

التقرير السنوي

وحكومة
الشركة

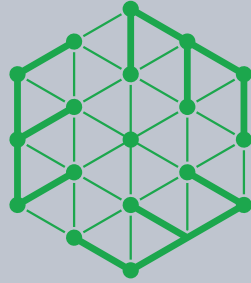
2023

لشركة مزايا
للتطوير العقاري
ش.م.ع.ق





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



ربط القيم

المحتوى

10-09

المشاريع

03-02

تقرير مجلس الإدارة
وكلمة رئيس المجلس

51-11

التقرير المالي ٢٠٢٣

05-04

الرؤية
والرسالة
والقيم

69-52

حوكمة الشركة ٢٠٢٣

06

مجلس الإدارة

08-07

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
حساب الزكاة

تقرير مجلس الإدارة

وكلمة الرئيس



الشيخ سلمان بن حسن آل ثاني
رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمون الكرام،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري، يسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي للعام 2023 متضمناً أبرز الإنجازات والتطورات والتحديات التي شهدتها الشركة خلال العام المنصرم، والبيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وتوجهاتها المستقبلية.

فيما يتعلق بالأصول المدرة للدخل، تم تعزيز محفظة الشركة بأصول مدرة للدخل اخرها "مجمع جولد بلازا" وبذلك وصل عدد الوحدات المملوكة للشركة القابلة للتأجير في القطاعين السكني والتجاري إلى 1694 وحدة، كما وصلت نسبة الاشغال في جميع الوحدات ما يقارب الى 98%.

بالنسبة للقوائم المملوكة للشركة، كانت تحتوي محفظة شركة مزايا على خمسة قسائم داخل دولة قطر وخارجها. اما فيما يتعلق بالقسمة داخل قطر وبالتحديد في منطقة الضعاعين كان هناك تحفظ في السنوات السابقة من المدقق الخارجي عليها بسبب تغير نشاط الأرض من تجاري إلى سكني والذي اثر على القيمة الدفترية للقسمة، وعلى إثر ذلك قامت الإدارة .

التنفيذية في الشركة بالتواصل مع وزارة البلدية وبحث الحلول المناسبة، وتم التوصل إلى عملية التسوية التي تمت مع الوزارة حيث تم استبدالها بقسمة أخرى تجارية في منطقة المشاف بمساحة 29,319 متر مربع، تم استلام سند الملكية الخاص بالقسمة باسم "شركة مزايا للتطوير العقاري". وعليه، تقوم الشركة حالياً بدراسة تطوير مشروع على القسمة وسوف يتم الإعلان عنه فور الانتهاء من الدراسة.

من أبرز الخطوات التي قامت بها الشركة خلال العام 2023 والتي تندرج ضمن استراتيجية الشركة وأهدافها المعنية بتحقيق أفضل عائد على المساهمين، قامت الشركة بإطفاء الخسائر المتراكمة عن طريق تخفيض رأس المال ليصبح رأس المال الجديد للشركة 1,000,000,000 مليار ريال قطري وذلك لتتمكن الشركة من توزيع أرباح على السادة المساهمين. واستمراراً في دعم استراتيجية الشركة قامت شركة مزايا بالاستحواذ على عدد من الأصول المدرة للدخل لتعزيز إيرادات الشركة. كما قامت شركة مزايا بطرح مشروعين سكنيين للبيع، واللذان يتماشيان مع استراتيجية دولة قطر في استقطاب الاستثمارات الأجنبية وتحفيزها بمنح الاقامات مقابل تملك وحدات سكنية. وفي هذا السياق، تمكنت الشركة خلال عام 2023 من تحقيق مجموعة من النجاحات والتطورات التي ستسهم في دعم جهود الدولة وتعزيز العوائد المالية للشركة، وهي على النحو التالي:

ففي جانب التطوير العقاري، قامت شركة مزايا بالإعلان عن تطوير مشروعين في مدينة لوسيل، المشروع الأول "برج فويا" على الواجهة البحرية، وهو عبارة عن شراكة استراتيجية بين شركة مزايا للتطوير العقاري وشركة النماء للتطوير العقاري، حيث تقوم شركة مزايا بتطوير وبيع الوحدات السكنية في المشروع. اما المشروع الثاني فهو "برج فيرا" في منطقة الخرايج، وتعود ملكيته لشركة مزايا للتطوير العقاري، وقد تم البدء بأعمال البناء والتطوير في كلا المشروعين، على ان يتم الانتهاء من الاعمال خلال العام 2026 بإذن الله.

المخصصات إلى 100% من اجمال قيمة مبلغ الحكم، مما ساهم في تقليل أثر الحكم على النتائج المالية. وحيث أن هذا الحكم غير نهائي وغير بات فستقوم الشركة بالطعن في الحكم أمام محكمة التمييز.

انعكاساً على المعطيات السابقة، وبالرغم من التحديات التي من ضمنها زيادة نسبة الأرباح على التمويلات الإسلامية، فقد شهد الأداء المالي للعام 2023 تحقيق شركة مزيا للتطوير العقاري ربناً صافياً بلغ 29,687,237 مليون ريال قطري، وإجمالي إيرادات تشغيلية بلغت تقريباً 112 مليون ريال قطري. وبلغ إجمالي أصول الشركة 2.4 مليار ريال قطري، فيما بلغ إجمالي حقوق المساهمين 1.051 مليار ريال قطري.

تتبنى شركة مزيا للتطوير العقاري استراتيجية تهدف إلى دعم جهود الدولة والقيادة الرشيدة في تحقيق الرؤية الوطنية 2030، مع التركيز على تحقيق أهدافها الخاصة وتعزيز نموها. وهذا يعكس التزامنا الثابت بتحقيق تطلعات وطموحات مساهميننا. وستستمر شركة مزيا خلال العام 2024 في مواصلة نشاطها في مجال التطوير العقاري بمشاريع جديدة تساهم في تنمية محفظتها العقارية وتعزز من إيرادات الشركة. كما سيتم التركيز على تطوير الأراضي الفضاء واستغلال الأصول بشكل كامل لتحصيلاً عوائد منها، وستواصل الشركة خلال الأعوام القادمة أعمالها في تطوير خدماتها والحفاظ على شراكاتها والمساهمة في التنمية الوطنية بما يتوافق مع أهداف الدولة في المرحلة الثالثة من رؤية قطر الوطنية 2030.

السادة المساهمون الكرام...

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 العام. كما 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 مزيا لتحقيق أهدافها.

وأسأل الله التوفيق والإعانة على تعزيز مكانة الشركة ونموها.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

وبالنسبة للقوائم خارج قطر، كانت لدى شركة مزيا أربعة قوائم في إمارة دبي، حيث قامت الشركة بالتخارج من ثلاثة منها في منطقة الروية بصفقة قيمتها 32.5 مليون درهم اماراتي (ما يُعادل 32.3 مليون ريال قطري). أما القسيمة الأخيرة تقع في منطقة "دبي ايلاند" والتي تعمل الشركة حالياً على دراسة تطويرها او بيعها في حالة وجود عرض مجزي.

التنفيذية في الشركة بالتواصل مع وزارة البلدية وبحث الحلول المناسبة، وتم التوصل إلى عملية التسوية التي تمت مع الوزارة حيث تم استبدالها بقسيمة أخرى تجارية في منطقة المشاف بمساحة 29,319 متر مربع، تم استلام سند الملكية الخاص بالقسيمة باسم "شركة مزيا للتطوير العقاري". وعليه، تقوم الشركة حالياً بدراسة تطوير مشروع على القسيمة وسوف يتم الإعلان عنه فور الانتهاء من الدراسة.

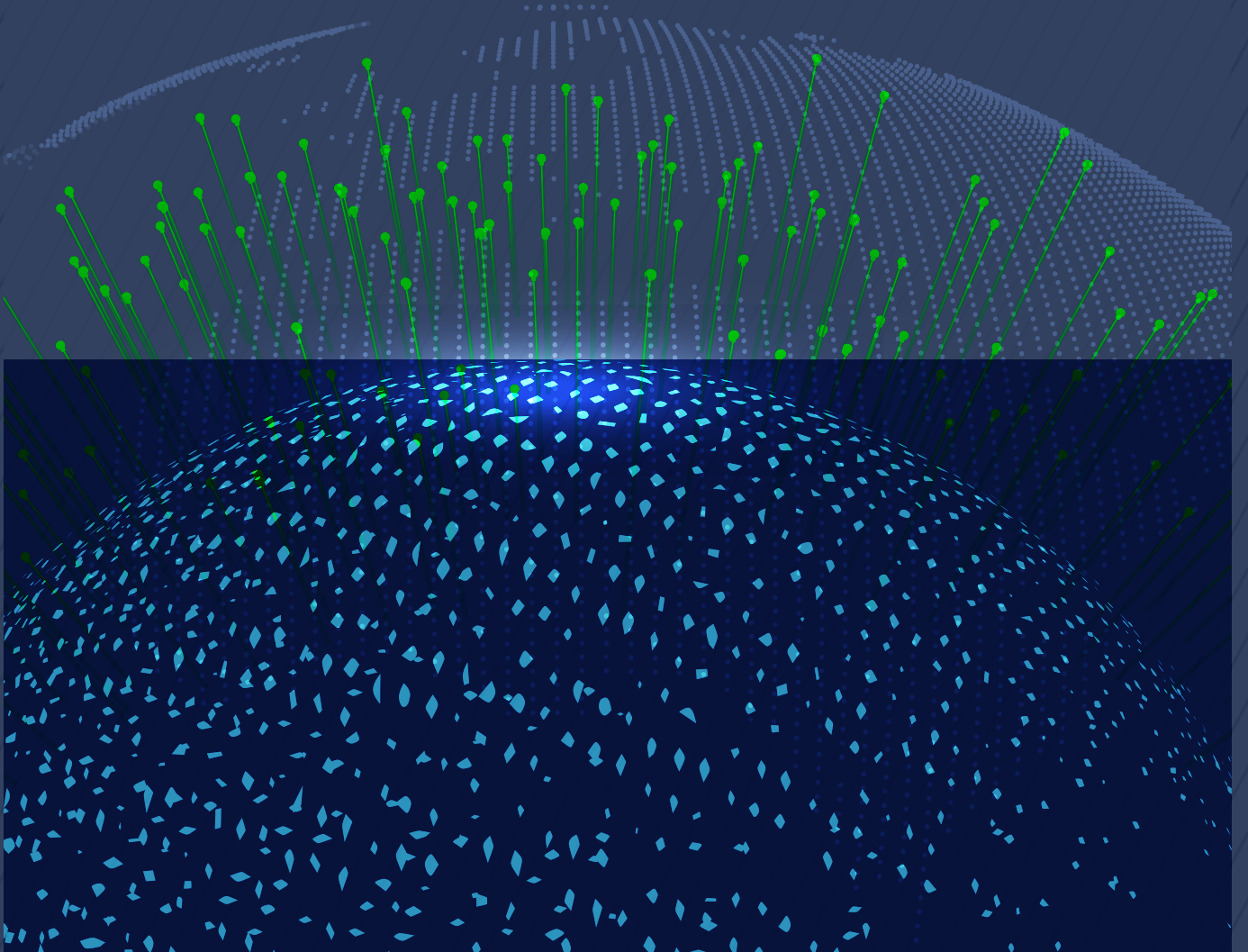
وبالنسبة للقوائم خارج قطر، كانت لدى شركة مزيا أربعة قوائم في إمارة دبي، حيث قامت الشركة بالتخارج من ثلاثة منها في منطقة الروية بصفقة قيمتها 32.5 مليون درهم اماراتي (ما يُعادل 32.3 مليون ريال قطري). أما القسيمة الأخيرة تقع في منطقة "دبي ايلاند" والتي تعمل الشركة حالياً على دراسة تطويرها او بيعها في حالة وجود عرض مجزي.

في إطار توسعها في السوق العقاري، قامت شركة مزيا بتأسيس شركة "فاسيليتكس" والمعنية بإدارة وصيانة المرافق، والمملوكة بنسبة 100% لشركة مزيا للتطوير العقاري. وهي المسؤولة عن إدارة جميع المرافق التابعة لشركة مزيا. ونعمل حالياً على تعزيز تنافسيتها وتوسيع نطاقنا في السوق العقاري.

شهد الاقتصاد العالمي مجموعة من التحديات التي أثرت سلباً على القطاع العقاري، حيث شملت زيادة في نسب الفوائد على الصعيد العالمي مما أدى إلى زيادة في الأرباح للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية. بالإضافة إلى ذلك، شهدت بعض العقارات الإدارية انخفاضاً في الطلب، مما دفع شركة مزيا لتجنب الاستثمار فيها في الوقت الراهن لتقليل نسبة المخاطر على أموال المساهمين. وبجانب هذه التحديات، واجهت مزيا تحديات قانونية، لاسيما فيما يتعلق بمقاول أحد المشاريع التي قامت الشركة بتطويرها واستلامها في عام 2019.

شهدت هذه القضية تداولاً في المحاكم حتى صدر حكم من محكمة الاستئناف يقضي بدفع تعويض يقدر بحوالي 80 مليون ريال قطري. علماً بأن الشركة كانت لديها مخصصات تغطي 75% من قيمة مبلغ الحكم، وتم اخذ مخصصات إضافية خلال العام 2023 لتصل

القيم هي خيوط نسيج التواصل، تقوم بربط القلوب والعقول مكونة معتقداتنا وأفكارنا المشتركة



الرسالة

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

القيم

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

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



السيد. إبراهيم جهام الكواري
نائب رئيس مجلس الإدارة



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



السيد. جمال شريدة الكعبي
عضو مجلس الإدارة



الشيخ. تميم بن فهد آل ثاني
عضو مجلس الإدارة



الشيخ. فيصل بن حمد آل ثاني
عضو مجلس الإدارة



السيد. يوسف أحمد السادة
عضو مجلس الإدارة



السيد. سعيد عدنان أبو عودة
عضو مجلس الإدارة



السيد. عبدالعزيز عبدالله الحميدي
عضو مجلس الإدارة

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



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

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

السادة المساهمين الكرام

فبناءً على خطاب التكليف تتقدم هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة مزايا للتطوير العقاري (ش.م.ع.ق.) لحضراتكم بتقريرها السنوي للسنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

- 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 ٢٠٢٣/١٢/٣١ 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 أعتمدناه 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 وازدهاراً.
- 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 مكننا من إعداد هذا التقرير لحضرتكم، علماً أن مسؤولية التنفيذ لقرارات الهيئة تقع على عاتق الإدارة التنفيذية.
- 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 ٢٠٢٣/١٢/٣١ 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 بالفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبل الهيئة، ووجدناها في مجملها كذلك.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

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 ٢٠٢٣/١٢/٣١ م ، حيث تبين لنا أن زكاة السهم الواحد للمستثمر هو (٠,٠١١٨) ويتم احتسابها حسب المعادلة الآتية ، مثلاً لمن لديه:

١٠٠٠ سهم \times ٠,٠١١٨ = ١١,٨ = أحد عشر ريالاً وثمانين درهماً.

أما أسهم المضاربة والمتاجرة فيجب تقييمها بالقيمة السوقية يوم حولان الحول وإخراج الزكاة بنسبة ٢,٥٪. أي مبلغ القيمة السوقية لعدد الأسهم \times ٢,٥٪.

هذا ما وجب بيانه ، والله الموفق

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

المشاريع

قويا

من خلال شراكة استراتيجية بين شركة مزايا للتطوير العقاري وشركة النماء للتطوير العقاري، تم إطلاق برج قويا على الواجهة البحرية في مدينة لوسيل. وهو برج سكني راقٍ يتميز بتصميمه العصري وبإطلالته الخلابة على واجهة لوسيل البحرية ومرافقه المتنوعة.

يتيح برج قويا سهولة الوصول إلى جميع المرافق السياحية والترفيهية والخدمية في المدينة، ويتميز البرج كليا عن باقي المباني في المنطقة بتصميمه الخارجي المتميز. أما تصميمه الداخلي فيضم عددًا كبيرًا من المساحات المشتركة والحدائق والشرفات الخاصة التي تمدّ المبنى بمناظر رائعة على واجهة لوسيل البحرية.

