وتحسب تلك المساهمة كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تنحصر الإلتزامات المجموعة في مقدار المساهمة التي يتم سدادها عند استحقاقها.

تسهيلات تمويل إسلامية

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

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

تكاليف التمويل الإسلامي

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

المطلوبات المحتملة

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

الضرائب

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

ضريبة الدخل الحالية

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

الضريبة المؤجلة

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

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

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

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

إيرادات توزيعات الأرباح

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

العائد على السهم

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

توزيع الأرباح

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

4. التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

التقديرات والأحكام الهامة

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

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

الأحكام الهامة

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

الإعتراف بالإيرادات

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

(أ) يستلم العميل المنفعة المقدمة من المجموعة ويستخدمها في نفس الوقت الذي تقدم فيه؛

(ب) إذا كان أداء المجموعة يخلق أو يعزز الموجودات التي يتحكم بها العميل عندها يتم خلق أو تعزيز تلك الموجودات؛

(ج) لا يؤدي أداء المجموعة إلى خلق موجودات لها إستخدامات بديلة بالنسبة للمنشأة وللمنشأة حق ملزم للحصول على مقابل العمل المؤدى حتى تلك التاريخ.

تقييم نموذج الأعمال

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

زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدة 12 شهراً لموجودات المرحلة الأولى أو خسائر إئتمان متوقعة على مدى العمر لموجودات المرحلة الثانية أو المرحلة الثالثة. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزيد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ما الذي يعتبر زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. في تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل قد زادت بشكل كبير تأخذ الشركة في الحسبان المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمدعومة.

تحديد تاريخ بدء عقد الإيجار

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

تحديد مدة عقد الإيجار

لتحديد مدة عقد الإيجار، قامت الإدارة بالأخذ بعين الإعتبار جميع الحقائق والظروف التي خلقت حافزاً إقتصادياً لممارسة خيار تمديد العقد، أو عدم ممارسة خيار إنهاء العقد، تتضمن بنود العقد خيار التمديد (أو فترات ما بعد خيار الإنهاء) تتضمن فقط في حال كان سيتم تمديد الإيجار مؤكداً بشكل معقول (أو لم يتم إنهاؤه). انتهى عقد الإيجار الحالي لمبنى المكتب الرئيسي في 31 أغسطس 2022. ولا تزال شروط وأحكام عقد الإيجار الجديد قيد المناقشة مع المالك. قد تكون الشروط الجديدة مختلفة إلى حد كبير، وبالتالي فإن الإدارة ليست متأكدة بشكل معقول من تقدير قيمة حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار.

استبدال الأرض في الاستثمارات العقارية

إدارة المجموعة قيد التفاوض مع الحكومة لاستبدال إحدى الأراضي المملوكة حالياً من قبل المجموعة بأرض بديلة (راجع إيضاح 6). لا تزال الإدارة تقيّم الخيار المتاح وتعتقد أن الأرض البديلة ستكون مساوية إلى حد كبير للقيمة الدفترية للأرض في البيانات المالية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2022.

عقار يشغله المالك

خلال السنة، أكملت المجموعة أعمال التجديد والصيانة لعقار محدد وبدأت في تشغيله بنفسها وبالتالي تم نقله إلى الممتلكات والمعدات كعقار يشغله المالك بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

التقديرات

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

خصم على مدفوعات الإيجار

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

تدني قيمة الموجودات الملموسة

تختبر إدارة المجموعة سنوياً فيما إذا كان هناك مؤشر على أن الموجودات الملموسة وغير الملموسة قد تعرضت لتدني في القيمة وفقاً للسياسات المحاسبية الواردة في إيضاح 3. يتم تحديد القيمة القابلة للإسترداد للأصل بناءً على طريقة القيمة قيد الإستخدام. تستخدم هذه الطريقة توقعات التدفقات النقدية المقدرة على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل المخصوم بإستخدام أسعار السوق.

الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات

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

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

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

تصنيف الاستثمارات العقارية

عند تحديد فيما إذا كان ينبغي تصنيف الممتلكات والمعدات كاستثمارات عقارية، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقار محتجز لكسب إيرادات إيجار لرفع قيمة رأس المال أو كليهما. تتبع المجموعة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم (40) بشأن تصنيف استثمارات العقارية. إذا كان العقار يستوفي التعريف، تقوم المجموعة بتقييم الأساس المناسب للتخصيص نسبة المساحة المؤجرة بما يتناسب مع إجمالي مساحة العقار، إما على أساس الطوابق أو المساحة بالمتري المربع المستأجرة.

احتساب مخصص الخسائر

عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات موثوقة ومدعومة ونوعية والتي تعتمد على إفتراضات للحركة المستقبلية للمحركات الإقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. تستخدم المجموعة التقديرات لحساب نسب الخسائر. الخسارة الناتجة عن عجز هي تقدير للخسارة الناشئة عن العجز. تركز على الإختلاف بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وبين تلك التي يتوقع المقرض تلقيها، مع الأخذ بالإعتبار التدفقات النقدية التعزيزات الائتمانية المتكاملة والمضمونة.

خلال السنة، قامت المجموعة بتسجيل مخصص إضافي لاستثمارات الوكالة بمبلغ 1,500,000 ريال قطري (2021): 1,500,000 ريال قطري). إن رأي الإدارة أنه سيتم استرداد الاستثمار وتحصيله من قبل المجموعة في المستقبل.

قياسات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

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

تقييم ما إذا كانت موجودات حق الإستخدام قد تدنت قيمتها عند تقدير المبلغ القابل للإسترداد لموجودات حق الإستخدام، وضعت الإدارة إفتراضات حول أسعار السوق الممكن الحصول عليها لعقارات مماثلة وذات شروط تأجير مماثلة.

5. ممتلكات ومعدات

الإجمالي ريال قطري	سيارات ريال قطري	أثاث وتركيبات ريال قطري	أجهزة كمبيوتر ومعدات ريال قطري	مبنى ريال قطري	أرض ريال قطري	
						التكلفة:
1,321,271	143,150	39,885	1,138,236	--	--	في 1 يناير 2021
435,894	--	--	435,894	--	--	إضافات
1,757,165	143,150	39,885	1,574,130	--	--	في 31 ديسمبر 2021
380,037	199,700	6,399	173,938	--	--	إضافات
133,996,163	--	--	--	93,996,163	40,000,000	تحويل من استثمارات عقارية (إيضاح 6)
136,133,365	342,850	46,284	1,748,068	93,996,163	40,000,000	في 31 ديسمبر 2022
						الاستهلاك:
798,877	10,197	31,086	757,594	--	--	في 1 يناير 2021
406,922	28,630	3,960	374,332	--	--	المخصص للسنة
1,205,799	38,827	35,046	1,131,926	--	--	في 31 ديسمبر 2021
508,524	81,637	4,180	422,707	--	--	المخصص للسنة
1,714,323	120,464	39,226	1,554,633	--	--	في 31 ديسمبر 2022
						صافي القيمة الدفترية:
134,419,042	222,386	7,058	193,435	93,996,163	40,000,000	31 ديسمبر 2022
551,366	104,323	4,839	442,204	--	--	31 ديسمبر 2021

6. استثمارات عقارية

التغير بالاستثمار العقاري خلال السنة كالتالي:

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
900,098,548	769,030,098	كما في 1 يناير
67,331,550	39,257,413	الاستحوذات
--	(133,996,163)	تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 5)
(198,400,000)	--	التغير في حركة القيمة العادلة خلال السنة
769,030,098	674,291,348	الرصيد كما في 31 ديسمبر

خلال السنة، أكملت المجموعة أعمال التجديد والصيانة لعقار محدد وبدأت في تشغيله بنفسها وبالتالي تم نقله إلى الممتلكات والمعدات كعقار يشغله المالك بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

تتضمن الاستثمارات العقارية عقار تم تأجيله بموجب إتفاقية تأجير تشغيلي لطرف ثالث مقابل إيراد سنوي بقيمة 22,037,500 ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 22,037,500 ريال قطري). إيرادات الإيجار من هذا العقار مرهونة مقابل تسهيلات من بنوك إسلامية (إيضاح 15).

تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة في 31 ديسمبر 2022 و2021 استناداً على تقييم خبير تقييم خارجي ليس له علاقة بالمجموعة في ذلك التاريخ، تم إعداد التقييمات من قبل مقيّم معتمد، متخصص في تقييم العقارات والأنشطة المماثلة. تم تحديد القيمة العادلة بناءً على طريقة المقارنة مع السوق المماثل والتي تعكس أسعار المعاملات الحديثة للعقارات المماثلة والتدفقات النقدية المخصومة إلى جانب الأدلة السوقية وغيرها. عند تقدير القيمة العادلة للعقارات، فإن الإستخدام الأعلى والأفضل للعقارات يعتبر هو الإستخدام الحالي.

تتفهم الإدارة أساس هذا الإعداد، والذي يهدف في المقام الأول إلى تسليط الضوء على عدم اليقين المستقبلي ودرجة أعلى من الحذر. لقد أخذت الإدارة هذا الأمر في الاعتبار فيما يتعلق بالمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات، واستنتجت بناءً على الخصائص والتوجهات المتأصلة في محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة، فيما يتعلق بسوق العقارات الأوسع في دولة قطر، إلى أن أحداث كوفيد-19 لا تؤدي إلى مسار جديد من عدم اليقين في التقديرات الرئيسية، كما أنها لا تؤثر على مستوى الحساسية المحتمل للتغيير المعقول والمحتمل الذي قد يحدث خلال 12 شهراً القادمة.

بيانات هامة غير واضحة المستوى 3 ريال قطري	بيانات هامة واضحة المستوى 2 ريال قطري	أسعار متداولة في أسواق نشطة المستوى 1 ريال قطري	الإجمالي ريال قطري	
				31 ديسمبر 2022
674,291,348	--	--	674,291,348	استثمارات عقارية
				31 ديسمبر 2021
769,030,098	--	--	769,030,098	استثمارات عقارية

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

القيمة المتوقعة للأرض للقدم المربع		العقارات
2021	2022	
ريال قطري	ريال قطري	
28-80	28-80	قطع أراضي في دبي
730	730	قطع أراضي في قطر

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

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

المدخلات الرئيسية التي لا يمكن ملاحظتها	
2021	2022
28-80	99- 33 ريال قطري للمتر المربع
730	6,5%-8,25%
	دخل الإيجار الشهري
	عائد جميع المخاطر - الحالية

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم تكن هناك عمليات نقل بين قياسات القيمة العادلة من المستوى الأول والمستوى الثاني، ولم يتم إجراء عمليات نقل من وإلى مقاييس القيمة العادلة من المستوى الثالث. لم تكن هناك تحركات داخل قياسات القيمة العادلة من المستوى الثالث.

تعمل المجموعة على تقييم الخيارات المتعلقة بأفضل استخدام لعقار سكني بقيمة عادلة تبلغ 184,100,000 ريال قطري (2021): 184,100,000 ريال قطري، بعد انتهاء اتفاقية الإيجار الحالية في مارس 2023. القيمة الدفترية هي صافي خسارة انخفاض القيمة بمبلغ 148,000,000 ريال قطري التي تم الاعتراف بها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. العقار مدرج حالياً بالقيمة مع افتراض أن اتفاقية الإيجار الحالية لن يتم تجديدها، وبالتالي تم استخدام اسعار السوق المشابه.

خلال عام 2020، تم تغيير مخطط البلدية للمنطقة التي تمتلك فيها المجموعة أرضاً بقيمة دفترية قدرها 200,370,000 ريال قطري (2021: 200,370,000 ريال قطري). الإدارة قيد التفاوض مع الحكومة للحصول على أرض بديلة. خلال عام 2020، تلقت الإدارة عرضاً من الجهة المرخصة لاستبدال الأرض بأرض بديلة في الدوحة - قطر. تعمل الإدارة على تقييم العرض المستلم والقيمة العادلة للأرض البديلة. لم تقم المجموعة بإجراء تقييم للقيمة العادلة لهذه الأرض كما في 31 ديسمبر 2022 وتم إدراجها في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة بالقيمة الدفترية البالغة 200,370,000 ريال قطري (2021: 200,370,000 ريال قطري).

7. حق استخدام الموجودات

2021	2022	
ريال قطري	ريال قطري	
3,927,020	1,757,505	الرصيد في 1 يناير
(1,302,288)	(1,169,536)	استهلاك حق استخدام الموجودات
(867,227)	(587,969)	إعادة تقييم حق استخدام الموجودات
1,757,505	--	الرصيد في 31 ديسمبر

إن حق استخدام الموجودات يتعلق باستئجار مكاتب المجموعة.