يتألف برج قويا من 119 وحدة سكنية متنوعة بين شقق وشاليهات مطروحة للبيع، تتميز الوحدات السكنية بتصميمها العصري والعملي، وتتعدد من وحدات بغرفة نوم واحدة إلى أربع غرف نوم. كما يضم البعض منها شرفات بإطلالة رائعة على واجهة لوسيل البحرية. ويوفر البرج وسائل راحة شاملة كالأنشطة الخارجية وحمامات السباحة وصالة الألعاب الرياضية والنادي الصحي، كما يتيح الوصول المباشر إلى الشاطئ للاستجمام وممارسة الرياضات البحرية. ومن المقرر أن يتم إنجاز المشروع في العام 2026.

قيرا

يتميز برج قيرا السكني بتصميمه العصري وبإطلالته على مدينة لوسيل ومرافقها المتنوعة. ويضم 91 وحدة سكنية موزعة على 14 طابقاً بالإضافة إلى طابقين بنتهاوس. تتميز الوحدات السكنية بتصميمها العصري والعملي، وتتعدد وحداتها من غرفة وغرفتي نوم تضم شرفات توفر مساحة خارجية خاصة بالسكان. كما يوفر البرج وسائل راحة شاملة كالأنشطة الخارجية وحمامات السباحة ونادي صحي متكامل، بالإضافة إلى منطقة مخصصة للعب الأطفال. ومن المقرر إتمام المشروع عام 2026.



جولدن بلازا

يتضمن مجمع "جولدن بلازا"، الواقع في منطقة أبو هامور، 7٨ شقة سكنية وأكثر من ٧٠ متجرًا تجاريًا، بما في ذلك سوق تجاري والعديد من المطاعم والخدمات الأخرى، بمساحة إجمالية تبلغ ١١,٣٦٦ متر مربع.



مسيمير

مباني مسيمير عبارة عن عمارتين سكنيتين، وتتكون جميع الوحدات من غرفتي نوم وبمجموع 6٠ وحدة للمبنيين.



التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

لشركة مزايا
للتطوير العقاري
ش.م.ع.ق

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 دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (معاً "المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2023 وبيانات الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات التي تشتمل على السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

في رأينا، باستثناء الأمر الموضح ضمن فقرة أساس الرأي المتحفظ، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، ومن كافة الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة كما هو صادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة).

أساس الرأي المتحفظ

تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. لم تقم المجموعة بإجراء تقييم للقيمة العادلة لأرض ضمن الاستثمارات العقارية المحملة بقيمة 200,370,000 ريال قطري في 31 ديسمبر 2022، مما شكل تحولاً عن المعيار الدولي للمحاسبة 40 "الاستثمارات العقارية"، وادعى كذلك المدقق اللاحق بالتحفظ على رأي المدقق السابق الخاص بتدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. لم تقم إدارة المجموعة بتحديد قيمة الأرض في 31 ديسمبر 2022، حيث كانت في صدد استبدال هذه الأرض بأرض جديدة ضمن نفس الأنشطة التجارية. حتى 31 ديسمبر 2023، قامت الشركة بإكمال استبدال أرضها الحالية بأرض جديدة وأجرت تقييماً للقيمة العادلة للأرض الجديدة في تاريخ التقرير. نظراً لعدم إجراء المجموعة لتقييم القيمة العادلة لأرضها القديمة في الفترات السابقة، لم تتمكن من تحديد الآثار المالية للتعديل المحتمل على الاستثمارات العقارية للمجموعة والخسائر المتراكمة المعترف بها في 31 ديسمبر 2022 وربح/ خسارة القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية المعترف بها في البيان المالي للربح أو الخسارة الموحد للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022 مع عدم وجود تأثير على الأرباح المدورة كما في 31 ديسمبر 2023.

قد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. قمنا بمزيد من التوضيح لمسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير في الجزء الخاص "بمسؤوليات المدقق عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس معايير الأخلاق الدولية للمحاسبين (متضمنة معايير الاستقلالية الدولية) (قواعد السلوك الأخلاقي الدولية) والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال التدقيق التي نقوم بها على البيانات المالية الموحدة في دولة قطر، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات وقواعد السلوك الأخلاقي. إننا نرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتكوين أساس للرأي الذي توصلنا إليه.

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الأساسية، وفقاً لحكمنا المهني، هي تلك الأمور التي لها الأهمية القصوى في أعمال تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تناولنا هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا حول تلك البيانات المالية الموحدة، ولا نقدم رأياً منفصلاً عن هذه الأمور.

تقييم استثمارات عقارية

راجع إيضاحات 7 (هـ) و 10 حول البيانات المالية الموحدة

كيفية تناول الأمر في أعمال التدقيق	أمر التدقيق الأساسي
<p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها على هذا الأمر، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • تقييم التصميم والتنفيذ والفعالية التشغيلية للضوابط الرئيسية على الأساليب والافتراضات والبيانات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. • تقييم كفاءة وإمكانيات وموضوعية المثلن الخارجي؛ • فحص تقارير التقييم وتقييم ما إذا كانت أي أمور محددة فيها لها تأثير محتمل على المبالغ المسجلة و / أو الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة؛ • الموافقة على معلومات العقار في تقارير التقييم على سجلات الملكية الأساسية التي تحتفظ بها المجموعة؛ • إشراك أخصائي التقييم الخاص بنا لمساعدتنا في الأمور التالية؛ - تقييم اتساق أساس التقييم ومدى ملاءمة المنهجية المستخدمة، بناءً على ممارسات التقييم المقبولة بشكل عام؛ - تقييم مدى ملاءمة الافتراضات المطبقة على المدخلات الرئيسية مثل معدل الخصم ومعدل النمو النهائي وصافي التدفقات النقدية المتوقعة ومعدل السوق القابل للمقارنة والذي تضمن مقارنة هذه المدخلات مع التاريخ المشتق من الخارج وكذلك تقييماتنا الخاصة بناءً على معرفتنا بالمجموعة والصناعة. • تقييم مدى كفاءة إفصاحات البيانات المالية بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات الرئيسية والأحكام ومعدلات الحساسية. 	<p>ركزنا على هذا الأمر نظراً لأن:</p> <ul style="list-style-type: none"> • بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة 896,885,003 ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2023 (مبلغ 674,291,348 ريال قطري في 2022) ، والتي تمثل 37% (32% في سنة 2022) من إجمالي أصول المجموعة ، وبالتالي فهي تمثل جزءاً جوهرياً من البيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2023. • يتضمن تقييم الاستثمارات العقارية استخدام الأحكام والتقدير الهامة.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل مدقق آخر والذي أصدر رأي تدقيق متحفظ مؤرخ في 8 فبراير 2023 حيث أن الإدارة لم تسجل الأرض بالقيمة العادلة تحت الاستثمارات العقارية بناءً على متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي ، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات عليها. حصلنا قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات هذا على تقرير مجلس الإدارة الذي يشكل جزءاً من التقرير السنوي، ونتوقع الحصول على الأجزاء الأخرى من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مدقق الحسابات هذا.

رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا نعبر ولن نعبر عن أي شكل من أشكال نتيجة التأكيد عليه.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة فإن مسؤوليتنا هي أن نقرأ المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه، وفي سبيل القيام بذلك، دراسة ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تنسجم بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو معرفتنا التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو يبدو عليها أنها تعرضت لتحريف جوهري.

لو قمنا، استناداً إلى العمل الذي قمنا بأدائه على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير التدقيق هذا، بالتوصل إلى نتيجة أن هناك تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بالإعلان عن هذه الحقيقة. ليس لدينا ما نبلغ عنه تقرير في هذا الصدد.

مسؤوليات مجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة) وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي يحدد مجلس الإدارة أنها ضرورية للتمكن من إعداد البيانات المالية الموحدة الخالية من أية تحريفات جوهرية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن مجلس الإدارة مسؤول عن تقييم مقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح، كلما كان ذلك ممكناً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام أساس المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية ما لم يرغب مجلس الإدارة إما في تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديه بديل واقعي خلافاً للقيام بذلك.

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من تحريفات جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. التأكيد المعقول هو تأكيد على مستوى عالٍ، ولكن لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستكشف دائماً عن تحريفات جوهرية عندما تكون موجودة. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعتبر هامة إذا كان من الممكن، بشكل فردي أو جماعي، أن يتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإننا نمارس حكماً مهنياً ونبقى على الشكوك المهنية في جميع أعمال التدقيق. كما إننا نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتكوين أساس لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أية تحريفات جوهرية ناتجة عن غش هو أعلى من تلك الناتجة عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تدليس وتزوير، أو حذف متعمد أو محاولات تشويه، أو تجاوز للرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات الصلة التي أتخذها مجلس الإدارة.

- إبداء نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها، ما إذا كانت هناك شكوك جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول مقدرة الشركة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك شكوكاً جوهرية، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافي، بتعديل رأينا. إن النتائج التي توصلنا إليها تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في أن تقوم المجموعة بالتوقف عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم العرض العام للبيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بالطريقة التي 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. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإجراء أعمال التدقيق للمجموعة. وسنبقى نحن المسؤولون الوحيدون عن رأينا حول التدقيق.

نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق، ضمن أمور أخرى، بالنطاق المخطط له وتوقيت التدقيق ونتائج التدقيق المهمة، بما في ذلك أي وجه من أوجه القصور المهمة في الرقابة الداخلية التي نحددها أثناء قيامنا بالتدقيق

نقوم أيضا بتزويد مجلس الإدارة ببيان التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بشأن الاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا والضمانات ذات الصلة والإجراءات المتخذة للقضاء على التهديدات، متى كان ذلك ممكناً.

من الأمور التي تم تقديمها لمجلس الإدارة، نحدد تلك المسائل التي كانت لها الأهمية القصوى في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، ومن ثم أمور التدقيق الأساسية. ونصف هذه الأمور في تقرير مدقق الحسابات ما لم يمنع قانون أو لائحة من الإفصاح العلني عن هذا الأمر أو عندما نقرر، وفي حالات نادرة جداً، أنه يجب عدم الكشف عن أمر ما في تقريرنا نظراً لأن الآثار السلبية لعدم الكشف عنه قد يتوقع بشكل منطقي أن تفوق منافع المصلحة العامة للكشف عنه في التقرير.

تقرير عن المتطلبات القانونية الأخرى

وفقاً لما يقتضيه قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لعام 2015، والذي تم تعديل بعض أحكامه لاحقاً بموجب القانون رقم 8 لعام 2021 ("قانون الشركات التجارية القطري المعدل")، فإننا نفيدها أيضاً بما يلي:

(1) باستثناء التأثير المحتمل للأمر الموضح في قسم "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة، لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي اعتبرنا أنها ضرورية لأغراض التدقيق و تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة وتتفق بياناتها المالية الموحدة معها .

(2) اطلعنا على تقرير مجلس الإدارة الذي سيذكر في التقرير السنوي، ووجدنا أن المعلومات المالية الواردة فيه تتفق مع سجلات الشركة ودفاترها.

(3) لسنا على علم بأي انتهاكات للأحكام السارية من قانون الشركات التجارية القطري المعدل أو لبنود النظام الأساسي للشركة، باستثناء الأمر المشار إليه في النقطة (1) أعلاه التي حدثت خلال العام والتي قد يكون لها تأثير جوهري على بيان المركز المالي الموحد للشركة أو أدائها كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاح	بالريال القطري
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
134,419,042	1,835,376	9	ممتلكات ومعدات
674,291,348	896,885,003	10	استثمارات عقارية
18,463,709	18,743,444	11	شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
26,177,197	24,677,197	12	استثمارات
1,068,262,012	1,031,914,051	13	عقد إيجار تمويلي مدين
1,921,613,308	1,974,055,071		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
-	22,571,014	10	عقارات تجارية
34,162,255	36,347,961	13	عقد إيجار تمويلي مدين
32,725,623	47,957,174	14	ذمم تجارية وأخرى مدينة
90,647,150	190,549,738	15	النقد وما يعادله
157,535,028	297,425,887		موجود محتفظ به للبيع
-	134,604,201	16	إجمالي الموجودات المتداولة
157,535,028	432,030,088		إجمالي الموجودات
2,079,148,336	2,406,085,159		
			حقوق الملكية
1,157,625,000	1,000,000,000	17	رأس المال
62,106,682	25,475,761	18	الاحتياطي القانوني
(197,224,645)	25,976,332		الأرباح المدورة / الخسائر المتراكمة
1,022,507,037	1,051,452,093		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
897,277,479	1,157,370,108	19	القروض
2,283,861	2,793,420	20	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
899,561,340	1,160,163,528		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
38,125,912	72,833,662	19	القروض
413,105	435,238	21	ضريبة الدخل المستحقة
118,540,942	121,200,638	22	ذمم تجارية و أخرى دائنة
157,079,959	194,469,538		إجمالي المطلوبات المتداولة
1,056,641,299	1,354,633,066		إجمالي المطلوبات
2,079,148,336	2,406,085,159		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاح	بالريال القطري
121,872,162	122,340,596	23	إيرادات تشغيلية
(11,455,037)	(9,709,289)	24	مصاريف تشغيلية
110,417,125	112,631,307		إجمالي الربح
1,137,740	12,943,010	25	إيرادات أخرى
(26,426,988)	(53,819,433)	26	مصاريف عمومية وإدارية
(1,500,000)	(1,500,000)	12	مخصص انخفاض قيمة الاستثمارات
-	17,110,013	10	صافي الربح من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
108,148	1,079,735	11	حصة من نتائج الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
83,736,025	88,444,632		الربح التشغيلي
(42,314,312)	(58,310,268)	19	تكاليف التمويل
41,421,713	30,134,364		الربح قبل ضريبة
(413,672)	(447,127)	21	مصروف ضريبة الدخل
41,008,041	29,687,237		الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
41,008,041	29,687,237		إجمالي الدخل الشامل للسنة
0.04	0.03	27	العائدات للسهم
			العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

الإجمالي	الأرباح المدورة الخسائر المتراكمة	إحتياطي قانوني	رأس المال	بالريال القطري
982,524,197	(233,106,681)	58,005,878	1,157,625,000	الرصيد في 1 يناير 2022
				اجمالي الدخل الشامل للسنة
41,008,041	41,008,041	-	-	الربح للسنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
41,008,041	41,008,041	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(4,100,804)	4,100,804	-	محول الى الاحتياطي القانوني
(1,025,201)	(1,025,201)	-	-	محول لصندوق التنمية الاجتماعية والرياضية (إيضاح 28)
1,022,507,037	(197,224,645)	62,106,682	1,157,625,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2022
1,022,507,037	(197,224,645)	62,106,682	1,157,625,000	الرصيد في 1 يناير 2023
				اجمالي الدخل الشامل للسنة
29,687,237	29,687,237	-	-	الربح للسنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
29,687,237	29,687,237	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	197,224,645	(39,599,645)	(157,625,000)	تخفيض رأس المال و إطفاء الخسائر (إيضاح 17)
-	(2,968,724)	2,968,724	-	محول الى الاحتياطي القانوني
(742,181)	(742,181)	-	-	محول لصندوق التنمية الاجتماعية والرياضية (إيضاح 28)
1,051,452,093	25,976,332	25,475,761	1,000,000,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2023

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاح	بالريال القطري
41,421,713	30,134,364		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الربح قبل ضريبة الدخل للسنة
			تعديلات لـ:
508,524	371,086	9	- إهلاك ممتلكات ومعدات
1,169,536	-		- إهلاك موجودات حق الاستخدام
-	(17,110,013)	10	- صافي الربح من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(108,148)	(1,079,735)	11	- حصة من نتائج الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
1,500,000	1,500,000	12	- مخصص انخفاض قيمة الاستثمارات
358,681	614,100	20	- مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(45,978)	(10,776,668)	25	- الربح من الودائع لدى البنوك الإسلامية
(68,592,019)	(66,537,746)	23	- إيرادات التمويل
42,314,312	58,310,268	19	- تكاليف التمويل
18,526,621	(4,574,344)		
			تغييرات في:
3,105,001	(15,231,551)		- ذمم تجارية وأخرى مدينة
100,700,000	100,700,001		- عقد إيجار تمويلي مدين
(33,639,694)	3,260,465		- ذمم تجارية و أخرى دائنة
88,691,928	84,154,571		النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
-	(424,994)		مصروف ضريبة الدخل المدفوع
-	(104,541)	20	مكافأة نهاية خدمة الموظفين مدفوعة
88,691,928	83,625,036		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
45,978	10,776,668		ربح مستلم من ودائع لدى بنوك إسلامية
(380,037)	(2,391,621)	9	اقتناء ممتلكات ومعدات
-	(459,678,526)	10	اقتناء استثمارات عقارية
-	231,623,870	10	متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية
-	800,000	11	توزيعات أرباح مستلمة من شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(334,059)	(218,869,609)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	294,800,379	19	المتحصلات من القروض
(16,475,924)	(16,443,539)	19	سداد القروض
(1,125,729)	-		سداد مطلوبات إيجار
(1,050,147)	(1,342,950)		توزيعات أرباح مدفوعة
(42,314,312)	(41,866,729)		تكاليف تمويل مدفوعة
(60,966,112)	235,147,161		صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
27,391,757	99,902,588		صافي الزيادة في النقد وما يعادله
63,255,393	90,647,150		النقد وما يعادله في 1 يناير
90,647,150	190,549,738	15	النقد وما يعادله في 31 ديسمبر
			معاملات غير نقدية
133,996,163	-	10	تحويل من استثمارات عقارية لممتلكات ومعدات
-	22,571,014	10	تحويل من استثمارات عقارية لعقارات تجارية
-	134,604,201	16	تحويل من ممتلكات ومعدات لموجود محتفظ به للبيع

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

الكيان الصادر عنه التقرير

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.

تتكون البيانات المالية الموحدة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 من الشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة").

إن النشاط الأساسي للمجموعة هو إنشاء المجمعات والمشاريع السكنية لأغراض الإيجار (الإيرادات المعترف بها على مر الزمن) 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.

لا يوجد شركة أم نهائية للشركة حيث أن أسهم الشركة مملوكة للعديد من المساهمين.

نسبة الملكية الفعلية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022	نسبة الملكية الفعلية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023	رأس المال ريال قطري	بلد التأسيس		
100%	100%	200,000	دولة قطر	شركة قرطبة للاستثمار العقاري ذ.م.م.	
100%	100%	200,000	دولة قطر	شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م.	
100%	100%	200,000	دولة قطر	شركة نبع الخليج للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م.	
100%	100%	12,000	لبنان	شركة مزايا لبنان للسياحة والتطوير والعقارات ذ.م.م.	
100%	100%	200,000	دولة قطر	فاسيليتكس إدارة المرافق والصيانة ذ.م.م.	

(1) خلال العام، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بالكامل (فاسيليتكس إدارة المرافق والصيانة ذ.م.م.) في دولة قطر. يبلغ رأس المال المصرح به للشركة التابعة 200,000 ريال قطري لكل منها. لم تبدأ الشركة التابعة عملياتها.

2. أساس المحاسبة

تم إعداد هذه البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة). تم التصريح بإصدار هذه البيانات من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 19 فبراير 2024.

تفاصيل السياسات المحاسبية للمجموعة، متضمنة التغييرات عليها، مدرجة بالإيضاح رقم 7.

3. العملة الوظيفية والعرض

تم عرض هذه البيانات المالية بالريال القطري، وهو العملة الوظيفية للشركة. تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ريال قطري، ما لم تتم الإشارة إلى خلاف ذلك.

4. أساس القياس

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات العقارية التي يتم قياسها على أساس القيمة العادلة في تاريخ التقرير.

5. استخدام الأحكام والتقديرات

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، اتخذت الإدارة أحكامًا وتقديرات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة مستمرة. يتم الاعتراف بمراجعات على التقديرات بأثر مستقبلي.

فيما يلي معلومات حول التقديرات والأحكام الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها أكبر تأثير على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة:

أ. الأحكام

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:

مبدأ الاستمرارية

قامت الإدارة بتقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. كانت المجموعة مربحة، وكان لديها صافي أصول إيجابية (حقوق ملكية)، ومراكز تدفق نقدي في نهاية العام. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي شكوك جوهرية قد تلقي بظلال من الشك على قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. لذلك، يستمر إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

حصص في كيانات أخرى (شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية)

الحكم مطلوب في تقييم مستوى السيطرة التي تم الحصول عليها في معاملة للحصول على مصلحة في كيان آخر؛ اعتماداً على الحقائق والظروف في كل حالة، قد تحصل المجموعة على سيطرة أو سيطرة مشتركة أو تأثير كبير على الكيان أو الترتيب. تعتبر المجموعة أن لها تأثيراً كبيراً على المستثمرين عندما يكون لديها تمثيل في مجلس الإدارة يسمح لهم بالمشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية ولكنها ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. الحكم مطلوب أيضاً لتقييم ما إذا كان الترتيب هو عملية مشتركة أو مشروع مشترك. تقوم المجموعة بتقييم الترتيب كمشروع مشترك لأن حقوق المجموعة تكمن في صافي موجودات الترتيب المشترك (أي أن الترتيب المشترك، وليس أطراف الترتيب المشترك، هو الذي له الحق المباشر في الموجودات والمطلوبات المتعلقة بمطلوبات الترتيب المشترك).

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة المبالغ الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة (شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية والمشروع المشترك والممتلكات والمعدات، ولكن ليس العقارات التجارية والاستثمارات العقارية) في كل تاريخ تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. قد تشمل هذه المؤشرات انخفاض قيمة الموجود بشكل كبير، أو حدوث تغييرات كبيرة ذات تأثير سلبي على المجموعة، أو تقادم أو تلف مادي للموجود، أو تدهور في الأداء الاقتصادي للموجود وما إلى ذلك. في حالة وجود أي مؤشر من هذا القبيل، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجود.

التمييز بين الممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مؤهلاً كاستثمارات عقارية. عند إصدار حكمها، تأخذ المجموعة في الاعتبار ما إذا كان العقار يولد تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها المنشأة. تولد الممتلكات والمعدات أو العقارات التي يشغلها المالك تدفقات نقدية لا تعزى فقط إلى الممتلكات ولكن أيضاً إلى الموجودات الأخرى المستخدمة في عملية الإنتاج أو التوريد.

تحتفظ المجموعة ببعض العقارات التي تشتمل على جزء محتفظ به لكسب الإيجارات أو لزيادة رأس المال وجزء آخر محتفظ به للاستخدام لأغراض إدارية. لا يمكن بيع هذه الأجزاء بشكل منفصل (أو تأجيرها بشكل منفصل بموجب عقد إيجار تمويلي)، لذلك قامت المجموعة بتصنيف العقار بالكامل كعقار استثماري لأنه يتم الاحتفاظ بجزء ضئيل فقط للاستخدام للأغراض الإدارية. تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي العقارات التي تمتلكها وتتعامل مع هذه العقارات كاستثمارات عقارية حيث أن الخدمات غير هامة بالنسبة للترتيب ككل.

المخصصات والمطلوبات الأخرى

يتم الاعتراف بالمخصصات والمطلوبات الأخرى في الفترة فقط إلى الحد الذي ترى الإدارة أنه من المحتمل أن يكون هناك تدفقات خارجية مستقبلية للأموال نتيجة للعمليات أو الأحداث السابقة ويمكن تقدير مبلغ التدفقات النقدية بشكل موثوق. يتطلب توقيت الاعتراف وتحديد حجم الالتزام تطبيق الأحكام على الحقائق والظروف الحالية، والتي يمكن أن تكون عرضة للتغيير. وبما أن التدفقات النقدية الخارجة الفعلية يمكن أن تحدث في السنوات اللاحقة، فإنه تتم مراجعة القيم الدفترية للمخصصات والالتزامات بانتظام وتعديلها لتأخذ في الاعتبار الحقائق والظروف المتغيرة. قد يؤدي التغيير في تقدير المخصص أو الالتزام المعترف به إلى تحميل أو إضافة إلى الربح أو الخسارة في الفترة التي يحدث فيها التغيير.

ب. الافتراضات والشكوك التقديرية

انخفاض قيمة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتطلب نموذج انخفاض قيمة "الخسارة الائتمانية المتوقعة" معلومات تطلعية، والتي تعتمد على افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. كما يتطلب الأمر من الإدارة تحديد احتمالية وحجم التخلف عن السداد لفئات مختلفة من الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة (النقد لدى البنوك والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى). تشكل احتمالية التخلف عن السداد مدخلاً رئيسياً في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وتتطلب إصدار أحكام كبيرة؛ وهو تقدير لاحتمالية التخلف عن السداد خلال فترة زمنية معينة، ويتضمن حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات للظروف المستقبلية. إن حجم الخسارة في حالة وجود تقصير هو أيضاً تقدير للخسارة الناتجة عن التقصير؛ ويستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي تتوقع المجموعة استلامها.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك بنود الممتلكات والمعدات على مدى أعمارها الإنتاجية الفردية المقدرة. يعتمد تحديد الأعمار الإنتاجية على الاستخدام المتوقع للأصل، والتآكل المادي، والتقدم التكنولوجي أو التجاري، ويؤثر على رسوم الاستهلاك السنوية المعترف بها في الربح أو الخسارة. تقوم الإدارة سنوياً بمراجعة العمر الإنتاجي لهذه الموجودات. يمكن تعديل رسوم الاهلاك المستقبلية بشكل جوهري عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

قياس القيم العادلة

تتطلب الاستثمارات العقارية للمجموعة قياس القيمة العادلة. لدى المجموعة إطار رقابي محدد فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة. تقوم المجموعة بانتظام بمراجعة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة وتعديلات التقييم. إذا تم استخدام بيانات الطرف الثالث، مثل عروض أسعار الوسيط أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، تقوم المجموعة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الثالثة لدعم الاستنتاج القائل بأن هذه التقييمات تلي متطلبات المعايير، بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي ينبغي تصنيف هذه التقييمات فيه. تُرفع أمور التقييم الهامة إلى لجنة التدقيق بالمجموعة. عند قياس القيمة العادلة لموجود أو مطلوب، تستخدم المجموعة بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها ما أمكن ذلك. يتم تصنيف القيم العادلة في مختلف مستويات ترتيب القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في تقنيات التقييم كما يلي:

- المستوى 1: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مطابقة؛
- المستوى 2: المدخلات، بخلاف الأسعار المدرجة المضمنة في المستوى 1، التي يمكن ملاحظتها للموجود أو المطلوب، سواء كان ذلك بصورة مباشرة (أي الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى 3: مدخلات الموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى البيانات التي يمكن ملاحظتها بالسوق (المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها).

لو كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لموجود أو مطلوب تقع ضمن مستويات مختلفة من ترتيب القيمة العادلة، عندها يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بأكمله في نفس مستوى ترتيب القيمة العادلة لأدنى مستوى مدخل مهم لكامل القياس.

تعترف المجموعة بعمليات النقل بين مستويات ترتيب القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي يحدث فيها التغيير.

التغييرات في السياسات المحاسبية الجوهرية

أ. معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية

تتطلب التعديلات الإفصاح عن السياسات المحاسبية "الجوهرية" وليس "الهامة". توفر التعديلات أيضًا إرشادات حول تطبيق الأهمية النسبية للإفصاح عن السياسات المحاسبية، ومساعدة الكيانات على توفير معلومات مفيدة تتعلق بالسياسة المحاسبية الخاصة بالكيان والتي يحتاجها المستخدمون لفهم المعلومات الأخرى في البيانات المالية. قامت الإدارة بمراجعة السياسات المحاسبية وأجرت تحديثات على المعلومات المفصّل عنها في إيضاح 7 السياسات المحاسبية الجوهرية (2022: السياسات المحاسبية الهامة) في بعض الحالات بما يتماشى مع التعديلات. طبقت المجموعة المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة التالية التي تصبح سارية المفعول لفترة التقرير السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2023:

ب. المعايير الجديدة والتعديلات في 2023 و المتطلبات القادمة المعايير الجديدة والتعديلات في 2023

المعايير أو التعديلات الجديدة	تاريخ سريان المفعول
<ul style="list-style-type: none"> المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمين، متضمنًا التعديلات إفصاح السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2 بيان الممارسة)* تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8) الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12) 	1 يناير 2023
<ul style="list-style-type: none"> تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 - الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد الركيزة الثانية النموذجية 	23 مايو 2023

لم يكن لتطبيق التعديلات أعلاه أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. * كما طبقت المجموعة أيضًا السياسات المحاسبية للإفصاح (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2) من 1 يناير 2023. بالرغم من أنه لم ينتج عن التعديلات أي تغييرات على السياسات المحاسبية نفسها إلا أنها تأثرت بمعلومات السياسة المحاسبية المفصّل عنها في البيانات المالية الموحدة.

المتطلبات القادمة

يسرد الجدول أدناه التغييرات الأخيرة على المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية المطلوب تطبيقها لفترة سنوية تبدأ في 1 يناير 2024 والمتاحة للتطبيق المبكر في فترات التقارير السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2023.

المعايير أو التعديلات الجديدة	تاريخ سريان المفعول
<ul style="list-style-type: none"> المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1) تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1) مطلوب الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16) ترتيبات تمويل المورد - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7. 	1 يناير 2024
<ul style="list-style-type: none"> غياب القابلية للتبادل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1. 	1 يناير 2025

تاريخ سريان المفعول

المعايير أو التعديلات الجديدة

- بيع أو المشاركة في الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28)

متاحة للتطبيق الاختياري/
تم تأجيل تاريخ سريان
المفعول إلى وقت
غير محدد

لا تتوقع الإدارة أن يكون لاعتماد المعايير الجديدة والمعدلة المذكورة أعلاه تأثير كبير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

7. السياسات المحاسبية الجوهرية

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية الواردة أدناه على جميع الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة، فيما عدا ما تمت الإشارة إليه خلافاً لذلك. بالإضافة إلى ذلك، اعتمدت المجموعة الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان ممارسة إعداد التقارير المالية رقم 2) اعتباراً من 1 يناير 2023. وتتطلب التعديلات الإفصاح عن "السياسات المحاسبية الجوهرية" بدلاً من "السياسات المحاسبية الهامة". على الرغم من أن التعديلات لم تؤدي إلى أي تغييرات في السياسات المحاسبية نفسها، إلا أنها أثرت على معلومات السياسة المحاسبية المفصّل عنها في إيضاح 6 (ب).

(أ) أساس التوحيد**(1) تجميع الأعمال**

تحاسب المجموعة عن تجميعات الأعمال باستخدام طريق الاقتناء عندما يتم تحويل السيطرة إلى المجموعة. يقاس المقابل المحول في الاقتناء عموماً بالقيمة العادلة عند الاقتناء على صافي الموجودات القابلة للتحديد. أية شهرة ناشئة يتم اختبارها سنوياً لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بأي مكسب في شراء مساومة مباشرة في الربح أو الخسارة. يتم صرف تكاليف المعاملة عند تكبدها فيما عدا في الحالة التي تتعلق فيها بإصدار أوراق دين أو أسهم.

لا يتضمن المقابل المحول المبالغ المتعلقة بسداد علاقات كانت موجودة سابقاً. يتم الاعتراف بهذه المبالغ عموماً في الربح أو الخسارة.

يقاس أي مقابل محتمل مستحق الدفع بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء. لو تم تصنيف التزام بدفع مقابل محتمل تعريف الأداة المالية على أنه حقوق ملكية، عندها لا يتم قياسه، وتتم المحاسبة عن التسوية في حقوق الملكية. خلافاً لذلك، تتم إعادة قياس التزام محتمل بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بالتغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل في الربح أو الخسارة.