8. استثمارات في شركة زميلة

تمتلك المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

النشاط الرئيسي	نسبة الملكية		بلد المنشأ
	2021	2022	
عقارات	11.43%	11.43%	قطر
نيشان للاستثمارات والتطوير العقاري			

الحركة في الاستثمار في شركة زميلة هي كما يلي:

ريال قطري	2022 ريال قطري	
18,705,561	18,355,561	الرصيد كما في 1 يناير
(350,000)	108,148	حصة الربح / (الخسارة) للسنة
18,355,561	18,463,709	الرصيد كما في 31 ديسمبر

فيما يلي ملخص للمعلومات المالية لاستثمارات المجموعة في شركة زميلة:

ريال قطري	2022 ريال قطري	
14,189,110	17,368,585	الموجودات المتداولة
17,061,906	18,871,675	الموجودات غير المتداولة
(1,229,189)	(5,254,535)	المطلوبات المتداولة
(11,666,266)	(12,522,016)	المطلوبات غير المتداولة
18,355,561	18,463,709	صافي الموجودات

ريال قطري	2022 ريال قطري	
		حصة في إيرادات ونتائج الشركات الزميلة
185,995	400,733	إيرادات
(350,000)	108,148	حصة الربح / (الخسارة) للسنة

9. استثمارات وكالة

خلال 2009، وقعت المجموعة عقد وكالة بمبلغ 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. وخلال سنة 2013، استلمت المجموعة الدفعة الأولى والبالغة 3,645,605 ريال قطري. في 2014، لم تقم شركة الاستثمار بسداد الدفعة المستحقة للمجموعة وعليه قررت المجموعة إنشاء مخصص انخفاض القيمة للاستثمارات بمبلغ 32,177,198 ريال قطري.

في عام 2019، تلقت المجموعة حكماً قضائياً لصالحها بمبلغ 15,000,000 ريال قطري يتم دفعه للمجموعة مع الفائدة المستحقة. كلفت المحكمة بنك الكويت المركزي بالتعامل مع عملية التصفية.

خلال السنة، اعترفت المجموعة بمخصص إضافي بمبلغ 1,500,000 ريال قطري (2021: 1,500,000 ريال قطري).

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
61,354,395	61,354,395	استثمارات وكالة
(33,677,198)	(35,177,198)	يخصم: مخصص تدني القيمة
27,677,197	26,177,197	

10. عقود إيجار تمويلي مدينة

دخلت المجموعة كمؤجر في إتفاقية إيجار تمويلي بناء وصيانة وتشغيل لمجمع سكني مع طرف ثالث. تم إنشاء المجمع من قبل المجموعة ليتم تأجيره لهذا الطرف، حيث أن مدة الإيجار التمويلي هي 21 سنة وسيتم تحويله إلى هذا الطرف في نهاية فترة العقد. يوضح الجدول أدناه الرصيد في 31 ديسمبر:

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
1,102,424,267	1,068,262,012	الجزء غير المتداول
32,107,981	34,162,255	الجزء المتداول
1,134,532,248	1,102,424,267	

يمثل الجدول التالي إجمالي وصافي الاستثمار في عقد الإيجار.

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
		مبالغ مستحقة من عقود الإيجار التمويلي:
100,700,000	100,700,000	السنة الأولى
100,700,000	100,700,000	السنة الثانية
100,700,000	100,700,000	السنة الثالثة
100,700,000	100,700,000	السنة الرابعة
100,700,000	100,700,000	السنة الخامسة
1,389,660,000	1,288,960,000	بعد السنة الخامسة
1,893,160,000	1,792,460,000	إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار
(758,627,752)	(690,035,733)	يخصم: إيرادات تمويل غير مستحقة
1,134,532,248	1,102,424,267	القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات عقد الإيجار
--	--	مخصص خسائر تدني القيمة (خسائر الائتمان المتوقعة)
1,134,532,248	1,102,424,267	صافي الاستثمار في عقد الإيجار

يبلغ معدل الفائدة الفعلي المتعاقد عليه حوالي 6.25% (2021: 6.25%) سنوياً، مما أدى إلى دخل تمويلي بمبلغ 68,592,019 ريال قطري (2021: 70,522,764 ريال قطري). إن المبالغ المستحقة من عقود الإيجار التمويلي في نهاية فترة التقرير غير متأخرة وغير متدنية القيمة.

11. ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
34,788,443	31,762,865	مصاريف مدفوعة مقدماً (1)
600,525	600,525	ودائع مستردة
163,716	148,716	ذمم تجارية
1,403,644	1,339,221	ذمم مدينة أخرى
36,956,328	33,851,327	
(1,125,704)	(1,125,704)	يطرح: مخصص خسارة للذمم المدينة الأخرى
35,830,624	32,725,623	

(1) تتضمن المصاريف المدفوعة مقدماً على دفعة مقدمة بمبلغ 26,5 مليون ريال قطري لطرف ذو علاقة لشراء استثمار عقاري. سيتم نقل السيطرة على العقار إلى الشركة خلال عام 2023.

12. أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد

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

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
63,235,393	90,586,970	أرصدة لدى بنوك إسلامية
20,000	60,180	نقد في الصندوق
63,255,393	90,647,150	النقد وشبه النقد

تقيم الارصدة لدى البنوك على انها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة بسبب التخلف عن السداد نظرا لان البنوك تخضع لرقابة من قبل البنك المركزي. ووفقاً لذلك، تقوم ادارة المجموعة بتقدير بدل الخسارة على الارصدة لدى البنوك في نهاية فترة اعداد التقرير بمبلغ يساوي 12 شهر من خسائر الائتمان المتوقعة. لم يتم استحقاق اي من الارصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير، ومع الاخذ في الاعتبار الخبرة التاريخية والتصنيفات الائتمانية الحالية للبنك، قامت ادارة المجموعة بتقييم عدم وجود انخفاض في القيمة وبالتالي لم تسجل اي مخصصات لخسارة هذه الارصدة.

13. رأس المال

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
1,157,625,000	1,157,625,000	مرخصة ومصدرة ومدفوعة بالكامل
		سهم عادي بواقع 1 ريال قطري للسهم 1,157,625,000

14. إحتياطي قانوني

يتطلب قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 سنة 2015 من المجموعة تحويل 10% من أرباح السنة إلى الإحتياطي القانوني. لدى المجموعة الخيار لوقف هذه التحويلات إلى الإحتياطي القانوني عندما يعادل 50% من رأس المال. إن الإحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون أعلاه.

15. تسهيلات تمويل إسلامية

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	إيضاحات	
151,879,315	151,879,315	(i)	تمويل إسلامي 1
800,000,000	783,524,076	(ii)	تمويل إسلامي 2
951,879,315	935,403,391		
--	--		تكلفة ترتيبات التمويل المؤجلة
951,879,315	935,403,391		
151,879,315	38,125,912		الجزء المتداول
800,000,000	897,277,479		الجزء غير المتداول
951,879,315	935,403,391		

إيضاحات:

(1) خلال عام 2014، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية مع أحد البنوك الإسلامية بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ 274,000,000 ريال قطري. ويسدد التمويل على 9 أقساط سنوية متغيرة ابتداءً من نهاية سنة 2014 وحتى نهاية سنة 2021 والقسط النهائي في سنة 2022. يحمل التمويل الإسلامي معدل ربح بأسعار السوق على أساس الفائدة المتغيرة بحد أدنى للربح 5.25 % سنوياً. التسهيل الإسلامي مضمون برهن متحصلات من المشروع العقاري مساكن تاللا. خلال السنة، اتفقت الإدارة مع البنك على تمديد مدة الالتزام المستحقة في 31 يناير 2023 إلى فترة أقصاها 15 عاماً (حتى 1 ديسمبر 2037).

(2) خلال أبريل 2021، أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد البنوك المحلية لإعادة تمويل الرصيد القائم للتسهيل الإسلامي 2. تسهيل القرض 2 له فترة سماح 15 شهراً والتي تحمل معدل ربح 3.5% مع دفع ربح ربع سنوي من قبل المجموعة. يتم سداد القرض في غضون 18 عاماً وسيكون آخر قسط في أبريل 2039. تم رهن المقبوضات المتوقعة من مشروع السدرة العقاري مقابل التسهيل الإسلامي.

بلغت تكاليف التمويل الإسلامي للفترة 42,293,985 ريال قطري (2021: 44,536,671 ريال قطري).

16. مطلوبات عقود إيجار

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
4,947,438	1,713,698	الرصيد كما في أول السنة
107,256	20,327	تعاضم الفائدة
(867,227)	(587,969)	تعديلات مطلوبات عقود الإيجار
(2,473,769)	(1,146,056)	دفعات
1,713,698	--	الرصيد كما في نهاية السنة
1,713,698	--	متداول
--	--	غير متداول
1,713,698	--	

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
1,713,698	--	تحليل الإستحقاق
--	--	أقل من سنة
1,713,698	--	أكثر من سنة وأقل من 5 سنوات

تستأجر المجموعة مكاتبها لمدة خمس سنوات وتستخدم 5.5% (2021: 5.5%) كمعدل اقتراض إضافي حتى أغسطس 2022. تتناقش المجموعة حالياً مع المالك حول شروط وأحكام العقد الجديد.

17. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
2,915,962	1,925,180	في 1 يناير
505,540	358,681	المخصص خلال السنة
(1,496,322)	--	المدفع خلال السنة
1,925,180	2,283,861	في 31 ديسمبر

18. ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
2,049,883	13,488,003	ذمم دائنة
59,827,513	59,827,513	المدفوعات النقدية للسندات (1)
18,681,287	27,905,858	مصاريف مستحقة الدفع
14,691,667	--	إيرادات إيجار مؤجلة
17,344,514	16,294,367	أرباح مستحقة الدفع
--	1,025,201	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 26)
112,594,864	118,540,942	

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

19. إيرادات تشغيلية

		تقسيم الإيرادات - بمرور الوقت
32,735,381	42,033,593	إيرادات إيجار
--	11,246,550	إيرادات الضيافة
32,735,381	53,280,143	

20. مصاريف تشغيلية

تتضمن مصاريف التشغيل بشكل رئيسي المصاريف المرتبطة بالغرف، المأكولات والمشروبات والتكاليف التشغيلية الأخرى، الصيانة ورسوم الأمن وإدارة المرافق والمصروفات التشغيلية الأخرى العائدة مباشرة إلى العقارات والمشاريع.

21. مصاريف عمومية وإدارية

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
15,755,202	17,487,657	تكاليف موظفين
--	400,000	مكافآت مجلس الإدارة
2,020,584	3,733,590	أتعاب قانونية ومهنية
235,520	899,056	رسوم تسجيل وجهات رقابية
590,121	736,021	تسويق وإعلان
90,000	90,000	أتعاب لجنة الشريعة
4,412,716	--	شطب مصاريف مدفوعة مقدماً
2,311,670	1,402,604	مصاريف متنوعة أخرى
25,415,813	24,748,928	

22. إيرادات أخرى

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
298,378	45,978	ربح من ودائع في بنوك إسلامية
411,366	1,091,762	إيرادات متنوعة
709,744	1,137,740	

23. تكلفة التمويل

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
44,536,671	42,293,985	تسهيلات تمويل إسلامية (إيضاح 15)
107,256	20,327	مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح 16)
44,643,927	42,314,312	

24. ضريبة الدخل

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
353,354	413,672	ضريبة الدخل الحالية
353,354	413,672	رسوم ضريبة الدخل الحالية
		ضريبة الدخل المدرجة في بيان الربح أو الخسارة

يتم عرض التسوية الضريبية كما يلي:

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
(247,895,061)	41,421,713	الربح / (الخسارة) قبل ضريبة الدخل تعديلات لـ
278,778,402	(7,146,210)	تأثير (الخسارة) / الدخل غير الخاضع للضريبة
30,883,341	34,275,503	الدخل الخاضع للضريبة
(27,350,291)	(30,138,783)	الدخل المعفى - المساهمون القطريون
3,533,050	4,136,720	الدخل الخاضع للضريبة الخاضع للضريبة
353,305	413,672	% ضريبة الدخل - 10

25. العائد الأساسي والمخفف للسهم

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

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
(248,748,415)	41,008,041	الربح / (الخسارة) العائد للمساهمين بالشركة الأم
1,157,625,000	1,157,625,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
(0.21)	0.04	العائد الأساسي والمخفف للسهم (الريال القطري)

لم تقم المجموعة خلال عام 2022 وعام 2021 بإصدار أسهم منحة.

26. مساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية

وفقاً للقانون رقم 13 لسنة 2008، يتعين على المجموعة تخصيص ربح يعادل 2.5% من صافي الربح الموحد للسنة لدعم الأنشطة الرياضية والاجتماعية.

27. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

مكافآت الإدارة العليا

بلغت مكافآت الإدارة العليا خلال السنة كالتالي:

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
2,825,079	3,093,205	رواتب ومنافع قصيرة الأجل
94,170	94,170	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,919,249	3,187,375	

28. إلتزامات والمطلوبات المحتملة

الدعاوى القضائية

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

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

في يونيو 2018، بناءً على تقييم المجموعة بمساعدة خبير التقييم المستقل ونصيحة المستشار القانوني للمجموعة، قرر مجلس الإدارة بدء تصفية تعويضات ضد المقاول الرئيسي وفقاً للشروط التعاقدية للاتفاقية المبرمة بين الشركة والمقاول الرئيسي. علاوة على ذلك، قرر مجلس الإدارة تحقيق 50% من الرصيد المقتطع للعقد.

لا تزال القضية مستمرة حتى 31 ديسمبر 2022، وفقاً لتقييم الإدارة، تتمتع المجموعة بموقف جيد في هذه القضية.

في 31 ديسمبر 2022، كانت المجموعة طرفاً في عدد من القضايا القانونية كمدعى عليه أو مدعي. وفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة، لن تنشأ أية التزامات جوهرية نتيجة من هذه القضايا، وبالتالي لم يتم تخصيص أي مخصصات مقابل هذه القضايا.

29. الأدوات المالية

السياسات المحاسبية الهامة

تم توضيح تفاصيل السياسات والأساليب الهامة المطبقة بما في ذلك معايير الإعراف لأساس القياس فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية في إيضاح رقم 3 في البيانات المالية الموحدة.

يتم قياس جميع الموجودات المالية للمجموعة باستخدام مدخلات المستوى 3.

تصنيفات الأدوات المالية

(أ) قياس القيمة العادلة

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

(ب) تسوية المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

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

في 1 يناير 2022 ريال قطري	التدفقات النقدية التمويلية ريال قطري	التغيرات الغير نقدية ريال قطري	في 31 ديسمبر 2022 ريال قطري
951,879,315	(16,475,924)	--	935,403,391
1,713,698	(1,125,729)	(587,969)	--
مطلوبات تمويل إسلامية			
مطلوبات عقود الإيجار			

في 31 ديسمبر 2021 ريال قطري	التغيرات الغير نقدية ريال قطري	التدفقات النقدية التمويلية ريال قطري	في 1 يناير 2021 ريال قطري	
951,879,315	--	195,687,212	756,192,103	مطلوبات تمويل إسلامية
1,713,698	(867,227)	(2,366,513)	4,947,438	مطلوبات عقود الإيجار

30. 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 الموضوعية. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر على نحو منتظم لتعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات والخدمات التي يتم تقديمها. تهدف المجموعة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الإدارة إلى وضع بيئة رقابية منتظمة وبناء يفهم فيها جميع الموظفين أدوارهم وإلتزاماتهم.

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

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

مخاطر 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، عقود إيجار تمويلي مدينة، استثمارات الوكالة، الذمم المدينة التجارية، الودائع القابلة للاسترداد، والأرصدة لدى البنوك الإسلامية.

التصنيف	الوصف	أساس الإعتراف بخسارة الإئتمان المتوقعة
جيدة	لدى الطرف المقابل مخاطر متدنية للتعثر وليس لديه أي مبالغ متأخرة عن السداد	خسائر ائتمانية متوقعة لمدة 12 شهر
مشكوك في تحصيلها	المبلغ مستحق من أكثر من 90 يوماً أو كان هناك زيادة جوهرية في مخاطر الإئتمان منذ الإعتراف الأولي.	خسائر ائتمانية متوقعة على مدار عمر الدين - وليس متدني القيمة
متعثرة	المبلغ مستحق من أكثر من 180 يوماً أو أن هناك دليل أن الأصل تدنت قيمته الإئتمانية	خسائر ائتمانية متوقعة على مدار عمر الدين - متدني القيمة
مشطوبة	هناك أدلة تشير إلى وجود صعوبة مالية شديدة وليس لدى المجموعة أي احتمال واقعي لإسترداد المبلغ	يتم شطب المبلغ

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

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
1,134,532,248	1,102,424,267	عقود إيجار تمويلي مدينة
27,677,197	26,177,197	استثمارات وكالة
63,235,393	90,586,970	أرصدة لدى بنوك إسلامية
600,525	600,525	ودائع قابلة للاسترداد
163,716	148,716	ذمم تجارية مدينة
277,940	213,517	ذمم مدينة أخرى
1,226,487,019	1,220,151,192	

الذمم التجارية المدينة

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

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

الأرصدة لدى البنوك الإسلامية

تحتفظ المجموعة بأرصدة لدى بنوك إسلامية بمبلغ 90,586,970 ريال قطري في 31 ديسمبر 2022 (2021: 63,255,393 ريال قطري). يتم الاحتفاظ بتلك الأرصدة لدى بنوك إسلامية ومؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي وفقاً للتصنيفات الائتمانية المقبولة دولياً.

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

صافي القيمة الدفترية	مخصص الخسارة	إجمالي القيمة الدفترية	التصنيفات الائتمانية الداخلية	التصنيفات الائتمانية الخارجية	إيضاح	31 ديسمبر 2022
962,758	(1,125,704)	2,088,462	(1)	--	11	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
1,102,424,267	--	1,102,424,267	(1)	--	10	عقود إيجار تمويلي مدينة
26,177,197	(35,177,198)	61,354,395	(1)	--	9	استثمارات وكالة
90,586,970	--	90,586,970	--	BB	12	أرصدة لدى بنوك إسلامية

صافي القيمة الدفترية	مخصص الخسارة	إجمالي القيمة الدفترية	التصنيفات الائتمانية الداخلية	التصنيفات الائتمانية الخارجية	إيضاح	31 ديسمبر 2021
1,042,181	(1,125,704)	2,167,885	(1)	--	11	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
1,134,532,248	--	1,134,532,248	(1)	--	10	عقود إيجار تمويلي مدينة
27,677,197	(33,677,198)	61,354,395	(1)	--	9	استثمارات وكالة
63,255,393	--	63,255,393	--	BB	12	أرصدة لدى بنوك إسلامية

(1) بالنسبة للذم المدينة و عقود الايجار التمويلي المدينة واستثمارات وكالة، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لقياس مخصص الخسارة للسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. تحدد المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة على هذه البنود باستخدام مصفوفة مخصصات، تم تقديرها إستناداً إلى الخبرة السابقة لخسارة الائتمان إستناداً إلى حالة استحقاق المدين السابقة، تم تعديلها لتعكس الظروف الحالية والتفديرات للظروف الإقتصادية المستقبلية. وبناءً على ذلك، يتم عرض موجز مخاطر الائتمان لهذه الموجودات وفقاً لحالة استحقاقها السابقة من حيث مصفوفة المخصص.

مخاطر السيولة

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

تحد 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 المخصصة:

الإجمالي ريال قطري	أكثر من 5 سنوات ريال قطري	1- 5 سنوات ريال قطري	3- 12 شهر ريال قطري	أقل من 3 شهور ريال قطري	كما في 31 ديسمبر 2022
13,488,003	--	--	13,488,003	--	ذمم دائنة
1,025,201	--	--	1,025,201	--	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
935,403,391	669,596,081	227,681,398	29,645,912	8,480,000	تسهيلات تمويل اسلامية
16,294,367	--	--	16,294,367	--	توزيعات أرباح مستحقة
966,210,962	669,596,081	227,681,398	60,453,483	8,480,000	الإجمالي

الإجمالي ريال قطري	أكثر من 5 سنوات ريال قطري	1- 5 سنوات ريال قطري	3- 12 شهر ريال قطري	أقل من 3 شهور ريال قطري	كما في 31 ديسمبر 2021
2,049,883	--	--	2,049,883	--	ذمم دائنة
1,713,698	--	--	1,713,698	--	مطلوبات عقود الإيجار
951,879,315	567,448,299	197,089,641	178,591,375	8,750,000	تسهيلات تمويل إسلامية
17,344,514	--	--	17,344,514	--	توزيعات أرباح مستحقة
972,987,410	567,448,299	197,089,641	199,699,470	8,750,000	الإجمالي

أ) مخاطر السوق

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

ب) مخاطر العملات

تتمثل مخاطر العملات في تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية يرتبط بشكل أساسي بالأنشطة التشغيلية للمجموعة.

ترى الإدارة أن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية ضئيل، حيث أنه ليس لدى المجموعة أي أرصدة دائنة أو مدينة مقومة بعملات أجنبية كما في تاريخ التقرير.

ج) مخاطر معدلات الربح

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

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

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

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	تسهيلات بنكية إسلامية
951,879,315	935,403,391	

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

صافي التأثير على الربح أو الخسارة نقطة أساس +25 ريال قطري	في 31 ديسمبر 2022	في 31 ديسمبر 2021
2,338,508		
2,379,698		

ح) المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

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

خ) مخاطر أخرى

المخاطر الأخرى التي تتعرض لها المجموعة هي المخاطر التنظيمية والمخاطر القانونية ومخاطر السمعة. تتم مراقبة المخاطر التنظيمية من خلال مجموعة من السياسات والإجراءات. تتم إدارة المخاطر القانونية عن طريق الاستخدام الفعال للمستشارين القانونيين من داخل المجموعة وخارجها. تتم مراقبة مخاطر السمعة من خلال بحث الأمور التي تعتبر أن لها آثاراً على سمعة المجموعة مع إصدار توجيهات وسياسات عندما يتطلب الأمر.

تدرج القيمة العادلة

تستخدم المجموعة التدرج التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات المالية 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.
 المستوى 3 : التقنيات التي تستخدم بيانات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تعتمد على بيانات سوقية واضحة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم يتم أي تحويل بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياس القيمة العادلة، ولم يتم أي تحويل إلى أو من المستوى 3 لقياس القيمة العادلة. لم تكن هناك تحركات ضمن قياسات القيمة العادلة من المستوى 3.

31. المعلومات القطاعية

لدى المجموعة قطاع تجاري واحد فقط وهو عمليات الاستثمار والتطوير العقاري. جغرافياً تعمل المجموعة داخل دولة قطر والإمارات العربية المتحدة في دبي، ولا تعتبر عمليات دبي قطاعاً مستقلاً. في عام 2022 و 2021، لم تكن هناك عمليات جوهرية في دبي تحتاج إلى اعتبار قطاع منفصل والإفصاح عنه.

32. إدارة مخاطر رأس المال

إن سياسة الإدارة هي المحافظة على قاعدة رأسمالية قوية لكي تحافظ على ثقة المستثمرين والدائنين وللاستمرارية تطور الأعمال مستقبلاً. تقوم الإدارة بمراقبة رأس المال، والذي تعرفه المجموعة على أنه رأس المال والأرباح المدورة. تقوم المجموعة بإدارة بنية رأسمالها وإدخال تعديلات عليها في ضوء التغيرات في الأحوال الاقتصادية وظروف أعمالها وتوقعات المساهمين. بغرض تعديل بنيتها الرأسمالية، قد تقوم المجموعة بتعديل المدفوعات للمساهمين أو زيادة رأس المال. لم تدخل المجموعة تعديلات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021.

إن الاهداف الأساسية للمجموعة من إدارة رأس المال هي:

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

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

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

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
1,068,465,795 (63,255,393)	1,056,641,299 (90,647,150)	إجمالي المطلوبات يخصم: أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد
1,005,210,402	965,994,149	صافي الدين
982,524,197	1,022,507,037	إجمالي حقوق المساهمين
102%	94%	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 احتسابها بالالتزامات القائمة مقسمة على تقييم المحفظة الاستثمارية العقارية. إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على مستوى منخفض من نسبة التمويل إلى القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي نسبة التسهيلات الإسلامية إلى القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير:

2021 ريال قطري	2022 ريال قطري	
951,879,315	935,403,391	تسهيلات بنكية إسلامية
769,030,098	674,291,348	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
124%	139%	نسبة التمويل إلى القيمة العادلة في 31 ديسمبر

للاّفاق نسمو 22'

تقرير الحوكمة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

لشركة مزايا
للتطوير العقاري
ش.م.ع.ق

الفهرس

- كلمة الرئيس
- ١. التزام الشركة بنظام الحوكمة والإجراءات المتخذة
- ٢. مجلس الإدارة
- ٣. تضارب المصالح والمطلعين والشفافية
- ٤. الإدارة التنفيذية العليا
- ٥. أعمال الرقابة في الشركة
- ٦. حقوق المساهمين
- ٧. سياسات الإفصاح
- ٨. المخالفات
- ٩. تقرير عن القضايا
- ١٠. المسؤولية المجتمعية
- ١١. موقع الشركة على شبكة الإنترنت
- الملحق (أ)

كلمة الرئيس

السيدات والسادة المساهمين المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

يسرني أن أقدم إليكم تقرير الحوكمة لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق، للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022. لقد تم إعداد هذا التقرير وفقاً للأحكام والمبادئ التي وردت في كل من قانون الشركات التجارية رقم (11) لسنة 2015 وتعديلاته، وكذلك وفقاً لنظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية ("QFMA") بموجب القرار رقم (5) لسنة 2016. واللوائح والقوانين الأخرى ذات الصلة بالدولة، وتم مراجعته من قبل "شركة ديلويت" والتي أبدت رأيها بمدى التزام شركة مزايا بتطبيق معايير وقواعد الحوكمة، كما نؤكد أننا مستمرين في تطوير نظم الشفافية والرقابة الداخلية والإفصاح لما فيه مصلحة وضمن للمساهمين والمستثمرين في الشركة.