إذا طلب أن تتم مبادلة المكافآت (مكافآت الاستبدال) التي تدفع على أساس الأسهم بمكافآت يحتفظ بها موظفو الشركة المستحوذ عليها (مكافآت الشركة المستحوذ عليها)، عندها يتم إدراج جميع أو جزء من مبلغ مكافآت الاستبدال لدى الشركة المستحوذة عند قياس المقابل المحول في دمج الأعمال. يستند هذا التحديد إلى قياس على أساس السوق لمكافآت الاستبدال مقارنة بالقياس المستند إلى السوق لمكافآت الشركة المستحوذ عليها والحد الذي تتعلق مكافآت الاستبدال بخدمة ما قبل الدمج.

(2) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي كيانات تسيطر عليها المجموعة على كيان عندما تكون معرضة إلى أو لديها حقوق في، العوائد المتغيرة من ارتباطها بالكيان ولديها القدرة على التأثير على هذه العائدات من خلال سلطتها على الكيان. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية الموحدة من تاريخ بدء السيطرة حتى انتهائها.

(3) مساهمات غير مسيطرة

مبدئياً تقاس المساهمات غير المسيطرة بحصتها التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتحديد في المجموعة المقننة في تاريخ الاقتناء. التغييرات في حصة المجموعة في شركة تابعة التي لا ينتج عنها فقدان للسيطرة تتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية.

(4) فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، تلغي الاعتراف عن موجودات ومطلوبات الشركات التابعة وأي مساهمات غير مسيطرة ومكونات حقوق الملكية الأخرى. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتج في الربح أو الخسارة. يتم قياس أي مساهمة محتفظ بها في الشركة التابعة السابقة بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة.

(5) مساهمات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

تشمل مساهمات المجموعة في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية على مساهمات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة. الشركات الزميلة هي الكيانات التي يكون للمجموعة فيها تأثير هام، ولكن ليس لديها سيطرة أو سيطرة مشتركة، على السياسات المالية والتشغيلية.

تتم المحاسبة عن المساهمات في الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة بطريقة حقوق الملكية. ويتم الاعتراف بها مبدئياً بالتكلفة، والتي تتضمن تكاليف المعاملات. عقب الاعتراف المبدئي، يدرج في البيانات المالية الموحدة حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركات المستثمر فيها التي تتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية حتى التاريخ الذي يتوقف فيه النفوذ الهام أو السيطرة المشتركة.

(6) المعاملات التي تم حذفها عند التوحيد

يتم حذف الأرصدة والمعاملات داخل المجموعة وأي إيرادات ومصروفات غير محققة ناتجة عن المعاملات داخل المجموعة. الأرباح غير المحققة الناشئة من معاملات مع شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية يتم استبعادها مقابل الاستثمار إلى حد مساهمة المجموعة في الشركة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة الإيرادات غير المحققة، ولكن فقط إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على وجود خسائر انخفاض في القيمة.

(ب) العملات الأجنبية

(1) المعاملات بالعملات الأجنبية

يجرى تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية للعملة الوظيفية للمجموعة باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ إجراء المعاملات.

يجري تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية وفق سعر الصرف في تاريخ التقرير. يجري تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية التي تقاس بالقيمة العادلة المسجلة بعملة أجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام سعر الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يجري تحويل البنود غير النقدية التي تقاس استناداً إلى التكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة. يتم الاعتراف بفروق العملات الأجنبية عموماً في الربح أو الخسارة ويتم عرضها ضمن الإيرادات الأخرى.

برغم ذلك، يتم الاعتراف بفروق العملة الأجنبية الناشئة عن تحويل البنود التالية في الدخل الشامل الآخر:

- استثمار في أسهم حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- مطلوب مالي مخصص كتحوط عن صافي الاستثمار في عملية أجنبية إلى الحد الذي يكون فيه التحوط فعالاً؛ و
- تحوطات التدفقات النقدية المؤهلة إلى الحد الذي تكون فيه التحوطات فعالة.

(2) العمليات الأجنبية

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية، بما في ذلك تسويات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عند الاستحواذ، إلى عملة عاملة بأسعار الصرف في تاريخ التقرير. يتم تحويل إيرادات ومصروفات العمليات الأجنبية إلى عملة وظيفية بأسعار الصرف في تواريخ المعاملات.

يتم إثبات فروق العملة الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم تجميعها في احتياطي الترجمة، باستثناء الحد الذي يتم فيه تخصيص فرق لترجمة للحصة غير المسيطرة.

عندما يتم التخلص من عملية أجنبية بالكامل أو جزئياً بحيث يتم فقدان السيطرة أو التأثير الكبير أو السيطرة المشتركة، يتم إعادة تصنيف المبلغ التراكمي في احتياطي الترجمة المتعلق بتلك العملية الأجنبية إلى ربح أو خسارة كجزء من الربح أو الخسارة عند التصرف. إذا تصرفت المجموعة بجزء من حصتها في شركة تابعة ولكنها احتفظت بالسيطرة، فإن النسبة ذات الصلة من المبلغ التراكمي تعاد إلى المعهد الوطني للاستثمار. عندما تتصرف المجموعة في جزء فقط من شركة زميلة أو مشاريع مشتركة مع الاحتفاظ بنفوذ كبير أو سيطرة مشتركة، يتم إعادة تصنيف النسبة ذات الصلة من المبلغ التراكمي إلى ربح أو خسارة.

ج) الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الإيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار المستحقة من عقود الإيجار التمويلي، ناقصا التكاليف المباشرة الأولية للمجموعة للدخول في عقود الإيجار، على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار، باستثناء إيرادات الإيجار المحتملة التي يتم الاعتراف بها عند نشوئها.

يتم توزيع الحوافز المقدمة للمستأجرين للدخول في اتفاقيات الإيجار بالتساوي على مدة عقد الإيجار، حتى لو لم يتم سداد الدفعات على هذا الأساس. مدة عقد الإيجار هي فترة عقد الإيجار غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي مدة أخرى يكون للمستأجر خلالها خيار مواصلة عقد الإيجار، حيث يكون المؤجرون، في بداية عقد الإيجار، متأكدين بشكل معقول من أن المستأجر سيمارس هذا الخيار. يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن الأضرار في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند نشوئها.

الإيرادات التمويلية

تشمل الإيرادات التمويلية للمجموعة الإيرادات من عقد الإيجار التمويلي.

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد بموجب طريقة الفائدة الفعلية. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخفض بالضبط المدفوعات النقدية أو المقبوضات المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للأداة المالية إلى:

- القيمة الدفترية الإجمالية للموجود المالي ؛ أو
- التكلفة المطفأة للمطلوب المالي.

عند حساب إيرادات الفوائد ، يتم تطبيق سعر الفائدة الفعلي على القيمة الدفترية الإجمالية للأصل (عندما لا يكون الموجود ضعيفا في الائتمان). ومع ذلك ، بالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت ضعيفة الائتمان بعد الاعتراف الأولي ، يتم حساب إيرادات الفوائد من خلال تطبيق سعر الفائدة الفعلي على التكلفة المنقولة للأصل المالي. إذا لم يعد الموجود يعاني من ضعف الائتمان ، فإن حساب إيرادات الفوائد يعود إلى الأساس الإجمالي.

رسوم الخدمة والمصرفوات القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم الاعتراف بالإيرادات الناشئة عن المصرفوات المعاد شحنها للمستأجرين في الفترة التي يمكن فيها استرداد المصرفوات تعاقديا. وتدرج رسوم الخدمات والإيصالات الأخرى من هذا القبيل في إجمالي التكاليف ذات الصلة في الإيرادات ، حيث تعمل المجموعة كأصل في هذا الصدد.

إيرادات أخرى

يتم الاعتراف بالإيرادات عند اكتسابها.

د) الممتلكات والمعدات

الاعتراف والقياس

تقاس بنود الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف الاقتراض المرسمة ناقصاً الإهلاك المتراكم وأية خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة.

إذا كانت الأجزاء الهامة من أحد بنود الممتلكات والمعدات لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) للممتلكات والمعدات.

يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من استبعاد بند ممتلكات ومعدات في الربح أو الخسارة.

النفقات اللاحقة

تتم رسملة التكاليف اللاحقة فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق منافع اقتصادية مستقبلية ذات صلة بالتكاليف إلى المجموعة. الإهلاك

يحتسب الإهلاك لشطب تكلفة بنود الممتلكات والآلات والمعدات ناقصا قيمها الباقية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة ويتم الاعتراف به عموما في بيان الربح أو الخسارة الموحد. لا يتم إهلاك الأرض. الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات في الفترتين الحالية والمقارنة على النحو التالي:

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

تتم مراجعة طرق الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم الباقية في تاريخ كل تقرير وتعديلها، إن كان ذلك ملائماً.

ه) استثمارات عقارية

يتم قياس الاستثمار العقاري مبدئيًا بالتكلفة ثم بالقيمة العادلة لاحقًا مع الاعتراف بأي تغيير فيه في الربح أو الخسارة. أي ربح أو خسارة من استبعاد استثمار عقاري (محسوبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) يتم للاعتراف به في الربح أو الخسارة. عند بيع عقارات استثمارية تم تصنيفها سابقًا على أنها ممتلكات ومعدات، فإن أي مبلغ ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم يتم تحويله إلى الأرباح المحتجزة.

يتم للاعتراف بإيراد إيجار الاستثمارات العقارية كإيراد آخر بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم للاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي دخل الإيجار على مدى فترة الإيجار.

التحويلات بين فئات العقارات

تتم التحويلات من أو إلى استثمارات عقارية عندما، و فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، بدليل ما يلي:

(أ) بدء إشغال المالك للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك؛

(ب) بدء التطوير بهدف البيع أو التحويل من استثمارات عقارية إلى عقارات تجارية؛

(ج) نهاية إشغال المالك للتحويل من عقار يشغله المالك إلى استثمار عقاري.

(د) بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر للتحويل من عقارات تجارية إلى استثمارات عقارية.

عندما تقرر المجموعة التخلص من استثمار عقاري دون تطوير، فإنها تستمر في معاملة العقار كاستثمار عقاري حتى يتم إلغاء الاعتراف به (استبعاده من قائمة المركز المالي الموحدة) ولا تعامله كعقار تجاري.

عندما يتغير استخدام العقار من عقار يشغله المالك إلى استثمار عقاري، يتم إعادة قياس العقار بالقيمة العادلة وإعادة تصنيفه كعقار استثماري. يتم إثبات أي ربح ناتج عن إعادة القياس مباشرة في حقوق الملكية كفائض إعادة التقييم. يتم للاعتراف بأي خسارة على الفور في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

بالنسبة للتحويل من استثمارات عقارية المدرجة بالقيمة العادلة إلى العقارات التي يشغلها المالك أو عقارات تجارية، فإن تكلفة العقار المقترضة للمحاسبة اللاحقة وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي 16 أو 2 يجب أن تكون قيمته العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام.

بالنسبة للتحويل من عقارات تجارية إلى استثمارات عقارية التي سيتم تسجيلها بالقيمة العادلة، فإن أي فرق بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ وقيمه الدفترية السابقة يجب للاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

و) الموجودات المحتفظ بها للبيع

وتصنف الموجودات غير المتداولة، أو مجموعات التصرف التي تشمل الموجودات والمطلوبات، على أنها محتفظ بها للبيع إذا كان من المحتمل جدًا أن يتم استردادها في المقام الأول من خلال البيع بدلا من الاستخدام المستمر.

وتقاس هذه الموجودات، أو مجموعات التخلص منها، عموماً بأقل من قيمتها الدفترية وقيمتها العادلة مطروحا منها تكاليف البيع. يتم تخصيص أي خسارة انخفاض في القيمة على مجموعة التخلص أولاً إلى الشهرة، ثم إلى الموجودات والخصوم المتبقية على أساس تناسبي، باستثناء أنه لا يتم تخصيص أي خسارة للعقارات الاستثمارية أو الموجودات المالية أو أصول الضرائب المؤجلة أو موجودات مزايا الموظفين أو استثمار عقاري أو الموجودات البيولوجية، والتي يستمر قياسها وفقاً للسياسات المحاسبية الأخرى للمجموعة. يتم للاعتراف بخسائر انخفاض في القيمة على أساس التصنيف الاستشاري كمحتفظ به للبيع أو محتفظ به للتوزيع والأرباح والخسائر اللاحقة عند إعادة القياس في الأرباح أو الخسائر.

بمجرد تصنيفها على أنها محتفظ بها للبيع، لم تعد الموجودات غير الملموسة والممتلكات والمعدات مطفاة أو مستهلكة، ولم تعد أي شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية محسوبة في حقوق الملكية.

ز) عقارات تجارية

الاعتراف وتصنيف العقارات التجارية (المخزون)

العقارات التجارية هي العقارات المتاحة للبيع وتلك العقارات قيد التطوير للبيع والتي هي في مرحلة البناء. يتم الاحتفاظ بها للبيع في سياق العمل العادي بدلا من الاحتفاظ بها للإيجار أو زيادة رأس المال، ويتم حملها بتكلفة أقل وصافي قيمة قابلة للتحقيق. قد تقرر المجموعة تأجير بعض الوحدات لزيادة إمكانية بيع العقارات بدلا من كسب دخل الإيجار على أساس مستمر ولا يتم الاحتفاظ بالممتلكات لزيادة رأس المال. تحسب المجموعة هذه العقارات كعقارات تجارية وليست عقارات استثمارية حيث تستمر العقارات في الاحتفاظ بها حصرياً بهدف استبعادها لاحقاً في سياق العمل العادي. صافي القيمة القابلة للتحقيق هو سعر البيع المقدر في سياق العمل العادي، بناءً على أسعار السوق في تاريخ التقرير ويتم خصمه لعامل الوقت إذا كان مادياً، مطروحا منه التكاليف المقدرة للإنجاز والتكاليف اللازمة لإجراء البيع.

التكلفة تشمل:

1. حقوق التملك الحر والإيجار للأرض
2. المبالغ المدفوعة للمقاولين للبناء
3. تكاليف الاقتراض، وتكاليف التخطيط والتصميم، وتكاليف إعداد الموقع، والرسوم المهنية، وضرائب نقل الملكية، والنفقات العامة للبناء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يتم احتساب العمولة غير القابلة للاسترداد المدفوعة للمبيعات أو الوكلاء العاملين على بيع الوحدات العقارية عند تكبدها. يتم تحديد تكلفة العقارات التجارية المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحدة مع الإشارات إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع وتخصيص أي حجم نسبي للعقار المباع.

تصنيف العقار

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مصنفاً على أنه عقار استثماري أو عقار تجاري. تشمل العقارات التجارية الممتلكات التي يتم الاحتفاظ بها للبيع في سياق العمل العادي. بشكل أساسي ، هذه عقارات سكنية تقوم المجموعة بتطويرها وتعزز بيعها عند الانتهاء من البناء.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات التجارية.

يتم ذكر العقارات التجارية بأقل تكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقيق . يتم تقييم القيمة الحالية للعقارات التجارية المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة بعد الحصول على المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الأخيرة. يتم تقدير القيمة الحالية للعقارات قيد التطوير التي لا يعتبر التطوير لها مهماً بعد ، بالقيمة العادلة مطروحا منها تكلفة البيع ، مع تقدير القيمة العادلة باستخدام نهج البيانات القابلة للمقارنة. أهم المدخلات. القيمة العادلة المقدر باستخدام نهج البيانات القابلة للمقارنة. تمثل أهم المدخلات سعر السوق لكل متر مربع من الأرض وتكلفة التطوير المقدر.

ح) استثمارات في شركة زميلة

الشركة الزميلة هي كيان يكون للمجموعة تأثير كبير عليه. التأثير الكبير هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية من خلال التمثيل في مجلس إدارة الشركة المستمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

يتم احتساب استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة بموجب طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي تصبح فيه الشركة المستثمر فيها شركة زميلة. عند الاستحواذ على الاستثمار في شركة زميلة ، يتم إثبات أي زيادة في تكلفة الاستثمار على حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المستثمر فيها كشهرة تجارية ، والتي يتم تضمينها ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ، بعد إعادة التقييم ، يتم الاعتراف بها فوراً في الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم فيها الحصول على الاستثمار.