يسرنا أن نضع بين أيديكم تقرير الحوكمة لعام 2022م، والذي نعرض من خلاله مدى التزامنا به.

والله ولي التوفيق ،،،

سلمان بن حسن آل ثاني
رئيس مجلس الإدارة



الشيخ سلمان بن حسن آل ثاني
رئيس مجلس الإدارة

1. التزام الشركة بنظام الحوكمة والإجراءات المتخذة

تلتزم شركة مزايا للتطوير العقاري بتطبيق أعلى معايير حوكمة الشركات في تعاملاتها اليومية، من خلال الامتثال لقوانين حوكمة الشركات المدرجة في بورصة قطر، والتي تسن قوانينها وتشرف على تطبيقها هيئة قطر للأسواق المالية. وإيماءاً لأحكام المادة رقم (2) من نظام حوكمة الشركات حيث تعتبر حوكمة الشركات من أهم الركائز التي تعتمد عليها شركة مزايا للتطوير العقاري من أجل ترسيخ ثقافة الانفتاح والشفافية والوضوح في تعاملاتها التجارية والإدارية، وبهدف تحسين أعمالها وإدارتها بما يتناسب مع أفضل سبل الممارسات المعتمدة محلياً وعالمياً.

كما يتم توفير الإطار التوجيهي لنظام حوكمة شركة مزايا للتطوير العقاري بواسطة نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية والصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (5) لسنة 2016م والذي تم نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ 15 مايو 2017م، بالإضافة إلى القوانين السارية واللوائح الأخرى في دولة قطر.

وإعمالاً بأحكام المادة رقم (3) من نظام حوكمة الشركات تقوم شركة مزايا للتطوير العقاري بمراجعة وتحديث تطبيقات الحوكمة بصورة مستمرة ومنتظمة، والالتزام بتطبيق أفضل مبادئ الحوكمة، والتي تتمثل في العدالة والمساواة بين أصحاب المصالح وعدم التمييز بينهم على أساس العرق أو الجنس أو الدين، والشفافية والافصاح وإتاحة المعلومات للهيئة ولأصحاب المصالح في الوقت المناسب وبالكيفية التي تمكنهم من اتخاذ قراراتهم والقيام بأعمالهم بشكل صحيح، وإعلاء قيم المسؤولية الاجتماعية للشركة وتقديم المصلحة العامة للشركة وأصحاب المصالح على المصلحة الخاصة، وأداء الواجبات والمهام والوظائف بحسن نية ونزاهة و شرف وإخلاص وتحمل المسؤولية الناشئة عنها أمام أصحاب المصالح والمجتمع. حيث قامت الشركة خلال العام 2022 بمراجعة وتعديل نظام الحوكمة المتبع لديها، ليتناسب مع متطلبات هيئة قطر للأسواق المالية، وبما يعكس أفضل الممارسات العالمية المتبعة بهذا الخصوص.

وفي عام 2022، أنجزنا تحليلاً للثغرات على ضوء التغييرات في قانون الشركات التجارية وفقاً للقانون رقم (8) لسنة 2021 بتعديل بعض أحكام قانون الشركات التجارية، وقمنا بتعديل النظام الأساسي للشركة. وذلك بعد رفع توصية مجلس الإدارة بالموافقة على التعديلات المطلوبة على النظام الأساسي للامتثال للقانون بصيغته المعدلة، وتم التعديل بعد موافقة السادة المساهمين في اجتماع الجمعية العامة غير العادية والذي تم عقده في 21 يونيو 2022 ويمكن الاطلاع على النظام الأساسي المعدل وميثاق الحوكمة على الموقع الإلكتروني للشركة.

ويأتي هذا التعديل في إطار سعي شركة مزايا إلى تحديث أنظمتها بما يدعم تحقيق أهدافها ومبادئها، وتسهيلاً للإجراءات والعمليات المتبعة لديها، و سعيها المستمر للالتزام بنظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر من هيئة قطر للأسواق المالية. وتقوم الشركة حالياً بتوثيق إجراءات سياساتها وإجراءاتها للتأكد من الإمتثال الدائم مع قوانين وتشريعات هيئة قطر للأسواق المالية ذات الصلة لضمان القيام بعمليات الشركة بطرق أكثر كفاءة ومرونة وبأقل كلفة مادية وزمنية ممكنة، مع الحرص على الالتزام بالشفافية وحماية حقوق المستثمرين وصغار المساهمين، وأصحاب المصالح الأخرى

٢. مجلس الإدارة

١.٢ تشكيل المجلس

وامتثالاً لمتطلبات أحكام المادة رقم (6) من نظام حوكمة الشركات، يتوافق تكوين مجلس الإدارة مع النظام الأساسي لشركة مزايا والذي يستند إلى أحدث متطلبات هيئة قطر للأسواق المالية، وتم تحديث ميثاق مجلس الإدارة ليتوافق مع أحدث متطلبات النظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بتكوين مجلس الإدارة.

يتكون مجلس إدارة مزايا من تسعة (9) أعضاء، ويتكون من عضو تنفيذي واحد و3 أعضاء مستقلين أي ثلث أعضاء مجلس الإدارة وتنتهي المدة الحالية لمجلس الإدارة بإ انعقاد الجمعية العامة السنوية في عام 2023.

٢.٢ الاجتماعات والحضور

إعمالاً لمتطلبات أحكام المادة رقم (14) من نظام حوكمة الشركات، يجتمع مجلس إدارة الشركة بدعوة من رئيسه، بشكل منتظم وفعال وكلما دعت الحاجة وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (35) من النظام الأساسي للشركة، حيث اجتمع مجلس إدارة الشركة سبع مرات في العام 2022، وتؤكد الشركة أن أعضاء المجلس منتظمون بحضور اجتماعات مجلس الإدارة باستثناء بعض الحالات الخارجة عن إرادتهم وفي تلك الحالات يتم تقديم أعذار عن سبب التغيب، وتم قبولها من باقي أعضاء المجلس.

كما يوظف الأعضاء خبراتهم ومؤهلاتهم لمجلس الإدارة ولجانته المنبثقة عنه من خلال الحضور والمشاركة الفعالة وعدم الإبداء بأي تصريحات أو معلومات أو بيانات دون إذن مسبق من رئيس المجلس أو من يفوضه بذلك وذلك امتثالاً بقانون الشركات التجارية رقم (11) لسنة 2015 وتعديلاته، ونص المادة رقم (13) من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية .

وفيما يلي بيان عدد الاجتماعات والأعضاء الحاضرين:

إسم العضو	المنصب	مجلس الادارة	لجنة المكافآت والترشيحات	لجنة الحوكمة	لجنة التدقيق
الشيخ/ سلمان بن حسن آل ثاني	رئيس مجلس الإدارة	7/7			
الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	7/7			6/6
السيد/ عبدالله حمد العطية	عضو مجلس إدارة	3/7	1/1		
السيد/ إبراهيم جهام الكواري	عضو مجلس إدارة	7/7	1/1		
السيد/ يوسف أحمد السادة	عضو مجلس إدارة	7/7			6/6
المهندس/ سعيد عدنان أبو عودة	عضو مجلس إدارة	7/7		1/1	6/6
السيد/ حمد علي الهدفة*	عضو مجلس إدارة	3/7		1/1	
السيد/ عبدالله علي الكواري	عضو مجلس إدارة	6/7	1/1		
السيد/ عبدالعزيز الحميدي	عضو مجلس إدارة	5/7		1/1	

٣.٢ يتمتع أعضاء مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري بالدراية والخبرة المناسبين لكي يتمكنوا من أداء مهامهم بصورة فعالة، فيما يلي نبذة عن معلومات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا أمثالاً لمتطلبات أحكام البند رقم (3) من المادة (4) من نظام حوكمة الشركات:



٢. الشيخ/ حمد بن محمد بن خالد آل ثاني

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (تنفيذي وغير مستقل)

المؤهل العلمي:

ماجستير في إدارة وحدة الأعمال الاستراتيجية من جامعة اتش أي سي باريس (HEC Paris)
بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة هاريوت وات (Heriot Watt University)

المناصب الحالية:

- الرئيس التنفيذي - شركة مزايا للتطوير العقاري
- عضو مجلس إدارة - شركة ملاحه
- عضو مجلس إدارة - شركة ناقلات

المناصب السابقة:

- نائب رئيس إدارة الاستثمار - شركة قطر للتأمين
- ادارة الائتمان - بنك قطر الوطني



١. الشيخ/ سلمان بن حسن آل ثاني

رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي وغير مستقل)

المؤهل العلمي:

بكالوريوس في الدراسات المالية والمصرفية - جامعة قطر

المناصب الحالية:

- عضو مجلس إدارة البنك الأهلي
- عضو مجلس إدارة بورصة قطر
- عضو مجلس إدارة كتارا للضيافة

المناصب السابقة:

- الرئيس التنفيذي للاستراتيجية وتطوير الأعمال - مركز قطر للمال
- الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والضرائب - مركز قطر للمال
- مدير إدارة المخاطر - مصرف قطر المركزي
- عضو مجلس إدارة - شركة قطر للإيداع المركزي للأوراق المالية



٣. السيد/ عبدالله حمد العطية
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي وغير مستقل)

المؤهل العلمي:
ماجستير العلوم في الهندسة الكيميائية - جامعة نوتنغهام، المملكة المتحدة
بكالوريوس في الهندسة - جامعة كاردف، المملكة المتحدة

المناصب الحالية:

- نائب رئيس مجلس الإدارة - شركة قطر للمواد الأولية
- الرئيس التنفيذي - شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري
- نائب الرئيس - شركة بروة العقارية (ممثل عن شركة الديار القطرية)
- نائب الرئيس - شركة كتارا للضيافة .

المناصب السابقة:

- المدير التنفيذي بالإناابة لمكتب إدارة البرامج - اللجنة العليا للمشاريع والإرث
- مدير المكتب الفني - هيئة الأشغال العامة
- مساعد رئيس هيئة الأشغال - هيئة الأشغال العامة
- الرئيس التنفيذي بالإناابة - شركة قطر للمواد الأولية

*يشغل السيد/ عبد الله حمد العطية حاليًا منصب عضو مجلس إدارة شركة مزايا كـممثل عن السادة / جهاز قطر للاستثمار وكذلك عضو مجلس إدارة شركة بروة العقارية كـممثل لشركة الديار القطرية.



٤. السيد/ إبراهيم جهام الكواري
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي وغير مستقل)

المؤهل العلمي:
بكالوريوس في الهندسة الصناعية والأنظمة - جامعة ساوث كاليفورنيا، الولايات المتحدة الأمريكية
شهادات مهنية في مختلف المجالات والقطاعات محليا ودوليا

المناصب الحالية:

- عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة قطر لتقنيات الطاقة الشمسية
- عضو مجلس الإدارة في شركة نيشان للاستثمار والتطوير العقاري



٥. السيد/ عبدالله علي الكواري
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي وغير مستقل)

المؤهل العلمي:
بكالوريوس في الهندسة المعمارية

المناصب الحالية:

- الرئيس التنفيذي لشركة قطر لإدارة المشاريع



٦. السيد/ يوسف أحمد السادة
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و مستقل)

المؤهل العلمي:
بكالوريوس كلية العلوم من جامعة قطر

المناصب الحالية:

- عضو مجلس الشورى القطري
- مدير إدارة الإسكان الجامعي - جامعة قطر

المناصب السابقة:

- الرئيس التنفيذي لشركة دار البركة للتجارة المقاولات
- مستشار نائب الرئيس - جامعة قطر
- رئيس مكتب كلية العلوم - جامعة قطر
- مدير مكتب الشؤون المالية والإدارية بكلية الآداب والعلوم - جامعة قطر



٧. السيد/ سعيد عدنان أبو عودة
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و مستقل)

المؤهل العلمي:

برنامج الإدارة المتقدمة - جامعة هارفارد للأعمال - الولايات المتحدة الأمريكية
ماجستير في الإدارة الهندسية - جامعة جورج واشنطن - الولايات المتحدة الأمريكية
بكالوريوس في الهندسة المدنية - جامعة بورديو وست لافيت - الولايات المتحدة الأمريكية

المناصب الحالية:

- مدير العمليات وتطوير الاعمال - شركة قطر للاستثمار وتطوير المشاريع القابضة (كيبكو)
- نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة بيت التمويل القطري
- عضو مجلس إدارة شركة المستقبل لصناعة الأنابيب
- عضو مجلس مديرين في بلاك كات للبناء والهندسة
- مدير شركة المتخصصة لخدمات المشاريع
- مدير عام شركة تورنيديو



٨. السيد/ حمد علي الهدفه
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي وغير مستقل)

المؤهل العلمي:

بكالوريوس في الهندسة مع مرتبة الشرف من جامعة تكساس آيه أند إم ، الولايات المتحدة الأمريكية
دبلوم دراسات متقدمة في إدارة المشاريع
درجات وشهادات شرف من اميركن سكولرز
شهادات مهنية في مختلف القطاعات

المناصب السابقة:

- الرئيس التنفيذي لشركة مزايا للتطوير العقاري

9



٩. السيد/ عبدالعزيز عبدالله الحميدي
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و مستقل)

المؤهل العلمي:

بكالوريوس في القانون

المناصب الحالية:

- عضو مجلس إدارة في شركة الخور والذخيرة (شركة مساهمة خاصة)

8

ووفقاً للمادة 98 من قانون الشركات القطري فإنه يستثنى ممثلي الدولة في شركات المساهمة العامة أن يكون عضواً في مجلس إدارة أكثر من ثلاث شركات مساهمة تقع مراكزها الرئيسية في الدولة، ولا أن يكون رئيساً لمجلس الإدارة أو نائباً للرئيس في أكثر من شركتين يقع المركز الرئيسي لكل منهما داخل الدولة.

فيما يلي الإفصاح عن نسبة مساهمة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا في رأس المال: (وذلك كما في 31 ديسمبر 2022)

نسبة المساهمة	الاسم
21.19%	جهاز قطر للاستثمار يمثلها الشيخ/ سلمان حسن آل ثاني
	جهاز قطر للاستثمار يمثلها السيد/ عبد الله حمد العطية
0.66%	شركة دار البركة للتجارة والمقاولات يمثلها السيد/ يوسف أحمد علي السادة*
5.34%	الشركة القطرية للاستثمارات العقارية وأساس العقارية ويمثلهما السيد/ عبد الله علي الكواري
0.04%	السيد/ حمد علي الهدفة
0.00%	السيد / عبد العزيز عبد الله أحمد الحميدي
0.05%	الشيخ/ حمد محمد آل ثاني
0.00%	السيد/ سعيد عدنان أبو عودة
0.05 %	السيد / إبراهيم جهام الكواري
0.00%	السيد / محمد يوسف منصور
0.00%	السيد / معن أحمد الحاج
27.33 %	المجموع

* مجموع أسهم الشركة وأسهم شخصية

كذلك عدد الأسهم المملوكة لكبار المساهمين أو المساهمين المسيطرين

النسبة من رأس مال الشركة	عدد الأسهم التي يملكونها	أسماء كبار المساهمين أو المساهمين المسيطرين
21.19%	245,253,840	جهاز قطر للاستثمار
08.16%	94,459,661	الشيخ/محمد خالد حمد عبدالله آل ثاني*
5.34%	61,772,040	الشركة القطرية للاستثمارات العقارية*

*تملك مباشر وغير مباشر

٤.٢ مسؤوليات المجلس

استيفاءاً لأحكام المادة رقم (9) من نظام حوكمة الشركات، فإن مجلس الإدارة يمثل كافة المساهمين ويؤدي مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام وبما يحقق مصلحة الشركة ومساهميها ويقوم باتخاذ قراراته بناءً على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية العليا وكذلك هو المسؤول الأول والأخير عن الحوكمة في الشركة، حيث يقوم المجلس بمتابعة لحوكمة الشركة بشكل دوري رغبةً في التقيد بمتطلبات نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة والعمل نحو تطبيق الممارسات المثلى في هذا المجال. يقوم المجلس خلال اجتماعاته واجتماعات اللجان المنبثقة عنه بالإشراف على عمل الإدارة العليا والنظر في التقارير المرفوعة إليه ومناقشة المواضيع المطروحة لاتخاذ القرارات المناسبة فيها.

حدد "ميثاق المجلس" مسؤوليته لضمان الامتثال لنظام الحوكمة وأعلى معايير الإدارة والإشراف، حيث يشرف على الموافقة على الأهداف الإستراتيجية للشركة وتعيين المدراء واستبدالهم وتحديد مكافآتهم ومراجعة أداء الإدارة على سبيل المثال لا الحصر، ويتم نشره على موقع الشركة الإلكتروني. كما اعتمد الموثيق التي تعمل على أساسها اللجان والتي ترفع تقاريرها للمجلس للمناقشة واتخاذ القرار.

٥.٢ لجان المجلس

وعملاً بأحكام المادة رقم (18) من نظام حوكمة الشركات شكل المجلس فور انتخابه في عام 2019 أربعة لجان تقوم برفع تقارير سنوية إلى مجلس الإدارة وتتضمن ما قامت به من أعمال وسيتم عرض أبرز أعمال اللجان للعام 2022، متضمنة ما انتهت إليه من توصيات وذلك امثالاً للبند رقم (5) من المادة رقم (4) من نظام حوكمة الشركات:

١- أعضاء لجنة المكافآت و الترشيحات:

الاسم	المنصب
السيد/ إبراهيم جهام الكواري	رئيس اللجنة
السيد/ عبد الله حمد العطية	عضو اللجنة
السيد/ عبد الله علي الكواري	عضو اللجنة

أوصت اللجنة بصرف مكافأة للرئيس التنفيذي بمبلغ يساوي أربعة أضعاف الراتب الأساسي، وذلك بسبب الأداء المميز للشركة خلال العام 2022، بالإضافة الى الجهود التي قام بها كعضو منتدب خلال العام وقبل تعيينه رئيساً تنفيذياً.

أوصت اللجنة بصرف مكافآت للموظفين وتفويض الرئيس التنفيذي بتحديد نوع المكافأة وقدرها، على ألا يتجاوز المبلغ 1,200,000 ريال قطري

٢- أعضاء لجنة التدقيق:

الاسم	المنصب
السيد/ يوسف أحمد السادة	رئيس اللجنة
الشيخ/ حمد محمد خالد آل ثاني	عضو اللجنة
السيد/ سعيد عدنان أبو عودة	عضو اللجنة

اجتمعت لجنة التدقيق ست مرات خلال العام 2022 ومن أبرز ما تم مناقشته في اللجنة بشكل مختصر الاتي:

مناقشة البيانات المالية للفترة المنتهية 31 ديسمبر 2021 مع المدقق الخارجي وعرضها على المجلس لاعتمادها. كما تم مناقشة البيانات المالية للفترة المنتهية 31 مارس 2022 و 31 يونيو 2022 و 30 سبتمبر 2022 وأوصت بعرضها على المجلس لاعتمادها.

كما تقدمت اللجنة بمقترح الى المجلس بموازنة المصاريف التشغيلية والإدارية للعام 2022.

تم وضع خطة مالية للعامين 2022 و 2023 وعرضها على المجلس لاعتمادها.

ناقشت اللجنة الضوابط الداخلية على التقارير المالية (ICOFR) للعام 2021 الى نهاية العام 2022 وتم رفع تقارير دورية اليها من قبل المدقق الداخلي للشركة ومدير ادارة المخاطر.

مناقشة مهام مدير ادارة التدقيق الداخلي ومدير ادارة المخاطر وخطة العمل للعام 2022، وتم عرض خطة العمل واعتمادها من قبل اللجنة ومراجعة التقارير الدورية المرفوعة لها والتي تلخصت بنطاق التدقيق الداخلي للشركة على كافة الادارات ونظام حوكمة الشركة، بالإضافة الى التقارير المتعلقة بادارة المخاطر.

تولت لجنة التدقيق مراجعة البيانات المالية للشركة في كل ربع من عام 2022 واوصت المجلس باعتمادها.

كما استعرضت اللجنة توصيات مدير التدقيق الداخلي فيما يتعلق بفرص تحسين البيئة الرقابية إلى جانب سياسات وإجراءات الشركة خلال عام 2022 ، وقدمت توصيتها إلى مجلس الإدارة للموافقة على التعديلات اللازمة إلى جانب إنشاء آلية للتعامل مع أي أوجه قصور.

٣. أعضاء لجنة المناقصات:

الاسم	المنصب
السيد/ إبراهيم جهام الكواري	رئيس اللجنة
السيد/ عبد الله علي الكواري	عضو اللجنة
السيد/ عبدالله حمد العطية	عضو اللجنة
السيد/ حمد علي الهدفة	عضو اللجنة

- لم تجتمع لجنة المناقصات خلال العام 2022 لعدم طرح الشركة أي مناقصات خلال العام.

٤. أعضاء لجنة الحوكمة:

الاسم	المنصب
السيد/ سعيد عدنان أبو عودة	رئيس اللجنة
السيد/ حمد علي الهدفه	عضو اللجنة
السيد/ عبدالعزيز الحميدي	عضو اللجنة

أطلعت اللجنة على تقرير الحوكمة للعام 2021 وأوصت بعرضه على المجلس ورفعها للجمعية العامة.

إن الاعمال التي قامت بها اللجان للعام 2022 والتوصيات التي قدمتها للمجلس يبين الدور والمشاركة الفعالة لأعضاء مجلس الإدارة في الإشراف على عمل الإدارة العليا في الشركة والمنبثق من اهتمام الأعضاء بالقيام بمسؤولياتهم وفقاً للمادة (14) من نظام الحوكمة بالإضافة الى الدورات التدريبية التي يخضع لها أعضاء مجلس الإدارة وفق سياسة التدريب المعتمدة من المجلس وذلك لتحقيق مصلحة الشركة ومساهمتها، كما لم يتم صرف أي مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2022.

٦.٢ الوظائف والمهام الرئيسية للمجلس

وفق متطلبات أحكام المادة (8) من نظام حوكمة الشركات، فقد اعتمد مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري ميثاقاً لمجلس الإدارة وحدد فيه مهام المجلس وحقوق وواجبات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة ومسؤولياتهم وفقاً لأحكام القانون، وتم نشر الميثاق على الموقع الإلكتروني للشركة.

تضمن ميثاق المجلس المهام والوظائف الرئيسية للمجلس، حيث أنه المسؤول عن إدارة الشركة ووضع الخطة الاستراتيجية والأهداف الرئيسية واعتماد الخطط والاشراف على تنفيذها والاشراف على النفقات الرأسمالية وتملك الأصول والتصرف بها وتحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة ووضع سياسة إدارة المخاطر ومراجعتها وتوجيهها ومراجعة الهياكل التنظيمية واعتمادها ووضع الأنظمة والضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها والتأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية وتطبيق أنظمة رقابية مناسبة ووضع سياسة تنظم العلاقة بين أصحاب المصالح ووضع آلية مناسبة لإقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين ووضع قواعد السلوك المهني للإدارة التنفيذية العليا والعاملين بالشركة ووضع آلية لمساهمة الشركة الاجتماعية وذلك كله وفقاً لما ورد ببيان من وظائف مهام المجلس وصلحياته كما في نصوص نظام حوكمة الشركات وميثاق المجلس والنظام الأساسي للشركة.