يتم تطبيق متطلبات معيار المحاسبة الدولي 36 لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة انخفاض فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة زميلة. عند الضرورة ، يتم اختبار القيمة الدفترية الكاملة للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) من أجل انخفاض القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 36 كأصل واحد من خلال مقارنة القيمة القابلة للاسترداد (أعلى من القيمة في الاستخدام والقيمة العادلة مطروحا منها تكاليف الاستبعاد) مع قيمتها الدفترية. لا يتم تخصيص أي خسارة انخفاض قيمة معترف بها لأي أصل ، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من القيمة الدفترية للاستثمار. يتم إثبات أي انعكاس لخسارة انخفاض القيمة هذه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 36 إلى الحد الذي يزيد فيه المبلغ القابل للاسترداد من الاستثمار لاحقاً.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي يتوقف فيه الاستثمار عن كونه شريكاً. عندما تحتفظ المجموعة بفائدة في الشركة الزميلة السابقة وتكون الفائدة المحتفظ بها من الموجودات المالية ، تقيس المجموعة الفائدة المحتفظ بها بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ وتعتبر القيمة العادلة قيمتها العادلة عند الاعتراف الأولي 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 فائدة محتجزة وأي عائدات من التخلص من حصة جزئية في الشركة الزميلة في تحديد الربح أو الخسارة عند التخلص من الشركة الزميلة. بالإضافة إلى ذلك ، تقوم المجموعة بحساب جميع المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة على نفس الأساس المطلوب إذا كانت هذه الشركة الزميلة قد تخلت مباشرة من الموجودات أو اللاتزامات ذات الصلة.

لذلك، إذا كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المعترف بها مسبقاً في الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو الالتزامات ذات الصلة، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كإعادة تصنيف التعديل) عند استبعاد الشركة الزميلة.

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 إلى حد الحصص في الشركة الزميلة التي لا تتعلق بالمجموعة.

(ط) النقد وما يعادله

يتكون النقد وما يعادله في بيان المركز المالي من النقد لدى البنوك وبالصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترة الاستحقاق لثلاثة أشهر أو أقل.

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يتكون النقد وما يعادله من نقد بالصندوق وودائع قصيرة الأجل على النحو المبين أعلاه، بالصافي من أي مسحوبات على المكشوف من بنوك القائمة.

(ي) الأدوات المالية

(1) الاعتراف والقياس الأولي

يتم الاعتراف المبدئي بالذمم التجارية المدينة عند نشؤها. جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية يتم الاعتراف بها مبدئياً عندما تصبح المجموعة طرفاً في النصوص التعاقدية للأداة.

الموجود المالي (ما لم يكن ذمة تجارية مدينة بدون مكون تمويل مهم) أو مطلوبا مالياً، يقاس مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً، للبدن الذي لا يكون بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرة إلى الاقتناء أو الصرف. الذمة التجارية المدينة بدون مكون تمويل هام تقاس مبدئياً بسعر المعاملة.

(2) التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية - التصنيف

عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الموجود المالي على أنه مقاس بالتكلفة المطفأة.

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية في وقت لاحق للاعتراف الأولي ما لم تغير المجموعة نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، ففي هذه الحالة يعاد تصنيف جميع الموجودات المالية المتأثرة في اليوم الأول من أول فترة تقرير بعد التغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الموجود المالي بالتكلفة المطفأة إذا كان يستوفي الشروط التالية ولم يتم تحديده بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ به ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تؤدي شروطه التعاقدية في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية التي ليست إلا مدفوعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يقاس استثمار الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى كلا الشرطين التاليين وكان غير بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ به في نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه عن طريق كل من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية التي تؤدي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية التي ليست إلا مدفوعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

- عند الاعتراف المبدئي بأداة استثمار حقوق ملكية لا يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة، تختار المجموعة بصورة غير قابلة للإلغاء عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم إجراء هذا الاختيار على أساس كل استثمار على حدة.
- جميع الموجودات المالية غير المصنفة باعتبارها تقاس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. عند الاعتراف المبدئي، قد تقوم المجموعة بتحديد لا رجعة فيه لموجودات مالية إما تستوفي المتطلبات التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك يزيل أو يخفف كثيرا من عدم تطابق محاسبي قد ينشأ خلاف ذلك.

الموجودات المالية - تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتقييم هدف نموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بموجود مالي على مستوى محفظة لأن هذا يعكس بشكل أفضل الطريقة التي تدار بها الأعمال وتقديم المعلومات للإدارة. تتضمن المعلومات التي تؤخذ في الاعتبار:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتطبيق تلك السياسات في الممارسة العملية. وهي تشمل ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على جني إيراد فائدة تعاقدية أو المحافظة على ملف سعر فائدة معين، يضاهاي مدة الموجودات المالية مع مدة أي مطلوبات أو تدفقات نقدية خارجة متوقعة ذات صلة أو يحقق تدفقات نقدية من خلال بيع الموجودات؛
- كيفية تقييم أداء المحافظ وتقديم التقارير لإدارة المجموعة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (الموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا النموذج للأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛
- كيفية تعويض مديري الأعمال - على سبيل المثال، سواءً كان التعويض يستند على القيمة العادلة للموجودات التي تتم إدارتها أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم جمعها؛ و
- وتيرة وحجم وتوقيت مبيعات الموجودات المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات حول نشاط المبيعات في المستقبل.

إن عمليات نقل الموجودات المالية لأطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للإلغاء الاعتراف لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، وذلك بما ينسجم مع اعتراف المجموعة المستمر بالموجودات. الموجودات المالية التي يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة أو التي تدار والتي يتم تقييم أداءها على أساس القيمة العادلة تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية ليست سوى مدفوعات عن أصل الدين والفائدة عليه، تأخذ المجموعة بالشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان الموجود المالي يحتوي على شرط تعاقدية يمكن أن يغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا يمكنه الوفاء بهذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار ما يلي:

- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التي قد تعدل سعر الفائدة التعاقدية، بما في ذلك مميزات الأسعار المتغيرة؛
- المدفوعات مقدما ومميزات التمديد؛ و
- الشروط التي تحد من مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (على سبيل المثال مميزات عدم حق الرجوع).

تتوافق ميزة المدفوعات مقدما مع المدفوعات فقط من معيار أصل الدين والفائدة إذا كان المبلغ المدفوع مقدما يمثل إلى حد كبير المبالغ غير المسددة من أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، والتي قد تشمل تعويض إضافي معقول عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة لموجود مالي تم الحصول عليه بخضم أو علاوة على قيمته الاسمية التعاقدية، فإن الميزة التي تسمح أو تتطلب الدفع مقدما بمبلغ يمثل بشكل كبير المبلغ الإسمي التعاقدية المستحق (ولكن غير مدفوع) الفائدة التعاقدية (والتي قد تشمل أيضا تعويض معقول إضافي عن الإنهاء المبكر) تتم معاملتها كما هو الحال وفق هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة المدفوعات مقدما ليست ذات أهمية عند الاعتراف المبدئي.

الموجودات المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر أسعار صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية
بالتكلفة المطفأة

المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتم تصنيف المطلوبات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف المطلوب المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم تصنيفه كمحتفظ به للمتاجرة، أو أنه مشتق أو تم تصنيفه على هذا النحو عند الاعتراف المبدئي. يتم قياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة وصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي مصاريف فائدة، يتم تسجيلها في الربح أو الخسارة. يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بمصروفات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الربح أو الخسارة. يتم أيضاً الاعتراف بأي مكسب أو خسارة من الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

**(3) إلغاء الاعتراف
الموجودات المالية**

تلغي المجموعة الاعتراف عن موجود مالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الموجود المالي، أو عند تنازلها عن الحقوق في استلام التدفقات النقدية التعاقدية من خلال معاملة يتم فيها نقل كافة مخاطر وعوائد ملكية الموجود المالي، أو أن المجموعة لا تتنازل عن ولا تحتفظ بجميع مخاطر وعوائد الملكية كما أنها لا تحتفظ بالسيطرة على الموجود المالي.

املات تقوم بموجبها بتحويل الموجودات المعترف بها في بيان مركزها المالي الموحد، ولكنها تحتفظ إما بجميع أو بجزء كبير من مخاطر وحوافز الموجودات المحولة. في تلك الحالات، لا يُلغى الاعتراف بالموجودات المنقولة.

المطلوبات المالية

تلغي المجموعة الاعتراف عن مطلوب مالي عند التفرغ من التزاماتها التعاقدية أو عند إلغائها أو انتهاء مدتها. كما تلغي المجموعة أيضاً الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وإذا كانت التدفقات النقدية للمطلوب المعدل مختلفة اختلافاً كبيراً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بمطلوب مالي جديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند إلغاء الاعتراف بمطلوب مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة) في الربح أو الخسارة.

(4) المقاصة

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم عرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط وحصراً عندما يكون لدى المجموعة حق قانوني قابل للتطبيق في مقاصة المبالغ، وتنوي إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

(ك) انخفاض القيمة**الموجودات المالية غير المشتقة
الأدوات المالية وموجودات العقود**

تقوم المجموعة بإثبات مخصصات الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على:
- الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

كما تعترف المجموعة أيضاً بمخصصات خسائر للخسائر الائتمانية المتوقعة عن ذمم الإيجار المدينة والتي يفصح عنها كجزء من الذمم التجارية والأخرى المدينة.

تقيس المجموعة مخصص الخسارة إما بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى عمر الأداة، فيما عدا ما يلي، والتي تقاس بخسائر الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرا:

- الاستثمارات المالية في الدين التي يتم تحديد أن لها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير؛ و
أوراق الدين الأخرى والأرصدة لدى البنوك والتي لم تزداد مخاطر ائتمانها (أي مخاطر التعثر التي تحدث بعد العمر المتوقع للأداة المالية) بصورة كبيرة منذ الاعتراف المبدئي.

تقاس مخصصات الخسائر على الذمم التجارية (بما في ذلك ذمم الإيجار المدينة) وموجودات العقود دائما بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية مدى عمر الاداة.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر ائتمان موجود مالي قد زادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تدرس المجموعة معلومات معقولة ويمكن دعمها وذات صلة ومتاحة بدون تكلفة أو جهد غير ضروريين. يتضمن هذا معلومات كمية ونوعية وتحليل، استنادا للتجربة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المطلاع وتتضمن معلومات استشرافية.

تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على موجود مالي قد زادت على نحو كبير لو كانت متجاوزة لموعدها بأكثر من 30 يوما.

تعتبر المجموعة أن الموجود المالي متخلف عن السداد عندما:

- من غير المرجح أن يقوم المدين بسداد التزاماته الائتمانية تجاه المجموعة بالكامل، دون لجوء المجموعة إلى إجراءات مثل تحقيق الضمان (إن وجد)، أو
- مضى على سداد الأصل المالي أكثر من 90 يومًا.

الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى العمر هي تلك الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة مالية.

الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ 12 شهرا هي حصة من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر الممكنة خلال 12 شهرا بعد تاريخ التقرير (أو فترة أقصر لو كان العمر المتوقع للأداة أقل من 12 شهرا).

الحد الأقصى للفترة التي يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي التقديرات المرجحة لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للكيان وفقا للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها).

يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للموجود المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة ذات قيمة ائتمانية منخفضة. يعتبر الموجود المالي "ذو قيمة ائتمانية منخفضة" عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للموجود المالي.

يتضمن الدليل على انخفاض القيمة الائتمانية لموجود مالي البيانات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- مواجهة العميل أو المصدر لصعوبة مالية كبيرة؛
- إخلال بعقد مثل التعثر أو تجاوز موعد الاستحقاق بأكثر من 730 يوما؛ أو
- إعادة هيكلة الدين أو السلفة من جانب المجموعة بناء على أحكام ما كانت المجموعة ستقبل بها بخلاف ذلك؛
- يكون من المحتمل دخول العميل في حالة إفلاس أو حالة إعادة تنظيم مالي أخرى؛ أو
- اختفاء سوق نشطة لورقة مالية بسبب صعوبات مالية.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في بيان المركز المالي الموحد

يتم خصم مخصصات الخسائر للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

الشطب

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية لموجود مالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة باسترداد موجود مالي بأكمله أو جزء منه. تجري المجموعة تقييماً منفصلاً فيما يتعلق بتوقيت الشطب والمبلغ المشطوب على أساس احتمال وجود توقعات معقولة بالاسترداد. لا تتوقع المجموعة أن تسترد جزءاً كبيراً من المبلغ المشطوب. برغم ذلك، قد تظل الموجودات المالية التي شطب خاضعة لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بالإجراءات التي تتبعها المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

الموجودات غير المالية

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية (بخلاف الاستثمار العقاري والعقار التجاري) لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجود. يتم اختبار الشهرة سنوياً لانخفاض القيمة.

لاختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في مجموعات موجودات أصغر تنتج تدفقات نقدية داخلية من الاستخدام المستمر وذلك بصورة مستقلة على نحو كبير عن التدفقات النقدية الداخلة للوحدات المنتجة للنقد الأخرى. الشهرة التي تنشأ من تجميع الأعمال يتم تخصيصها للوحدات المنتجة للنقد أو مجموعة الوحدات المنتجة للنقد التي يتوقع لها أن تستفيد من متلازمات تجميع الأعمال.

القيمة القابلة للاسترداد لموجود أو لوحد منتج للنقد هي قيمته قيد الاستخدام وقيمه العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مخصصة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة الذي يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة لذلك الموجود أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في الحالة التي تزيد فيها القيمة الدفترية للموجود أو للوحدة المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم تخصيصها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأية شهرة مخصصة للوحدة المنتجة للنقد ومن ثم لتخفيض المبالغ الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد وذلك على أساس التناسب.

لا يتم رد خسارة الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة. بالنسبة للموجودات الأخرى، يتم رد خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للموجود عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي من الإهلاك والإطفاء، لو لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة.

ل) مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتكوين مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها الأجانب وفقاً لقانون العمل القطري رقم 14 لسنة 2004. يستند استحقاق هذه المكافآت على الراتب النهائي للموظفين ومدة الخدمة، رهناً بإكمال الحد الأدنى من فترة الخدمة. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة التوظيف.

م) نظام التقاعد

يتعين على المجموعة تقديم مساهمة في برنامج صندوق الحكومة للموظفين القطريين محسوبة كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات وتصرف عند استحقاقها.

ن) مخصصات

يتم تحديد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام. يتم إثبات إلغاء الخصم كتكلفة تمويل.

(ل) مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتكوين مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها الأجانب وفقاً لقانون العمل القطري رقم 14 لسنة 2004. يستند استحقاق هذه المكافآت على الراتب النهائي للموظفين ومدة الخدمة، رهناً بإكمال الحد الأدنى من فترة الخدمة. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة التوظيف.

(م) نظام التقاعد

يتعين على المجموعة تقديم مساهمة في برنامج صندوق الحكومة للموظفين القطريين محسوبة كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات وتصرف عند استحقاقها.

(ن) مخصصات

يتم تحديد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام. يتم إثبات إلغاء الخصم كتكلفة تمويل.

(س) ضريبة الدخل

تشتمل ضريبة الدخل على الضريبة المتوقعة المستحقة الدفع على ربح السنة الخاضع للضريبة، معدلة بأية تصحيحات على الضريبة المستحقة الدفع فيما يتعلق بسنوات سابقة. تحتسب الضريبة على أساس القوانين الضريبية المطبقة (قانون ضريبة الدخل رقم 24 لسنة 2018 والقرار الوزاري رقم 39 لسنة 2019) أو التي تطبق على نحو كبير في تاريخ التقرير في دولة قطر. تقوم الإدارة بإجراء تقييم دوري للمراكز المتخذة في القرارات الضريبية فيما يتعلق بالأوضاع التي تخضع فيها اللائحة الضريبية المطبقة للتفسير.