٧.٢ التزامات أعضاء المجلس

عملاً بأحكام المادة (12) من نظام حوكمة الشركات يلتزم جميع أعضاء مجلس الإدارة بالواجبات التالية:

- حضور اجتماعات مجلس الإدارة واللجان بانتظام وعدم الانسحاب من المجلس.
- إعطاء الأولوية لمصالح المساهمين وجميع أصحاب المصلحة على مصالحهم الخاصة.
- إبداء الرأي حول المسائل الإستراتيجية للشركة، وسياسة تنفيذ المشروع، وأنظمة مساءلة الموظفين، والموارد، والتعيينات الرئيسية ومعايير التشغيل.
- مراقبة أداء الشركة في تحقيق أهدافها وغاياتها المتفق عليها ومراجعة تقارير أدائها بما في ذلك تقارير الشركة السنوية ونصف السنوية والربع سنوية.
- الإشراف على تطوير القواعد الإجرائية لحوكمة الشركة لضمان تنفيذها بالشكل الأمثل بما يتوافق مع متطلبات هيئة قطر للأسواق المالية.
- استخدام مهاراتهم وخبراتهم المتنوعة جنباً إلى جنب مع التخصصات والمؤهلات المتنوعة للإدارة الفعالة والمنتجة للشركة، والعمل على تحقيق مصالح المساهمين في الشركة.
- المشاركة الفعالة في الجمعيات العمومية وتحقيق مطالب أعضائها بشكل متوازن وعادل.
- يلتزم جميع الأعضاء بالإفصاح عن العلاقات المالية والتجارية والدعاوى القضائية التي قد تؤثر على القيام بوظائفهم، كذلك عدم الإدلاء بأية تصريحات أو بيانات أو معلومات دون إذن كتابي مسبق من الرئيس أو من يفوضه في ذلك.

ووفقاً للبند رقم (8) من المادة (12) من نظام حوكمة الشركات قام مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري بتسمية الشيخ/ حمد بن محمد خالد آل ثاني متحدثاً رسمياً باسم الشركة، كما يقوم المجلس بدعوة بعض أعضاء الإدارة التنفيذية العليا أو موظفي الشركة من ذوي الخبرة لحضور بعض اجتماعات المجلس بغية تقديم بعض البيانات والمعلومات حتى يتمكن المجلس بالعمل بفاعلية على أساس ومعلومات واضحة وبحسن نية بالاهتمام لما فيه مصلحة الشركة والمساهمين .

٨.٢ حظر الجمع بين المناصب

عملاً بأحكام المادة رقم (7) من نظام حوكمة الشركات بخصوص المناصب التي يتولاها أعضاء مجلس الإدارة، وباستثناء ما هو مشار إليه في الفقرة 3.3 من هذا التقرير، تؤكد الشركة على أحكام القانون في حظر الجمع بين المناصب، حيث لا يتولى أي عضو في مجلس الإدارة الشركة مهام رئيس مجلس أو نائباً للرئيس في أكثر من شركتين يقع مركزيهما الرئيسي في الدولة، ولا عضواً في مجلس إدارة أكثر من ثلاث شركات تقع مراكزها الرئيسية في الدولة، ولا عضواً منتدباً للإدارة في أكثر من شركة واحدة يقع مركزها الرئيسي في الدولة.

ينص النظام الأساسي للشركة أنه يجب على رئيس وأعضاء المجلس تقديم إقراراً سنوياً يحفظه أمين السر في الحافظة المعدة لذلك، يقر فيه كل منهم بعدم الجمع بين المناصب التي يُحظر الجمع بينها وفقاً للقانون. وفي هذا الصدد قام أعضاء المجلس بتوقيع إقراراً مكتوباً يقر فيه بعدم توليهم أي مناصب يحظر قانوناً الجمع بينها وبين عضوية المجلس.

التزاماً بأحكام البند رقم (7) من المادة (4) من نظام حوكمة الشركات حرصت لجنة المكافآت والترشيحات بضرورة الإفصاح عن تقييم أداء المجلس ومدى التزام أعضائه بتحقيق مصالح الشركة، والقيام بأعمال اللجان، وحضور اجتماعات المجلس ولجانه، والإفصاح عن تقييم أداء الإدارة التنفيذية العليا بشأن تطبيق نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر.

كما يجري أعضاء مجلس الإدارة خلال كل عام تقييماً لأداء مجلس الإدارة بهدف تعزيز دور المجلس وبيان نقاط القوة والضعف سعياً منهم لرفع مستوى الأداء والقيام بواجباتهم ومسؤولياتهم نحو المساهمين والشركة على أمثل وجه. كما يقوم رئيس مجلس الإدارة بمراقبة أداء الرئيس التنفيذي للشركة

ويقيم الأعضاء أداء المجلس بناء على خمسة أسس وهي:

١ أعمال المجلس

- يتم تقييم التزام أعضاء المجلس بالحضور في الاجتماعات ومشاركتهم بشكل فعال
- يتم تقييم المواد المرسلة للأعضاء قبل الاجتماعات

٢ تكوين المجلس

- يتم تقييم مدى تنوع الخبرات والمهارات لأعضاء المجلس وتوجيهاتهم في تحقيق رؤيا الشركة

٣ لجان المجلس

- يتم تقييم أداء اللجان والتقارير المرفوعة لهم بشكل دوري

٤ أعمال الشركة واستراتيجيتها

- يتم تقييم مدى مساهمة الأعضاء بتحديد رؤية، رسالة، وأهداف استراتيجية الشركة في اتخاذ قراراتهم

٥ الرقابة وإدارة المخاطر

- يتم تقييم مدى المام أعضاء المجلس بأسياسات أحكام النظام الأساسي للشركة وقوانين الدولة
- يتم تقييم الأداء الرقابي على المجلس والمتعلق بملاحظات التدقيق الداخلي من حيث الرقابة، وما يتعلق من مخاطر تواجه الشركة والإجراءات الوقائية الخاصة بها.
- يتم تقييم مراقبة أداء الإدارة التنفيذية العليا من حيث نظام الرقابة الداخلية في الشركة.

وخلص تقييم لجنة المكافآت و الترشيحات إلى التزام المجلس وأعضائه بتحقيق مصالح الشركة، والقيام بأعمال اللجان، وحضور اجتماعات المجلس ولجانه، والتزام الإدارة التنفيذية العليا بشأن تطبيق نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر وتلخصت نتائج التقييم الى الآتي:

النسبة المؤوية	المعيار
78%	أعمال المجلس
78%	تكوين المجلس
76%	لجان المجلس
73%	أعمال الشركة واستراتيجيتها
83%	الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

٣. تضارب المصالح والمطلعين والشفافية

تعمل الشركة باستمرار على تحديث سياساتها وإجراءاتها لتعكس تحديثات القوانين من قبل الجهات الرقابية والتي من ضمنها سياسة للأشخاص المطلعين على معلومات الشركة، وتعد تلك السياسات من أهم السياسات التي فرضها نظام الحوكمة. ووقع أعضاء مجلس الإدارة على تعهد بالمحافظة على السرية وعدم تضارب المصالح، إقراراً منهم بالالتزام بالإجراءات التي تحكم دخولهم في صفقات مع الشركة، وتحدد سياسة الأطراف ذوي العلاقة الإجراءات اللازمة، وتفرض على الأعضاء الإفصاح عن الصفقات التي تحتمل تضارب المصالح، والامتناع عن التصويت أو عن الحضور عند عرض مسائل من هذا النوع على مجلس الإدارة للتصويت عليها. فضلاً عن ذلك، تفرض تلك السياسات على الأشخاص المطلعين الوفاء تجاه الشركة ومساهميها، وتغليب مصالح الشركة ومساهميها على مصالحهم الشخصية والعمل دائماً بحسن نية لمصلحة الشركة والمساهمين كافة. بالإضافة الى ذلك فإن الشركة تحرص دوماً على تحديث بيانات المطلعين في الشركة وتفصح عنه بشكل دوري للهيئة وللسوق.

٤. الإدارة التنفيذية العليا

يشغل منصب الرئيس التنفيذي في الشركة الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني منذ تعيينه بتاريخ 13 نوفمبر 2022، وتم سرد سيرته الذاتية في البند رقم 3.3 من هذا التقرير، وفيما يلي معلومات عن باقي أعضاء الإدارة التنفيذية



السيد / معن أحمد الحاج
الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية



السيد / محمد يوسف منصور
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

الخبرات والمؤهل العلمي:

بكالوريوس ادارة الأعمال – الاكاديمية العربية للعلوم والتكنولوجيا والنقل البحري
شهادة تطوير الإدارة والقيادة – مينتس كونسالتنق
شهادة تطوير القيادات – مينتس كونسالتنق

المناصب السابقة:

- المدير العام – البندري للعقارات
- مدير أول للفرع الرئيسي ونائب مدير الفروع – بنك قطر الدولي IBQ
- مدير العلاقات التجارية – الخطوط الجوية القطرية

الخبرات والمؤهل العلمي:

بكالوريوس محاسبة من الجامعة الأمريكية ببيروت

المناصب السابقة:

- مدير مالي – فرست دبي
- مدير مالي – برنتنق قروب
- مدقق حسابات – إيرنست اند يونق
- مدير مالي – شركة مزايا

تستمد الإدارة التنفيذية صلاحياتها بموجب قرارات من مجلس الإدارة لتفويض الرئيس التنفيذي أو غيره لتنفيذ المهام الضرورية للعمل بالأنشطة الرئيسية للشركة.

ومن مسؤوليات الإدارة العليا:

- رسم السياسات والإستراتيجيات والعمل على تحقيق الأهداف الشاملة للشركة
- وضع الخطط المستقبلية الكفيلة بتحقيق الأهداف المحددة من المجلس
- وضع الهيكل التنظيمي للمؤسسة ، وتحديد المستويات الإدارية وتوزيع المراكز الوظيفية.
- توجيه عملية التفاعل بين المؤسسة والبيئة المحيطة بها.

أعمال الإدارة التنفيذية العليا خلال العام 2022:

- الالتزام بالسياسات الإدارية والمالية اللازمة
- العمل على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وبحث السبل للتطوير المستمر والتوسع في السوق العقاري
- التحقق من أن الإدارة تعمل وفقاً للسياسات المعتمدة من المجلس
- المراجعة الدورية لأداء الإدارات وتقييمها

5. أعمال الرقابة في الشركة

1.0 الرقابة الداخلية

تقوم شركة مزايا بتطبيق مقاييس متعددة على مختلف الصعد لتمثل مع أعلى معايير الرقابة الداخلية إضافة للامتثال مع نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية في دولة قطر.

تقوم وحدة إدارة المخاطر في الشركة بالمتابعة الحثيثة لتحديد المخاطر التي قد تواجه الشركة وذلك عن طريق تزويد الإدارة التنفيذية بتقرير دوري عن المخاطر التي تتعرض لها الشركة ومدى قدرة الشركة على تحمل هذه المخاطر وفئاتها وآليات التعرف عليها، وقياسها، ومتابعتها، وغيرها من سبل لتفادي أو التقليل من أثارها، إضافة الى تزويد الإدارة بتحليل عوامل المخاطر المصاحبة للعمليات المستقبلية التي تسعى الشركة الى تنفيذها، إضافة الى تقديم توصيات لإجراءات وضوابط اضافية قد تساهم في تخفيف مدى المخاطر المصاحبة، ونشر الوعي بالمخاطر على مستوى العاملين في الشركة، ومدراء الإدارات الداخلية.

تعد وحدة إدارة المخاطر تقارير تقييم الرقابة الداخلية، خاصة ما له أثر مالي على الشركة على شكل تقارير دورية Internal Control Over Financial Reporting (ICOFR) ترفع الى الإدارة التنفيذية في الشركة ويتم أيضا مراجعتها من قبل إدارة التدقيق الداخلي، ويتم عرضها على لجنة التدقيق، بهدف مراقبة التزام الشركة بالضوابط الخاصة بالرقابة المالية، شاملة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة إن وجدت.

إدارة التدقيق الداخلي

قدمت إدارة التدقيق الداخلي في الشركة مقترحا للجنة التدقيق بهدف مراقبة وتطوير نظم الرقابة الداخلية للشركة، تقييم مهام واختصاصات أقسام وإدارات الشركة، حيث تم اعتماده من لجنة التدقيق، وعرضه على مجلس الإدارة للطلاع وابداء التحفظات أو ادلاء الملاحظات ان وجدت.

تتبع إدارة التدقيق الداخلي إطار عمل على النحو المحدد من قبل معهد المدققين الداخليين (IIA)، وهو ضمان مستقل وموضوعي ونشاط استشاري مصمم لإضافة قيمة وتحسين عمليات الشركة على تحقيق أهدافها من خلال تقديم نهج منظم ومنضبط لتقييم وتحسين فعالية الحوكمة وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية.