إذا كانت اللوائح الضريبية المعمول بها خاضعة للتفسير وكان هناك عدم يقين بشأن المعاملة التي تختارها الشركة والتي لا يحتمل أن تقبلها مصلحة الضرائب، فإنها تحدد مخصصاً عند الاقتضاء على أساس المبالغ المتوقعة دفعها إلى السلطات الضريبية. المخصصات المكونة بخصوص المراكز الضريبية غير المؤكدة يعاد تقييمها متى ما تغيرت الظروف أو لو كانت هناك معلومات جديدة تؤثر على الأحكام والتقدير السابقة.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالفروق المؤقتة التي تنشأ بين القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المعلن عنها في البيانات المالية ومبالغها ذات الصلة المستخدمة لأغراض الضرائب. يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة على أساس معدلات الضريبة التي يتوقع تطبيقها في السنة عندما يتم تحقيق الموجود أو تسوية المطلوب باستخدام معدلات الضريبة على أساس القوانين الضريبية المطبقة (قانون ضريبة الدخل رقم 24 لسنة 2018) أو التي تطبق على نحو كبير في تاريخ التقرير في دولة قطر.

(ع) الإيجارات

عند إبرام العقد تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل إيجاراً أو يحتوي على إيجار. يعتبر العقد على أنه يمثل إيجاراً، أو يحتوي على إيجار إذا كان ينقل الحق في السيطرة على استخدام الموجود المعين لمدة زمنية بمقابل. لتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين تستخدم المجموعة تعريف الإيجار الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.

1. كمستأجر

عند بدء أو تصحيح عقد يحتوي على مكون إيجار، تقوم المجموعة بتخصيص المقابل في العقد لكل مكون من مكونات الإيجار على أساس أسعارها النسبية الفردية. مع ذلك، بالنسبة للإيجارات العقارات اختارت المجموعة عدم فصل المكونات غير الإيجار والمحاسبة عن الإيجار والمكونات غير الإيجار كمكون إيجار واحد.

تعترف المجموعة بموجود حق الاستخدام والتزامات الإيجار في تاريخ بدء الإيجار. يتم قياس موجود حق الاستخدام بالتكلفة، والتي تشتمل على المبلغ الأولي لمطلوب الإيجار المعدل بأي مدفوعات إيجار تتم في أو قبل تاريخ البدء، بالإضافة إلى أي تكاليف أولية مباشرة متكبدة وتقدير تكاليف تفكيك وإزالة الموجود الأساسي أو استعادة الموجود أو الموقع الذي يوجد فيه، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم إهلاك موجود حق الاستخدام بوقت لاحق باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية مدة الإيجار، ما لم ينقل عقد الإيجار ملكية الموجود الأساسي إلى الشركة بنهاية مدة الإيجار أو التكلفة من موجود حق الاستخدام يعكس أن الشركة ستمارس خيار الشراء. في تلك الحالة يتم إهلاك موجود حق الاستخدام على مدى العمر الانتاجي المقدر للموجود الأساسي، والذي يتم تحديده بنفس طريقة بنفس طريقة الممتلكات والمعدات. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض موجود حق الاستخدام دورياً بخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وتعديله ببعض عمليات إعادة القياس لمطلوب الإيجار.

يتم قياس مطلوب الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم سدادها في تاريخ بدء العقد، ويتم خصمها باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار أو، إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة، باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة. بشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي كمعدل خصم.

تحدد المجموعة معدل الاقتراض الإضافي لديها بالحصول على معدلات الفائدة من مصادر التمويل الخارجية المختلفة وإجراء بعض التعديلات لتعكس شروط عقد الإيجار ونوع الموجود المؤجر.

تشتمل مدفوعات الإيجار المضمنة في قياس التزام الإيجار على ما يلي:

- المدفوعات الثابتة بما في ذلك المدفوعات الثابتة الجوهرية؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو سعر، تقاس في البداية باستخدام المؤشر أو السعر كما في تاريخ البدء؛

- المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة الباقية؛ و
- سعر الممارسة بموجب خيار شراء تكون المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها ستقوم بممارسته ومدفوعات الإيجار في فترة تجديد اختيارية لو كانت المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها ستقوم بممارسة خيار التمديد والغرامات عن الإنهاء المبكر لإيجار ما لم تكن المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها لن تقوم بالإنهاء المبكر.

يتم قياس مطلوبات الإيجار لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إعادة قياس مطلوب الإيجار عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في مؤشر أو معدل، أو إذا كانت المجموعة تغير تقييمها لما إذا كان هناك تغيير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء أو لو كانت هناك دفعة إيجار عينية ثابتة معدلة.

عندما تتم إعادة قياس مطلوب الإيجار بهذه الطريقة، يتم إجراء تسوية مقابلة على القيمة الدفترية لموجود حق الاستخدام، أو يتم تسجيلها في الربح أو الخسارة إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لموجود حق الاستخدام إلى الصفر. موجودات حق الاستخدام التي تستوفي تعريف الاستثمار العقاري يتم عرضها ضمن الاستثمار العقاري.

الإيجارات قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات المنخفضة القيمة
اخترت المجموعة عدم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار لإيجارات الموجودات منخفضة القيمة وعقود الإيجار قصيرة الأجل، بما في ذلك معدات تكنولوجيا المعلومات. تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار المصاحبة لهذه الإيجارات كمصروف بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

2. كمؤجر

عند بدء أو تصحيح عقد يحتوي على مكون إيجار، تقوم المجموعة بتخصيص المقابل في العقد لكل مكون من مكونات الإيجار على أساس أسعارها النسبية الفردية.

عندما تعمل المجموعة كمؤجر، تحدد في تاريخ بدء الإيجار ما إذا كان كل إيجار هو إيجار تمويلي أم إيجار تشغيلي.

لتصنيف كل إيجار، تجري المجموعة تقييمًا كليًا لما إذا كان الإيجار ينقل بشكل كبير جميع المخاطر والحوافز المتعلقة بملكية الموجود الأساسي. لو كان ذلك هو الحال، عندها يكون الإيجار هو إيجار تمويلي، وإن لم يكن، فهذا هو إيجار تشغيلي. كجزء من هذا التقييم، تدرس المجموعة مؤشرات معينة مثل ما إذا كان الإيجار هو لجزء رئيسي للعمر الاقتصادي للموجود.

عندما تكون المجموعة مؤجرًا وسيطًا، فإنها تحاسب حصتها في عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن بشكل منفصل. تقوم المجموعة بتقييم تصنيف الإيجار بالنسبة للإيجار من الباطن بالرجوع إلى موجود حق الاستخدام الناشئ من الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الموجود الرئيسي. لو كان الإيجار الرئيسي هو إيجار قصير الأجل تطبق عليه المجموعة الاستثناء المذكور أعلاه، عندها تصنف الإيجار من الباطن كإيجار تشغيلي.

لو كان هناك ترتيبًا يحتوي على مكونات إيجار وغير إيجار، عندها تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لتخصيص المقابل في العقد.

تطبق المجموعة متطلبات إلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على صافي الاستثمار في الإيجار. كما تقوم المجموعة بانتظام بمراجعة القيم الباقية غير المضمونة المقدرة المستخدمة في احتساب إجمالي الاستثمار في الإيجار.

تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار المستلمة بموجب الإيجارات التشغيلية كإيراد على أساس القسط الثابت على مدى هذه الإيجارات كجزء من "الإيرادات الأخرى".

ف) رأس المال

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية.

ص) التصنيف الحالي مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات على أساس التصنيف المتداول / غير المتداول.

يكون الموجود متداول عندما:

- من المتوقع تحقيقه أو نية بيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية.
- محتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة.
- من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو،
- النقد أو ما يعادله ما لم يتم حظر تبادله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يكون المطلوب متداول عندما:

- من المتوقع تسويتها خلال دورة التشغيل العادية.
- يتم الاحتفاظ بها في المقام الأول لغرض المتاجرة.
- من المقرر تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو،
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوب لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

ق) الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة في البيانات المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية.

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في البيانات المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تتضمن منافع اقتصادية بعيداً.

ر) الاعتراف بالمصروفات

يتم الاعتراف بالمصروفات في الربح أو الخسارة عندما ينشأ انخفاض في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتعلقة بانخفاض أصل أو زيادة في التزام ويمكن قياسه بشكل موثوق.

يتم الاعتراف بالمصروف مباشرة في الربح أو الخسارة عندما لا ينتج عن النفقات أي منافع اقتصادية مستقبلية، أو عندما، وإلى الحد الذي تكون فيه المنافع الاقتصادية المستقبلية غير مؤهلة أو تتوقف عن التأهل للاعتراف بها في بيان المركز المالي الموحد كأصل، كما هو الحال في حالة انخفاض قيمة الموجودات.

ش) الربح التشغيلي

ربح التشغيل هو الناتج المستخرج من أنشطة المجموعة التي تنتج إيرادات أصلياً مستمراً إضافة إلى الدخل الآخر والمصروفات ذات العلاقة بالأنشطة التشغيلية. يستثنى الربح التشغيلي صافي تكاليف التمويل وحصّة من أرباح الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وضرائب الدخل.

8. إدارة المخاطر المالية ورأس المال

تتعرض المجموعة إلى المخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السيولة؛ و
- مخاطر السوق؛

هيكل إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة المجموعة المسؤولية الكاملة عن إنشاء ومراقبة هيكل إدارة المخاطر بالمجموعة. قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة المخاطر والتي ستكون مسؤولة عن وضع ورصد سياسات إدارة المخاطر بالمجموعة. ستقوم اللجنة بتقديم تقارير دورية لمجلس الإدارة عن أنشطتها.

تم وضع سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها ووضع الحدود والضوابط المناسبة للمخاطر ورصد المخاطر والالتزام بالحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة منتظمة لتعكس التغييرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة، من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة، إلى الاحتفاظ ببيئة رقابية منضبطة وبناءة يكون فيها جميع الموظفين على فهم بأدوارهم والتزاماتهم.

تشرف لجنة التدقيق بالمجموعة على كيفية متابعة الإدارة للالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة، ومراجعة مدى كفاية إطار إدارة المخاطر بالنسبة إلى المخاطر التي تواجهها المجموعة. يقوم التدقيق الداخلي بمساعدة لجنة التدقيق بالمجموعة في دورها الإشرافي. يقوم التدقيق الداخلي بإجراء مراجعات منتظمة ومخصصة لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر، ويتم إبلاغ نتائجها إلى لجنة التدقيق.

أولاً) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر تكبد المجموعة لخسائر مالية في حالة عجز عميل أو طرف مقابل في أداة مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية وتنشأ بشكل أساسي من الذمم المدينة للمجموعة من العملاء والاستثمارات في سندات الدين.

ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى وموجودات العقود يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصفة أساسية بالخصائص الفردية لكل عميل. ومع ذلك، تأخذ الإدارة في الاعتبار العوامل التي قد تؤثر على مخاطر الائتمان لقاعدة عملائها، بما في ذلك مخاطر تعثر في الصناعة والبلد التي يعمل فيها العملاء.

وضعت لجنة إدارة المخاطر سياسة ائتمانية يتم بموجبها تحليل الجدارة الائتمانية لكل عميل جديد بصورة منفردة قبل عرض معايير المجموعة من حيث الدفعات وشروط وأحكام التسليم.

تم تقديم معلومات إضافية عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في الإيضاح رقم 32.

ثانياً) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة المجموعة للصعوبة في الوفاء بالتزاماتها المصاحبة لمطلوبات المالية التي تسدد بدفع نقد أو موجود مالي آخر. ممنهج المجموعة في إدارة السيولة هو التأكد، ما أمكن ذلك، بأنه تتوفر لديها وعلى الدوام سيولة كافية للوفاء بمطلوباتها عند حلول موعد استحقاقها، في ظل كل من الظروف العادية والصعبة، بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إحداث ضرر بسمعة المجموعة.

تم تقديم معلومات إضافية عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة في الإيضاح رقم 32.

ثالثاً) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر المتمثلة في التغييرات في أسعار السوق مثل معدلات صرف العملات الأجنبية ومعدلات الفائدة وأسعار الأسهم التي تؤثر على دخل المجموعة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرض لمخاطر السوق والإبقاء عليها ضمن الحدود المقبولة، ومضاعفة العائد في نفس الوقت.

مخاطر العملات

مخاطر العملات هي المخاطر المتمثلة في التقلب في قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تعرض المجموعة إلى مخاطر العملات في المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والقروض بعملات أخرى بخلاف العملة الوظيفية محدود بتلك العملات المربوطة بالدولار الأمريكي مثل الدرهم الإماراتي والريال العماني والدينار الأردني وخلافها. تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأخرى في أدنى حدوده.

فيما يتعلق بالموجودات والمطلوبات النقدية الأخرى المقيمة بعملات أجنبية، تتأكد المجموعة أن يتم الاحتفاظ بصافي الائتمان في حد معقول.

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر معدلات الفائدة هي المخاطر المتمثلة في انخفاض قيمة الأصل الناتج من التقلبات غير المتوقعة في معدلات الفائدة.

تتبنى المجموعة سياسة تضمن أن غالبية تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة يكون بمعدل ثابت.

مخاطر أسعار الأسهم

مخاطر أسعار الأسهم هي المخاطر الناشئة من انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مؤشرات أسعار الاستثمارات في أسهم كيانات أخرى كجزء من محفظة استثمارات الشركة.

تم تقديم معلومات إضافية عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق في الإيضاح رقم 32.

إدارة رأس المال

تدير المجموعة رأس مالها لتضمن تمكينا على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية ومضاعفة العائدات على المعنيين في نفس الوقت من خلال التوازن الأمثل بين رصيد الدين وحقوق الملكية.

نسبة المديونية

تراجع إدارة المجموعة هيكل رأس المال على نحو منتظم. كجزء من هذه المراجعة تضع الإدارة في الاعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المصاحبة لكل فئة من فئات رأس المال.

إن نسب المديونية في نهاية السنة هي كما يلي:

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
1,056,641,299	1,354,633,066	إجمالي المطلوبات
(90,647,150)	(190,549,738)	النقد وما يعادله
965,994,149	1,164,083,328	صافي الدين (أ)
1,022,507,037	1,051,452,093	حقوق الملكية (ب)
94%	110%	صافي الدين إلى حقوق الملكية

أ) يعرف صافي الدين بأنه للاقتراض الطويل الأجل والقصير الأجل (باستثناء السحب على المكشوف) ، بعد خصم النقد وما يعادله.

ب) تشمل حقوق الملكية جميع رأس المال والاحتياطيات والخسائر المتراكمة للمجموع.

9. ممتلكات ومعدات

بالريال القطري						
الإجمالي	أجهزة كمبيوتر ومعدات	سيارات	أثاث وتركيبات	مباني	أرض	
						التكلفة:
1,757,165	1,574,130	143,150	39,885	-	-	الرصيد في 1 يناير 2022
380,037	173,938	199,700	6,399	-	-	إضافات
133,996,163	-	-	-	93,996,163	40,000,000	تحويل من استثمارات عقارية (إيضاح 10)
136,133,365	1,748,068	342,850	46,284	93,996,163	40,000,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2022 / 1 يناير 2023
2,391,621	1,764,531	-	19,052	608,038	-	إضافات
(134,604,201)	-	-	-	(94,604,201)	(40,000,000)	تحويل إلى موجود محتفظ به للبيع (إيضاح 16)
3,920,785	3,512,599	342,850	65,336	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2023
						الاهلاك المتراكم:
1,205,799	1,131,926	38,827	35,046	-	-	الرصيد في 1 يناير 2022
508,524	422,707	81,637	4,180	-	-	المخصص للسنة
1,714,323	1,554,633	120,464	39,226	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2022 / 1 يناير 2023
371,086	305,863	61,630	3,593	-	-	المخصص للسنة
2,085,409	1,860,496	182,094	42,819	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2023
						صافي القيم الدفترية:
1,835,376	1,652,103	160,756	22,517	-	-	في 31 ديسمبر 2023
134,419,042	193,435	222,386	7,058	93,996,163	40,000,000	في 31 ديسمبر 2022

10. استثمارات عقارية أ. تسوية القيمة الدفترية

إن الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة على النحو التالي:

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
769,030,098	674,291,348	الرصيد في 1 يناير
39,257,413	458,723,870	إضافات
-	(231,623,870)	استيعادات (1)
-	(22,571,014)	تحويل إلى عقارات تجارية (2)
-	954,656	تكلفة التطوير خلال العام
-	17,110,013	صافي الربح من التغير في القيمة العادلة (3)
(133,996,163)	-	تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 9) (4)
674,291,348	896,885,003	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تشتمل الاستثمارات العقارية على عدد من العقارات التجارية والسكنية والصناعية المكتملة المؤجرة لأطراف ثالثة والأراضي الخالية.