تحكم إدارة التدقيق الداخلي نفسها من خلال الالتزام بالإرشادات الإلزامية لمعهد المدققين الداخليين الدولي (IIA) ، والتي تتضمن المبادئ الأساسية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي ، ومدونة قواعد الأخلاق ، والمعايير الدولية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي ، وتعريف التدقيق الداخلي. يشكل التوجيه الإلزامي لمعهد المدققين الداخليين الدولي (IIA) المتطلبات الأساسية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي والمبادئ التي يتم على أساسها تقييم فعالية أداء حيث تم تحديد أولويات وخطة التدقيق بناء على تقرير تقييم المخاطر الذي تم اعتماده من قبل لجنة التدقيق عام 2022، المبني على قياس احتمالية وقوع المخاطر، والأثر المتوقع في حال حصوله.

يرفع مدير إدارة التدقيق الداخلي تقاريره بشكل مستقل كليا ودوري الى لجنة التدقيق، ويتمحور دور ادارة التدقيق على تقييم فعالية نظم العمل والرقابة الداخلية وتحديد مواطن الضعف، بهدف اتخاذ الاجراءات المطلوبة للتقليل من حدة نقاط الضعف أو تلافئها. كما يقدم المقترحات الخاصة بتصويب أي خلل إن وجد لمساعدة الإدارة التنفيذية على تحسين الأداء.

بناء على توصيات لجنة التدقيق، فقد تم تغطية المواضيع التالية من خلال التدقيق الداخلي خلال سنة 2022:

- إجراءات الرقابة والاشراف على الشؤون المالية والاستثمارات وإدارة المخاطر.
- تقييم شامل لأداء الشركة بشأن الالتزام بتطبيق نظم الرقابة الداخليّة، وأحكام نظام الحوكمة.
- مدى التزام الشركة بالقواعد والشروط التي تحكم الإفصاح والإدراج في السوق.
- مدى التزام الشركة بأنظمة الرقابة الداخليّة عند تحديد المخاطر وإدارتها.
- المخاطر التي تعرضت لها الشركة وأنواعها وأسبابها وما تم بشأنها
- المقترحات الخاصة بتصويب المخالفات وإزالة أسباب المخاطر.

كما قد تغطية المواضيع التالية من مراقبة أعمال إدارة المخاطر:

- مراجعة تطوّر عوامل المخاطر في الشركة ومدى ملاءمة وفعالية الأنظمة المعمول بها في الشركة في مواجهة التغييرات الجذريّة أو غير المتوقّعة في السوق.
- المخاطر التي تعرضت لها الشركة وأنواعها وأسبابها وما تم بشأنها

إدارة المخاطر

لتعزيز ممارسات تقييم وإدارة المخاطر في الشركة، تتولى دائرة إدارة المخاطر مهامها الرئيسية بشكل مستقل لإدارة وتقييم كافة المخاطر التي تواجهها الشركة بالإضافة الى التنسيق الدوري مع الإدارات لتعزيز فعالية الضوابط الداخلية.

ومن أبرز ما قامت به دائرة إدارة المخاطر خلال العام 2022، اعداد السياسات والاجراءات المتعلقة بإدارة المخاطر والتي من ضمنها على سبيل المثال لا الحصر، سياسة إدارة المخاطر، سياسة إطار إدارة المخاطر وسياسة إدارة مخاطر الاحتيال، بالإضافة الى تحديد عوامل الخطر الرئيسية التي تواجهها الشركة وكذلك سجل المخاطر الذي يحدد عوامل الخطر على المستوى الداخلي للشركة كما ويتم إجراء تقييم على أساس ربع سنوي للإدارات لمدى امتثالها للضوابط ذات العلاقة. هذا وقد تم اعتماد كافة سياسات وإجراءات إدارة المخاطر من قبل الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة خلال العام 2022.

وتطبيقاً لتلك السياسات والإجراءات، قامت دائرة إدارة المخاطر بإجراء تقييم شامل للمخاطر وإعداد التقارير والتوصيات بشأنها على أساس ربع سنوي وتقديمها للجنة التدقيق و ثم لمجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة التي من شأنها التخفيف من حدة المخاطر والسيطرة عليها بما يخدم مصالح الشركة، و خلصت نتائج تقرير المخاطر لشهر كانون اول 2022 الى التالي:

- تقييم المخاطر الماليه: أجرت إدارة المخاطر تحليلاً كمياً للأداء المالي للشركة للعام 2022 باستخدام تحليل النسب الماليه والتحليل المقارن و رفعت نتائجها و توصياتها بهذا الشأن للإدارة التنفيذية.
- تقييم مخاطر محفظة العقارات: أظهرت نتائج تحليل محفظة العقارات باستخدام التحليل الكمي و النوعي نمواً ملحوظاً في محفظة العقارات نتيجة الخطه الاستثمارية الحصيفة التي اتبعتها الشركة خلال العام 2022.
- تقييم مخاطر السوق وتقلب أسعار الفائده: أجرت إدارة المخاطر تقيماً لتقلب أسعار الفائده خلال 2022 و مدى تأثيره على تكلفة ديون الشركة مع البنوك و رفعت توصياتها بهذا الشأن للإدارة التنفيذية.
- مخاطر الامتثال: قامت إدارة المخاطر بتقييم مدى امتثال الشركة للقوانين و اللوائح و تحديثاتها الصادره عن هيئة سوق قطر للأسواق المالية خلال العام 2022 و أظهرت النتائج امتثالاً تاماً للتعديلات المتعلقة بالمواد 29, 31, 37, 45, 47, 48, 55, 56, 60, 64, 77, 78, 92 من قانون الشركات، كما قامت الشركة بتحديث نظامها الأساسي ليشمل المسؤوليات الموكلة لمجلس الإدارة كما هو مطلوب في المادة 9 من نظام حوكمة الشركات بالإضافة الى اعتماد مجلس الإدارة العديد من السياسات المتعلقة بمسؤولياته و مهامه.
- تقييم المخاطر القانونية: أظهر تقييم المخاطر القانونية الذي تم إجراؤه بالتنسيق مع الإدارة القانونية القضايا الحالية التي تكون الشركة طرفاً فيها والمبينة في الفقرة التاسعة من هذا التقرير.

كما أجرت دائرة إدارة المخاطر خلال العام 2022 مراجعتين لنظام الرقابه الداخليه على التقارير المالية (ICOFR)، حيث شمل نطاق المراجع، المالية، الاستثمار، الموارد البشرية، المشتريات وتكنولوجيا المعلومات، و الضوابط العامه على مستوى الشركة. وأظهرت نتائج التقييم أن مستوى امتثال الإدارات المذكورة للضوابط الداخليه كان مرضياً، باستثناء بعض أوجه القصور الطفيفة في الإستثمار، الموارد البشرية، و الضوابط العامه على مستوى الشركة كما هو موضحه في الملحق أ.

هذا و يتم عرض نتائج تقييم ICOFR على لجنة التدقيق لمتابعتها وبيان ما يلزم اتخاذه لمعالجة اي مخاطر أو مجالات لتحسينها. بالإضافة الى ذلك تتولى إدارة المخاطر الإشراف على البرامج التدريبية الخاصة بإدارة المخاطر بالإضافة الى تعريف العاملين في إدارات الشركة بأهمية دور إدارة المخاطر و عن كيفية مشاركتهم في تلك العملية.

الضوابط الداخلية

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن نظام الرقابة الداخلية للشركة، حيث تم وضع سياسات وإرشادات وضوابط محددة تغطي معاملات الشركة بأكملها، وتعتبر الإدارة التنفيذية في مزايا مسؤولية عن الرقابة الشاملة على هذه الأنظمة بالتنسيق مع مديري الإدارات المعنيين والتي يتم مراقبتها من قبل المدقق الداخلي للشركة. تقع مسؤولية تنفيذ أنظمة رقابة داخلية فعالة على مستوى الشركة على عاتق كل موظف في الشركة. يتم مراجعة هذه السياسات بإجراء مراجعة منتظمة لإطار عمل الضوابط الداخلية وتقييم الأنظمة الداخلية من خلال تقييم العمليات التي يقوم بها التدقيق الداخلي بالإضافة إلى المراجعات التي يقوم بها المدقق الخارجي. يتم إخطار مجلس الإدارة على أساس ربع سنوي بقضايا الرقابة لتأكيد وجود ضوابط داخلية فعالة على مستوى الشركة بناءً على التوصيات والمشورة المقدمة من لجنة التدقيق.

٢.٥ الرقابة الخارجية

مهام ومسؤوليات مراقب الحسابات الخارجي

امتثالاً لأحكام المادة رقم (23) من نظام حوكمة الشركات التزمت الشركة بمعايير تعيين مراقب الحسابات الخارجي حيث صادقت الجمعية العامة العادية للشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ 19 إبريل 2022 على تعيين السادة / مكتب ديلويت اند توش لتدقيق حسابات الشركة لعام 2022.

كما قامت الشركة بالعمل على تحديث متطلبات التدقيق للتوافق مع المادة 24 من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية.

مهام ومسؤوليات مراقب الحسابات

امتثالاً لأحكام المادة رقم (24) من نظام حوكمة الشركات أفاد مراقب حسابات الشركة السادة/ ديلويت اند توش في تقريره، والذي أوضح فيه مدى التزام الشركة بنظامها الأساسي وأحكام القانون وتشريعات الهيئة ذات الصلة، ومدى التزام الشركة بتطبيق أفضل النظم في التدقيق وإعداد التقارير المالية والتزامها بمعايير المحاسبة والتدقيق الدولية ومتطلباتها وقد تم مناقشة تقريره بالجمعية العامة العادية من قبل السادة المساهمين وتم إيضاح المسائل الواردة فيه، والرد على جميع الاستفسارات، كما بين مدى تعاون الشركة في تمكينه من الوصول إلى المعلومات وجميع المستندات اللازمة لإتمام أعماله.

١. حقوق المساهمين

تم وضع آلية محددة لحماية حقوق المساهمين بصفة عامة والأقلية بصفة خاصة حيث ينص النظام الأساسي للشركة وميثاق مجلس الإدارة على مسؤولية الشركة في ضمان المعاملة العادلة لجميع المساهمين وفقاً للقانون بما يضمن حق المساهم في التصويت على قرارات الجمعية العامة وطلب إدراج مسائل معينة في جدول أعمالها ومناقشتها بالاجتماع إن لم يدرجها المجلس وقررت الجمعية ذلك، وكذلك الحق في الاعتراض على أي قرار يرى أنه يصدر لمصلحة فئة معينة من المساهمين أو يضر بها أو يجلب نفعاً خاصاً لأعضاء المجلس أو غيرهم دون اعتبار لمصلحة الشركة وإثباته في محضر الاجتماع، وحقه في إبطال ما اعترض عليه من قرارات وفقاً لأحكام القانون في هذا الشأن، حيث تم تعديل النظام الأساسي للشركة وتم تعديل البند 59 منه ليثبت ذلك. وتم مراعات حقوق المساهمين في التعديلات التي أجرتها الشركة على نظامها الأساسي ويمكن الاطلاع على النظام الأساسي المعدل على الموقع الإلكتروني للشركة وبالأخص في الفصل الرابع منه.

كما تجري الشركة مراجعة دورية لتطوير ومراجعة قواعد السلوك المهني حيث ان الشركة لديها آلية للشكاوى أو المنازعات التي قد تنشأ بين الشركة والمساهمين وذلك بما يحقق العدالة والمساواة ويضمن حقوق جميع المساهمين بالإضافة إلى تفعيل سياسة الاتصال والتواصل مع المساهمين حيث تم تعيين الشيخ حمد بن محمد بن خالد آل ثاني كمتحدث رسمي للشركة، وخصصت الشركة قسماً لعلاقة المستثمرين للرد على جميع الاستفسارات وإطلاع المساهمين على إستراتيجيات الشركة واداءها وفق ما تسمح به قواعد وأنظمة بورصة قطر وذلك من أجل الحفاظ على حوار نشط من خلال برنامج منظم للإفصاحات الدورية على مدار العام وتحديثها ونشرها على الموقع الإلكتروني للشركة بالقسم الخاصة بعلاقات المستثمرين.

٧. سياسات الإفصاح

١.٧ وعملاً بأحكام البند رقم (9) من المادة رقم (4) من نظام حوكمة الشركات تلتزم الشركة بكافة القواعد والشروط التي تحكم الإفصاح والإدراج في السوق كما تتقيد الشركة بجميع متطلبات الإفصاح والشفافية المنصوص عليها في البند الخامس من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة لا سيما المادة رقم (25) من النظام حيث قامت الشركة بتحديث الموقع الإلكتروني لها والذي يحتوي على كافة المعلومات الهامة والاساسية للشركة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر التقارير المالية والمعلومات الخاصة برئيس وأعضاء مجلس الإدارة واللجان التي تم تشكيلها والمعلومات الخاصة بالإدارة التنفيذية العليا، كما تلتزم الشركة بالتدقيق وتحديث المعلومات بطريقة منتظمة لتوفير كافة المعلومات التي تهم المساهمين وتمكنهم من ممارسة حقوقهم على الوجه الأكمل وذلك عملاً بالمادة رقم (31) من نظام حوكمة الشركات .

من ضمن السياسات المعتمدة في الشركة والتي تعد معياراً أساسياً للامتثال بمتطلبات الإفصاح ونشر التقارير المالية بالمواعيد القانونية المحددة هي "سياسة الإفصاح" (Disclosure Policy) وذلك لتضمن الشركة الإفصاح بدقة وشفافية وفي الوقت المناسب للمعلومات التي تهم المساهمين. ومن ضمن الأمور التي تطرقت إليها سياسة الإفصاح هي إجراءات التعامل مع شائعات السوق، ومراقبة الإفصاح والتزامات وإجراءات الحفاظ على السرية وكذلك عند الاتصال مع المساهمين أو الجهات الرقابية أو أي جهات أخرى من أصحاب المصالح، أو في اجتماعات الجمعية العمومية. كما تقوم الشركة بالإفصاح أيضاً عن مواعيد اجتماعات مجلس الإدارة وإعلانات النتائج عن البيانات المالية ودعوة الجمعية العامة السنوية وجدول أعمالها وقراراتها والبيانات الصحفية الدورية والدعاوى القضائية وأي مسائل أخرى ذات الصلة التي تؤثر أو ترتبط بأداء الشركة أو عملياتها والتي لديها القدرة على التأثير على سعر سهم الشركة.

كما تحرص الشركة على إعطاء المساهمين الفرصة لممارسة حقهم في طرح أي سؤال حول وضع الشركة وأعمالها.

٢.٧ كما نقدم لكم في هذا التقرير السياسات الاستراتيجية والإجرائية والنظم واللوائح والآليات التي وضعها مجلس الإدارة مجتمعاً أو من خلال اللجان المنبثقة عنه والتي تعتبر مهمة ورئيسية في عمل الشركة ويقوم المجلس بمراجعات دورية لها بما يضمن بقاءها محدثة ويتم الإشراف على التقيد بها من قبل أجهزة الرقابة الداخلية في الشركة ورفع التقارير للمجلس بشأن أي مخالفات للسياسات المعتمدة من المجلس، إن وجدت، لاتخاذ الإجراء اللازم لمعالجتها.

تم نشر تلك السياسات على الموقع الإلكتروني للشركة وهي:

ميثاق مجلس الإدارة	سياسات التدقيق الداخلي
اختصاصات رئيس مجلس الإدارة	سياسة الرقابة الداخلية
اختصاصات الرئيس التنفيذي	سياسات التدقيق الخارجي
اختصاصات أمين سر مجلس الإدارة	سياسة توزيع الأرباح
ميثاق لجنة التدقيق	سياسة الإفصاح
ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت	إطار عمل إدارة مخاطر الائتال
سياسة تقييم أداء المجلس	إطار عمل إدارة المخاطر
سياسة تدريب أعضاء مجلس الإدارة	سياسة حقوق المساهمين
سياسة تضارب المصالح	سياسة إدارة المخاطر
مدونة أخلاقيات العمل	سياسة المشتريات
مدونة قواعد السلوك المهني	سياسة علاقات المستثمرين
سياسة الشؤون القانونية والامتثال	سياسة تعاقب الموظفين
سياسة تداول الأشخاص المطلعين	سياسة الأطراف ذوي العلاقة
سياسة الإبلاغ	سياسة المسؤولية المجتمعية

سيتم عرض السياسة المتعلقة بالأطراف ذوي العلاقة على الجمعية العامة لإعتمادها.

٣.٧ إن شركة مزايا للتطوير العقاري ملتزمة بالإفصاح عن العمليات والصفقات التي تبرمها الشركة مع أي طرف ذي علاقة، وفي حالة وجود أي مسألة تتعلق بتضارب المصالح أو الصفقات الكبرى مع أي طرف ذو علاقة، فإنها لن تتم إلا بعد عرضها على المساهمين خلال اجتماع الجمعية العامة وموافقة الجمعية العامة عليها، وتطبق في ذلك مبادئ الشفافية، والافصاح ووفقاً للقوانين المعمول بها في الدولة.

وخلال العام 2022 ناقش المجلس تطورات مشروع شراء أصول في منطقة مسيمير، وبسبب صلة القرابة من الدرجة الثانية مع أحد أعضاء المجلس وبين الطرف الثاني، فقد أفصح العضو للمجلس عن صلة القرابة ولم يشارك في التصويت على التعاقد للشراء ولم يحضر أي اجتماع متعلق بهذه الصفقة.

٤.٧ كما تلتزم شركة مزايا للتطوير العقاري بألا يكون لرئيس مجلس إدارتها أو أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود، والمشروعات، والتعهدات التي تلتزم مزايا للتطوير العقاري بتنفيذها. وفي حال طرح أية مسألة تتعلق بتضارب مصالح أو أي صفقة تجارية بين الشركة وأحد أعضاء مجلس إدارتها أو أي طرف ذي علاقة له بأعضاء مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري خلال اجتماع المجلس، فإنه يتم مناقشة الموضوع في غياب العضو المعني الذي لا يحق له مطلقاً المشاركة في التصويت على الصفقة، وبأن تتم الصفقة وفقاً لأسعار السوق وعلى أساس تجاري بحت، ولا تتضمن شروطاً تخالف مصلحة الشركة.

٥.٧ لدواعي الشفافية، تم سرد كافة حصص الملكية الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة في هذا التقرير. ويلتزم المجلس قبل موعد تاريخ انعقاد الجمعية بأن يضع تحت تصرف المساهمين كشفاً تفصيلياً بالتعاملات والصفقات هذه والإفصاح عنها في التقارير المالية.

٨. المخالفات

لم توجد مخالفات أو جزاءات تم توقيعها على شركة مزايا ضمن المعنى المحدد في الفقرة رقم (2) من المادة (4) من نظام حوكمة الشركات الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية أو من شأنها أن تؤثر على مركزها المالي خلال العام 31 ديسمبر 2022.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك تعاون كبير بين شركة مزايا والجهات الرقابية المختصة في الدولة وذلك لتعزيز ومعالجة أي نواقص في نظام حوكمة الشركة. وخلال العام 2022 تم التحقيق مع شركة مزايا من قبل هيئة قطر للأسواق المالية بشأن الحوكمة والذي انتهى إلى عدم وجود أي مخالفات.

٩. تقرير عن القضايا

اعتباراً من 31 ديسمبر 2022، فإن القضية الأبرز التي كانت شركة مزايا طرفاً فيها هي قضية ضد المقاول الرئيسي لأحد المشاريع الكبرى للشركة والمقامة عام 2018. يطالب المقاول بمبلغ 212 مليون ريال قطري كتعويضات بينما تطالب الشركة بتعويض عن الأضرار الناتجة عن التأخير في تسليم المشروع والتي تزيد عن 225 مليون ريال قطري. تم رفض القضية لكلا الطرفين في المحكمة الابتدائية وهي الآن قيد النظر في محكمة الاستئناف. تبقى النتيجة النهائية للقضية لتقدير المحاكم.

أما بالنسبة لباقي القضايا فتم ادخال الشركة كخصم مدخل في قضية مرفوعة من قبل أحد المقاولين بالباطن ضد الآخر، ولكن صدر حكم محكمة الاستئناف برفض الدعوى في مواجهة الخصم المدخل دون تحمل الشركة أي التزامات تجاههم.

لن تنشأ أي التزامات جوهرية نتيجة لهذه القضايا، وبالتالي لم يتم تخصيص أي مخصصات لها.

١٠. المسؤولية المجتمعية

تؤكد شركة مزايا للتطوير العقاري التزامها التام بدعم المجتمعات المحلية. كما تعتبر شركة مزايا ان المسؤولية الاجتماعية جزءاً لا يتجزأ من استراتيجيتها، حيث تلتزم الشركة بتقديم دعماً مالياً سنوياً لصندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية، وقد بلغت المساهمة السنوية المدفوعة خلال السنة المالية 2022 ما مجموعه 383,000 ريال قطري. علاوة على ذلك، فإن شركة مزايا تسعى دوماً لدعم المجتمع وذلك من خلال رعاية المشاريع الخيرية أو المجتمعية في الدولة حيث تم التعاون مع هيئة المتاحف القطرية، والجمعية القطرية للسرطان و بالإضافة إلى طرح برنامج توعوي لليوم الرياضي ومشاركة المجتمع من خلال منصات التواصل الاجتماعي. ومن الجانب العلمي فقد تم تقديم برامج تدريب خلال إجازة الصيف لبعض طلبة الجامعات في الشركة كما شاركت الشركة في معرض مهني مع جامعة أبردين في قطر. وتسعى الشركة لتطوير مستمر لدورها في تنمية المجتمع والنهوض به، والمحافظة على البيئة من خلال المشاركة الفعالة والجادة بمنظومة المسؤولية الاجتماعية للشركات.

1.1. موقع الشركة على شبكة الإنترنت

يوفر موقع الشركة على شبكة الإنترنت معلومات وافية عن نشاطات الشركة والفرص الاستثمارية، ويتضمن قسمًا خاصًا بعلاقات المستثمرين باللغتين العربية والإنجليزية يحتوي على التقارير السنوية والتقارير المالية السنوية والربع سنوية للسنة الحالية ولل سنوات السابقة، بالإضافة إلى الموائيق والسياسات الداخلية للشركة، ويمكن تحميلها مباشرة من الموقع، وعناوين الاتصال بمسؤول علاقات المساهمين، وتقرير الحوكمة، وميثاق مجلس الإدارة، وموائيق اللجان المنبثقة عنه، بالإضافة إلى أخبار الشركة التي يتم تحديثها مباشرة بعد الإفصاح عنها.

الملحق (أ)

1. تم تحديد بعض الفرص التحسينية في بعض الضوابط الداخلية للشركة، وتم رفع توصيات من دائرة الرقابة الداخلية للإدارة التنفيذية العليا. لم يكن لهذه الملاحظات أية آثار مالية وأما فيما يتعلق بأوجه القصور المتعلقة بالضوابط الداخلية على التقارير المالية فهي:

– تم إدراج العقارات الاستثمارية التقرير السنوي للشركة بالقيمة العادلة. إن تقدير القيمة العادلة للاستثمار العقاري الذي يتم إجراؤه بمساعدة مئمن مستقل هو تقدير هام يتضمن افتراضات وأحكامًا من قبل الإدارة. لا تزال الشركة في طور تصميم ضوابط كافية لمعالجة مخاطر الأخطاء الجوهرية فيما يتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية بما في ذلك ضوابط الإدارة لضمان ملاءمة المدخلات المستخدمة في عملية التقييم. وتم ذكر نفس الملاحظة في تقرير السنة السابقة.

2. لدى الشركة سياسات متعددة ومعتمدة لتنظيم التعامل والعلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حمايتهم و حفظ حقوقهم. ومن أبرز هذه السياسات سياسة المشتريات، وسياسة المناقصات، وسياسة الموارد البشرية وسياسة توزيع الأرباح، وسياسة مساهمي الأقلية، وسياسة المسؤولية المجتمعية، وسياسة الإبلاغ عن المخالفات، وتواصل الشركة العمل على تحسين سياساتها بشكل مستمر وسوف تنظر في توحيد جميع هذه السياسات في سياسة واحدة منفصلة لأصحاب المصالح للإلتزام في البند 5 من المادة 8 لنظام حوكمة الشركات وإضافة النقاط 1-5 إلى 5-5 من نفس المادة، لضمان الامتثال الدائم مع قوانين وتشريعات هيئة قطر للأسواق المالية ذات الصلة.

3. خلال العام 2022 تم ارسال بعض الدعوات لأعضاء مجلس الإدارة وجدول الأعمال بأقل من أسبوع، ولم تلتزم الشركة بمتطلبات المادة 13 من نظام حوكمة الشركات، وتراعي الشركة الحرص على الإلتزام بتوفير كافة المتطلبات للأعضاء قبل انعقاد الاجتماعات وبفترة كافية.

4. تعمل الشركة باستمرار على تطوير وتحسين ميثاق مجلس الإدارة ليتضمن جميع متطلبات نظام حوكمة الشركات والمنشآت القانونية المدرجة في السوق الرئيسية ليعكس ما هو متضمن في النظام الأساسي للشركة وبالأخص من حيث القروض أو رهن العقارات حسب ما هو وارد في البند(6) من المادة (9) من نظام حوكمة الشركات.

بلاّفاق نسمو