- (1) يمثل استبعاد ثلاث قطع أرض في دبي خلال العام لصافي عائدات بمبلغ 31,492,702 ريال قطري. اعترفت المجموعة بربح بمبلغ 231,832 ريال قطري (2022؛ لا شيء) من استبعاد هذه الاستثمارات العقارية خلال السنة.
- (2) خلال السنة، حولت المجموعة الأرض إلى عقارات تجارية بهدف بناء برج سكني للبيع.
- (3) يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم العادلة كأرباح أو خسائر في بيان الربح أو الخسارة الموحد. هذه الأرباح أو الخسائر غير محققة.
- (4) في نوفمبر 2022، أكملت المجموعة أعمال التجديد والصيانة لعقار معين وبدأت في تشغيله بنفسها وبالتالي تم نقله إلى الممتلكات والمعدات كممتلكات يشغلها المالك.

تتكون الاستثمارات العقارية مما يلي:

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
407,313,519	623,313,418	عقارات مكتملة
266,977,829	273,571,585	أراضي فضاء
674,291,348	896,885,003	

ب. قياس القيم العادلة

تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة في 31 ديسمبر 2023 و2022 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 الاستخدام الأعلى والأفضل للعقارات يعتبر هو الاستخدام الحالي.

31 ديسمبر 2023	الإجمالي	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3
استثمارات عقارية	896,885,003	-	-	896,885,003
31 ديسمبر 2022	الإجمالي	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3
استثمارات عقارية	674,291,348	-	-	674,291,348

يتم تقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية باستثناء مبنى السد، ومساكن تالا، وحدات البيع بالتجزئة في قرية السدرة ومجمع معيذر باستخدام نهج مقارنة السوق، بسبب العدد المعتدل للمعاملات التي تنطبق على عقارات مماثلة خلال العام. وفقاً لنهج مقارنة السوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار بناءً على معاملات قابلة للمقارنة. يعتمد نهج مقارنة السوق على مبدأ الاستبدال الذي بموجبه لن يدفع المشتري المحتمل للعقار أكثر من تكلفة شراء عقار بديل مماثل. وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر القدم المربع (قدم مربع).

القيمة المتوقعة للأرض للقدم المربع		
2022	2023	
ريال قطري	ريال قطري	
28-80	212	قطع أراضي في دبي
730	650	قطع أراضي في قطر

يتم تحديد القيمة العادلة لكل من مساكن تالا، مبنى السد، مجمع معيذر ووحدات التجزئة في قرية سدرة باستخدام طريقة التدفق النقدي المخصوم. بموجب طريقة التدفقات النقدية المخصومة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام الافتراضات المتعلقة بفوائد والتزامات الملكية على مدى عمر الأصل بما في ذلك الخروج أو القيمة النهائية. تتضمن هذه الطريقة تطبيق سلسلة من التدفقات النقدية على فائدة الممتلكات العقارية. بالنسبة لسلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يتم تطبيق معدل خصم مناسب مشتق من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المرتبط بالأصل. عادة ما يتم تحديد عائد الخروج بشكل منفصل ويختلف عن معدل الخصم.

المدخلات الرئيسية غير المرصودة		
2022	2023	
ريال قطري	ريال قطري	
33-99 sqm	33-99 sqm	دخل الإيجار الشهري
6.5% - 8.25%	6.5% - 8.25%	عائد جميع المخاطر - المتداول

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، لم تكن هناك تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياسات القيمة العادلة، ولم يكن هناك تحويلات من وإلى قياسات القيمة العادلة من المستوى 3. لم تكن هناك تحركات ضمن قياسات القيمة العادلة من المستوى 3.

كما في 31 ديسمبر 2023، أكملت الشركة استبدال أرضها الحالية بأرض جديدة وأجرت تقييم القيمة العادلة للأرض الجديدة اعتباراً من تاريخ التقرير.

11. شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

لدى المجموعة كما في تواريخ التقرير شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية:

نیشان للاستثمارات والتطوير العقاري	بلد المنشأ	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
نیشان للاستثمارات والتطوير العقاري	قطر	11.43%	عقارات

الحركة في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية هي كما يلي:

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
18,355,561	18,463,709	الرصيد كما في 1 يناير
108,148	1,079,735	حصة من النتائج
-	(800,000)	توزيعات أرباح مستلمة
18,463,709	18,743,444	الرصيد كما في 31 ديسمبر

فيما يلي ملخص للمعلومات المالية لشركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية:

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
17,368,585	22,645,009	الموجودات المتداولة
18,871,675	23,341,412	الموجودات غير المتداولة
(5,254,535)	(5,309,407)	المطلوبات المتداولة
(12,522,016)	(21,933,570)	المطلوبات غير المتداولة
18,463,709	18,743,444	صافي الموجودات

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
400,733	251,309	حصة في إيرادات ونتائج الشركة الزميلة
108,148	1,079,735	حصة الربح للسنة

12. استثمارات

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
61,354,395	61,354,395	استثمارات
(35,177,198)	(36,677,198)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة الاستثمار
26,177,197	24,677,197	

خلال عام 2009 ، أبرمت المجموعة عقد وكالة (موجود مالي) بمبلغ 65.000.000 ريال قطري مع شركة استثمار خليجية من خلال وكيل. لم تقم شركة الاستثمار بتسديد المبلغ مع أرباحه المستحقة في تاريخ الاستحقاق.

في عام 2011، حصلت المجموعة على حكم قضائي لصالحها، يقضي بتسديد مبلغ الوكالة المستحق (الموجودات المالية)، إلى جانب الأرباح ذات الصلة، من قبل شركة الاستثمار خلال الفترة من يونيو 2013 إلى يونيو 2017. وخلال عام 2013، استلمت المجموعة الدفعة الأولى المجدولة بقيمة 3,645,605 ريال قطري. في عام 2014، لم تقم شركة الاستثمار بتسديد القسط المستحق للمجموعة، وبالتالي قررت المجموعة تكوين مخصص انخفاض قيمة للاستثمار بقيمة 32,177,198 ريال قطري.

في عام 2019، استلمت المجموعة حكماً قضائياً آخر لصالحها بمبلغ 15,000,000 ريال قطري على أن يتم دفعه للمجموعة مع الفوائد المستحقة. وكلفت المحكمة بنك الكويت المركزي بتولي عملية التصفية.

وخلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، أقرت المجموعة بمخصص إضافي قدره 1,500,000 ريال قطري (31 ديسمبر 2022: 1,500,000 ريال قطري).

13. عقد إيجار تمويلي مدين

دخلت المجموعة في ترتيبات عقد إيجار تمويلي كمؤجر لبناء وصيانة وتشغيل مجمع سكني مع طرف ثالث. تم إنشاء المجمع السكني خصيصًا من قبل المجموعة للتأجير لطرف ثالث لمدة 21 عامًا وسيتم نقله إلى الطرف ذي العلاقة في نهاية مدة الإيجار.

يتم عرض عقد إيجار تمويلي مدين في بيان المركز المالي المختصر الموحد على النحو التالي:

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
34,162,255	36,347,961	الجزء المتداول
1,068,262,012	1,031,914,051	الجزء غير المتداول
1,102,424,267	1,068,262,012	

يعرض الجدول التالي إجمالي وصافي الاستثمار في عقد الإيجار:

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	مبالغ مستحقة من عقود الإيجار التمويلية:
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
1,288,960,000	1,188,260,000	بعد السنة الخامسة
1,792,460,000	1,691,760,000	إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار
(690,035,733)	(623,497,988)	ناقصاً: إيرادات تمويل غير مستحقة
1,102,424,267	1,068,262,012	القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات عقد الإيجار
1,102,424,267	1,068,262,012	صافي الاستثمار في عقد الإيجار

لم يكن عقد الإيجار التمويلي المدين في نهاية الفترة مستحقاً او منخفض القيمة.

14. ذمم تجارية وأخرى مدينة

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
148,716	5,241,223	ذمم تجارية
31,762,865	41,544,481	مصاريف مدفوعة مقدماً
600,525	600,525	ودائع مستردة
1,339,221	570,945	ذمم مدينة أخرى
33,851,327	47,957,174	
(1,125,704)	-	ناقصاً: مخصص خسارة انخفاض القيمة (1)
32,725,623	47,957,174	

(1) كانت الحركة في مخصص خسارة انخفاض القيمة خلال السنة كما يلي:

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
1,125,704	1,125,704	الرصيد في 1 يناير
-	(1,125,704)	المبالغ المشطوبة
1,125,704	-	الرصيد في 31 ديسمبر

15. النقد وما يعادله

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
90,586,970	190,535,062	أرصدة لدى بنوك إسلامية
60,180	14,676	نقد في الصندوق
90,647,150	190,549,738	

16. موجود محتفظ به للبيع

في نوفمبر 2022 ، أكملت المجموعة أعمال التجديد والصيانة لعقار معين وبدأت في تشغيله بنفسها وبالتالي تم نقله إلى الممتلكات والمعدات كمتلكات يشغلها المالك بناء على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

في فبراير 2023، التزمت الإدارة بخطة لبيع العقار. وفقا لذلك، تم تصنيفه ضمن الموجودات المحتفظ بها للبيع.

وخلال العام، تلقى الفريق عرضا لبيع العقار. بعد 31 ديسمبر 2023 ، تعمل المجموعة على استكمال الإجراءات القانونية لبيع الموجودات والحصول على موافقة السلطات التنظيمية.

17. رأس المال

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
1,157,625,000	1,000,000,000	مرخصة ومصدرة ومدفوعة بالكامل سهم عادي بواقع 1 ريال قطري للسهم (2022: 1,157,625,000 سهم) (1)(2) 1,000,000,000

(أ) جميع الأسهم من نفس الفئة وتحمل حقوق تصويت متساوية.

(ب) استناداً إلى اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي شركة مزايا للتطوير العقاري (ش.م.ع.ق.) المنعقد في 17 مايو 2023، قرر المساهمون على تخفيض رأس مال الشركة من 1,157,625,000 (مليار ومائة وسبعة وخمسون مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف ريال قطري) إلى 1,000,000,000 (مليار ريال قطري)، وذلك من خلال إلغاء 157,625,000 سهم أي ما يعادل 157,625,000 ريال قطري، أو 13,61% من إجمالي رأس المال. قررت الجمعية العمومية غير العادية أيضا استخدام مبلغ 39,599,645 ريال قطري من الاحتياطي القانوني لإطفاء باقي الخسائر والتي تبلغ قيمتها 39,599,645 ريال قطري. إلغاء الأسهم بقيمة 157,625,000 ريال قطري مع استخدام الاحتياطي القانوني بمبلغ 39,599,645 ريال قطري يؤدي إلى اطفاء الخسائر المتراكمة للشركة كما في 31 ديسمبر 2022 والتي تبلغ قيمتها 197,224,645 ريال قطري. كما قررت الجمعية العامة غير العادية في نفس الاجتماع أن يتم تفويض إصدار 299,000,000 سهم (القيمة الاسمية 1 ريال قطري) أي ما يعادل 29% من رأس المال من قبل مجلس الإدارة خلال عام واحد. ولم يتم إصدار أسهم إضافية حتى تاريخ البيانات المالية.

18. الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015 والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ما نسبته 10% من صافي ربح السنة إلى حساب الاحتياطي القانوني بالإضافة إلى علاوة الإصدار للأسهم التي تصدرها الشركة إلى أن يصل رصيد الاحتياطي القانوني لما يعادل 50% من رأس المال المدفوع وغير قابل للتوزيع إلا في الحالات المحددة في القانون أعلاه.

19. القروض

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
151,879,315	835,155,094	تمويل إسلامي (1)
783,524,076	440,000,000	تمويل إسلامي (2)
935,403,391	1,275,155,094	
-	(44,951,324)	تكلفة ترتيبات التمويل المؤجلة
935,403,391	1,230,203,770	

تم عرضها في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
38,125,912	72,833,662	الجزء المتداول
897,277,479	1,157,370,108	الجزء غير المتداول
935,403,391	1,230,203,770	

(1) في 30 يناير 2023، أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد البنوك المحلية لدفع الرصيد القائم من التسهيل الإسلامي مع بنك دحان والحصول على تسهيلات قرض إضافية. لديها فترة سماح حتى 31 يوليو 2023 والتي تحمل معدل ربح 3.75% مع ربح ربع سنوي قدره 17,000,000 ريال قطري تدفعه المجموعة. يتم سداد القرض خلال 18 عامًا وسيكون آخر قسط في أبريل 2040. كما أن المتحصلات المتوقعة من مشروع سدرة العقاري مرهونة مقابل التسهيل الإسلامي.

(2) خلال عام 2014، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيلات اسلامية مع أحد البنوك الاسلامية 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 الاسلامي معدل ربح بأسعار السوق على أساس الفائدة المتغيرة بحد أدنى للربح 5.25٪ سنوياً. التسهيل الاسلامي مضمون برهن متحصلات من المشروع العقاري مساكن تالا. خلال السنة 2022، اتفقت الإدارة مع البنك على تمديد مدة الالتزام المستحقة إلى فترة أقصاها 15 عاماً (حتى 1 ديسمبر 2037) بأقساط نصف سنوية قدرها 12,520,000 ريال قطري بمعدل ربح 6% ريال قطري تسدها المجموعة، مساكن تالا و مباني السد مرهونة مقابل التسهيل الإسلامي. في 22 أكتوبر 2023، أبرمت المجموعة اتفاقية لإعادة تمويل الرصيد المستحق للتسهيلات الإسلامية. تتمتع تسهيلات القرض بفترة سماح حتى 1 يوليو 2024 وبمعدل ربح 6.5% مع أقساط نصف سنوية قدرها 16,800,000 ريال قطري تدفعها المجموعة. يسدد القرض في غضون 25 عاماً وسيكون القسط الأخير في يناير 2049. تم اضافة الاستثمارات العقارية جولد بلازا ومباني مسيمير كرهن مقابل التسهيل الإسلامي.

بلغت تكلفة التمويل للسنة 58,310,268 ريال قطري (2022: 42,314,312 ريال قطري).

20. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
1,925,180	2,283,861	الرصيد في 1 يناير
358,681	614,100	المخصص خلال السنة
-	(104,541)	المدفوع خلال السنة
2,283,861	2,793,420	الرصيد في 31 ديسمبر

21. مصروف ضريبة الدخل

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	يتم تقديم التسوية الضريبية على النحو التالي:
41,421,713	30,134,364	الربح قبل الضريبة
		تعديل ل:
(7,146,210)	(98,882)	تأثير الدخل غير الخاضع للضريبة
(30,138,783)	(25,564,212)	الدخل الخاضع للضريبة - المساهمون القطريون
4,136,720	4,471,270	الدخل الخاضع للضريبة الخاضع للضريبة
413,672	447,127	ضريبة الدخل (10%)

22. ذمم تجارية وأخرى دائنة

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
13,488,003	25,233,672	ذمم دائنة
59,827,513	59,827,513	المدفوعات النقدية للسندات (1)
27,905,858	19,814,305	مصارييف مستحقة الدفع
16,294,367	14,906,417	أرباح مستحقة الدفع
1,025,201	742,181	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
-	676,550	ودائع مستردة
118,540,942	121,200,638	

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

23. إيرادات تشغيلية

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
53,280,143	55,802,850	إيرادات ايجار
68,592,019	66,537,746	إيرادات التمويل
121,872,162	122,340,596	

24. 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.

25. إيرادات أخرى

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
45,978	10,776,668	ربح من ودائع في بنوك إسلامية
1,091,762	2,166,342	إيرادات متنوعة
1,137,740	12,943,010	

26. مصاريف عمومية وإدارية

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
16,906,022	20,500,606	تكاليف الموظفين (1)
4,631,810	25,210,431	أتعاب قانونية ومهنية
922,809	1,496,432	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
508,524	371,086	إهلاك الممتلكات والمعدات (إيضاح 9)
1,169,536	-	إهلاك موجودات حق الاستخدام
743,129	2,741,406	تسويق وإعلان
375,243	1,427,932	مصروف الإيجار
121,193	138,576	النقل
259,603	244,087	الكهرباء والماء
-	911,625	مصاريف العمولة
145,596	164,089	اتصالات
90,000	90,000	أتعاب لجنة الشريعة
553,523	523,163	مصاريف متنوعة أخرى
26,426,988	53,819,433	

(1) تشمل تكاليف الموظفين مخصصاً قدره 614,100 ريال قطري (2022: 358,681 ريال قطري) فيما يتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 20).

27. العائدات للسهم

يحتسب مبلغ العائد الأساسي للسهم بقسمة الربح المنسوب إلى مالكي الشركة على متوسط العدد المرجح للأسهم العادية القائمة في تاريخ التقرير. العائد الأساسي والعائد المخفف للسهم الواحد هما نفسهما إذ أنه ليس هناك أثر مخفف على الأرباح.

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
41,008,041	29,687,237	الربح العائد إلى مساهمي الشركة الأم
1,157,625,000	1,145,101,370	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (باستثناء أسهم الخزينة)
0.04	0.03	العائد الأساسي والمخفف للسهم الواحد

28. المساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية

وفقا للقانون رقم 13 لسنة 2008، يتعين على المجموعة تخصيص ربح يعادل 2.5% من صافي الربح الموحد للسنة لدعم الأنشطة الرياضية والاجتماعية. خلال العام 2023، خصصت المجموعة أرباحا بقيمة 742,181 ريال قطري مساهمة صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية و الرياضية (2022: 1,025,201 ريال قطري).

29. الأطراف ذات العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة الشركات التي تكون المجموعة أحد مؤسسيها والمساهمين الرئيسيين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو تسيطر عليها بشكل مشترك أو تؤثر عليها بشكل كبير. تتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وغيرهم من موظفي الإدارة الرئيسيين

كانت مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الآخرين خلال السنة كما يلي:

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
3,093,205	3,403,409	منافع قصيرة الأجل
94,170	94,170	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
3,187,375	3,497,579	

تم اقتراح مبلغ 1,496,432 ريال قطري كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة لعام 2023 (2022: 922,809 ريال قطري).

30. الالتزامات والاحتمالات

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
-	860,000	خطابات الضمان

31. الأدوات المالية

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

في 1 يناير 2023	التدفقات النقدية التمويلية	التغيرات الغير نقدية	في 31 ديسمبر 2023	
935,403,391	294,800,379	-	1,230,203,770	القروض
في 1 يناير 2022	التدفقات النقدية التمويلية	التغيرات الغير نقدية	في 31 ديسمبر 2022	
951,879,315	(16,475,924)	-	935,403,391	القروض
1,713,698	(1,125,729)	(587,969)	-	مطلوبات إيجار

32. إدارة المخاطر المالية

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

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

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

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر الخسائر المالية للمجموعة في حال عدم وفاء عميل أو أي طرف بالأدوات المالية بالقيام بالالتزامات التعاقدية التي تنشأ بصورة أساسية من الموجودات المالية الأخرى، عقود إيجار تمويلي مدينة، استثمارات، الذمم المدينة التجارية، ودائع مستردة، والأرصدة لدى البنوك الإسلامية.

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

2022 ريال قطري	2023 ريال قطري	
1,102,424,267	1,068,262,012	عقد إيجار تمويلي مدين
26,177,197	24,677,197	استثمارات
90,586,970	190,535,062	أرصدة لدى بنوك إسلامية
600,525	600,525	ودائع مستردة
148,716	5,241,223	ذمم تجارية مدينة
1,339,221	570,945	ذمم مدينة أخرى
1,221,276,896	1,289,886,964	

ذمم تجارية مدينة

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 190,535,062 ريال قطري في 31 ديسمبر 2023 (2022): 90,586,970 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

31 ديسمبر 2023	إيضاح	التصنيفات الائتمانية الخارجية	التصنيفات الائتمانية الداخلية	الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ 12 شهراً أو على مدى العمر	إجمالي القيمة الدفترية	مخصص الخسارة	صافي القيمة الدفترية
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	14	N/A	i	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	6,412,693	-	6,412,693
عقود إيجار تمويلي مدينة	13	N/A	i	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	1,068,262,012	-	1,068,262,012
استثمارات وكالة	12	N/A	i	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	61,354,395	(36,677,198)	24,677,197
أرصدة لدى بنوك إسلامية	15	BB	--	الخسائر الائتمانية المتوقعة على 12 شهراً	190,535,062	-	190,535,062

31 ديسمبر 2022	إيضاح	التصنيفات الائتمانية الخارجية	التصنيفات الائتمانية الداخلية	الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ 12 شهراً أو على مدى العمر	إجمالي القيمة الدفترية	مخصص الخسارة	صافي القيمة الدفترية
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	14	N/A	i	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	2,088,462	(1,125,704)	962,758
عقود إيجار تمويلي مدينة	13	N/A	i	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	1,102,424,267	-	1,102,424,267
استثمارات وكالة	12	N/A	i	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	61,354,395	(35,177,198)	26,177,197
أرصدة لدى بنوك إسلامية	15	BB	--	الخسائر الائتمانية المتوقعة على 12 شهراً	90,586,970	-	90,586,970

(1) بالنسبة للذمم المدينة وعقد الإيجار التمويلي المدين واستثمارات، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لقياس مخصص الخسارة للخسائر 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 والتقديرية 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 بنكية إسلامية. تتطلب شروط الخدمة لدى المجموعة بأن تسدد المبالغ خلال المدد المحددة في الفواتير. تسدد المبالغ المستحقة للدائنين التجاريين عادة وفقاً لشروط الخدمة للمورد.

كما في 31 ديسمبر 2023

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	1- 5 سنوات	أقل من سنة	القيمة الدفترية	
25,233,672	-	-	25,233,672	25,233,672	ذمم دائنة
742,181	-	-	742,181	742,181	المساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية
2,036,126,572	1,311,534,858	575,400,000	149,191,714	1,230,203,770	القروض
14,906,417	-	-	14,906,417	14,906,417	توزيعات أرباح مستحقة
2,077,008,842	1,311,534,858	575,400,000	190,073,984	1,271,086,040	

كما في 31 ديسمبر 2022

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	1- 5 سنوات	أقل من سنة	القيمة الدفترية	
13,488,003	-	-	13,488,003	13,488,003	ذمم دائنة
1,025,201	-	-	1,025,201	1,025,201	المساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية
1,512,370,979	1,115,865,768	339,766,672	56,738,539	935,403,391	القروض
16,294,367	-	-	16,294,367	16,294,367	توزيعات أرباح مستحقة
1,543,178,550	1,115,865,768	339,766,672	87,546,110	966,210,962	

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.

(1) مخاطر العملات

تتمثل مخاطر العملات في تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداء المالي 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.

(2) مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداء المالي 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 تنص على التأكد أن معظم المخاطر على سعر الفائدة والسلف تكون على أساس المعدل الثابت أو طبقاً لمعدلات إعادة الشراء لدى مصرف قطر المركزي، إلا إذا اتضح للمجموعة أن معدلات الشراء المتغيره أفضل للمجموعة.

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

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

2022	2023	
ريال قطري	ريال قطري	
935,403,391	1,230,203,770	القروض

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

3,075,509

في 31 ديسمبر 2023

2,338,508

في 31 ديسمبر 2022

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 (إيضاح 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.

مخاطر أخرى

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

تدرج القيمة العادلة

تستخدم المجموعة التدرج التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة من خلال تقنية التقييم المنصوص عليها في الملاحظة 5.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، 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.

33. المعلومات القطاعية

لدى المجموعة قطاع تجاري واحد فقط وهو عمليات الاستثمار والتطوير العقاري. جغرافياً تعمل المجموعة داخل دولة قطر والإمارات العربية المتحدة في دبي.

34. أرقام المقارنة

تم القيام بإعادة تصنيف معلومات المقارنة للفترة السابقة، متى كان ذلك ضرورياً، لتتفق مع طريقة العرض في البيانات المالية للسنة الحالية. لا تؤثر عمليات إعادة التصنيف على الخسارة أو إجمالي الموجودات أو حقوق الملكية المعلن عنها سابقاً.

35. الأحداث اللاحقة

لم تكن هناك أحداث مهمة بعد تاريخ التقرير، والتي لها تأثير على فهم هذه البيانات المالية الموحدة.

بلغت رسوم التدقيق على المجموعة وشركاتها التابعة مبلغ 378,500 ريال قطري، والذي يتضمن خدمات الإفصاح الضريبي كما في 31 ديسمبر 2023

تقرير الحوكمة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

لشركة مزايا
للتطوير العقاري
ش.م.ع.ق

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 2023. 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 والمنشآت 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 كي بي ام جي" والتي أبدت رأيها بمدى التزام شركة مزايا بتطبيق معايير وقواعد الحوكمة، كما نؤكد أننا مستمرون في تطوير نظم الشفافية والرقابة الداخلية والإفصاح لما فيه مصلحة وضمن للمساهمين والمستثمرين في الشركة.

يسرنا أن نضع بين أيديكم تقرير الحوكمة للعام 2023م، 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 ومنظمة، 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 وبالشفافية 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 2023 بمراجعة نظام الحوكمة المتبع لديها، ليتناسب مع متطلبات هيئة قطر للأسواق المالية، وبما يعكس أفضل الممارسات العالمية المتبعة بهذا الخصوص.

كما تسعى شركة مزايا إلى مراجعة وتحديث أنظمتها بما يدعم تحقيق أهدافها ومبادئها، وتسهيلاً للإجراءات والعمليات المتبعة لديها، وسعيها المستمر للالتزام بنظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر من هيئة قطر للأسواق المالية. وتقوم الشركة بشكل دوري 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.

2. مجلس الإدارة

2.1 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، عضو تنفيذي واحد و ستة (6) أعضاء مستقلين أي أكثر من ثلث أعضاء مجلس الإدارة، وتم انتخاب الأعضاء في عام 2023 من خلال اجتماع الجمعية العامة العادية والمنعقد بتاريخ 1 مارس 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 (7) مرات في العام 2023، وتؤكد الشركة أن أعضاء المجلس منتظمون بحضور اجتماعات مجلس الإدارة والمشاركة الفعالة فيها، باستثناء بعض الحالات الخارجة عن إرادتهم وفي تلك الحالات يقوم العضو الغائب بتفويض عضو آخر محله و تقديم أعذار عن سبب التغيب، والتي تم قبولها من باقي أعضاء المجلس. كما التزمت الشركة بأحكام المادة (13) من نظام الحوكمة بشأن إرسال الدعوة لكل عضو مصحوب بجدول الأعمال قبل تاريخ المحدد لانعقاد الاجتماعات باستثناء اجتماعين، أحدهما اجتماع طارئ لفتح باب الترشيح لعضوية مجلس الإدارة للفترة من 2023-2025، والآخر فور انتخاب المجلس لتعيين رئيس ونائباً للرئيس وتشكيل لجان المجلس بموجب المادة (18) من نظام حوكمة الشركات.

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، والمادة رقم (12) من نظام حوكمة للشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية .

وفيما يلي بيان عدد الاجتماعات والأعضاء الحاضرين:

إسم العضو	المنصب	مجلس الإدارة	لجنة المكافآت والترشيحات	لجنة التدقيق
الشيخ/ سلمان بن حسن آل ثاني	رئيس مجلس الإدارة	7 من 7		
السيد/ إبراهيم جهام الكواري	نائب رئيس مجلس الإدارة	7 من 6	1 من 1	
الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	7 من 7		1 من 1
الشيخ/ تميم بن فهد آل ثاني	عضو مجلس إدارة	5 من 5		5 من 5
الشيخ/ فيصل بن حمد آل ثاني	عضو مجلس إدارة	5 من 4		5 من 4
السيد/ جمال شريدة الكعبي	عضو مجلس إدارة	5 من 5		
السيد/ يوسف أحمد السادة	عضو مجلس إدارة	7 من 6		1 من 1
المهندس/ سعيد عدنان أبو عودة	عضو مجلس إدارة	7 من 6		5 من 6
السيد/ عبدالعزيز الحميدي	عضو مجلس إدارة	7 من 7		
أعضاء مجلس الإدارة قبل انتخابات الجمعية العامة بتاريخ 01 مارس 2023:				
السيد/ عبدالله حمد العطية	عضو مجلس إدارة	2 من 2	1 من 1	
السيد/ عبدالله علي الكواري	عضو مجلس إدارة	2 من 1	1 من 1	
السيد/ حمد علي الهدفة	عضو مجلس إدارة	2 من 2		

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 امتثالا لمتطلبات أحكام البند رقم (3) من المادة (4) من نظام حوكمة الشركات:



السيد/ إبراهيم جهام الكواري
نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي ومستقل)

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



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



الشيخ / فيصل بن حمد آل ثاني
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و غير مستقل)

المؤهل العلمي:

بكالوريوس إدارة أعمال مع رتبة الشرف من جامعة كارنيغي ميلون في قطر

المناصب الحالية:

- إدارة الاستثمارات العقارية – جهاز قطر للاستثمار



السيد / جمال شريدة الكعبي
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و مستقل)

المؤهل العلمي:

بكالوريوس في الهندسة الصناعية وتخصص فرعي في الإدارة من جامعة ماياي بالولايات المتحدة الأمريكية

المناصب الحالية:

عضو مجلس إدارة شركة القطرية للصناعات التحويلية
مدير إدارة التخطيط والجودة في هيئة قطر للأشغال العامة

المناصب السابقة:

- مدير إدارة تخطيط المياه – كهرباء
- مدير مكتب التخطيط المركزي – وزارة البلدية
- مدير المكتب الفني – وزارة البلدية
- مستشار وزير البلدية



الشيخ / حمد بن محمد آل ثاني
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (تنفيذي و غير 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



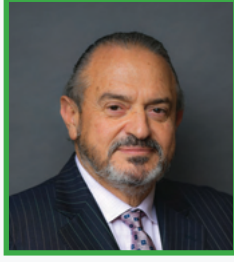
الشيخ / تميم بن فهد آل ثاني
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و مستقل)

المؤهل العلمي:

بكالوريوس في إدارة الموارد البشرية من الجامعة الكندية في دبي
ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة أبردين

المناصب الحالية:

- رئيس مجلس إدارة النادي العربي
- ضابط في وزارة الداخلية



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



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)



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:

- المدير 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

فيما يلي الإفصاح عن نسبة مساهمة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا في رأس المال: (وذلك كما في 31 ديسمبر 2023)

نسبة المساهمة	الاسم
21.19%	جهاز قطر للاستثمار يمثلها الشيخ/ سلمان حسن آل ثاني
	جهاز قطر للاستثمار يمثلها الشيخ/ فيصل بن حمد آل ثاني*
0.05 %	السيد / إبراهيم جهام الكواري
0.05 %	الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني
0.00%	الشيخ/ تميم بن فهد آل ثاني
0.00%	السيد/ جمال شريدة الكعبي
0.08%	السيد/ يوسف أحمد السادة
0.00%	السيد/ سعيد عدنان أبو عودة
0.00%	السيد / عبد العزيز عبد الله أحمد الحميدي
0.00%	السيد / محمد يوسف منصور
0.00%	السيد / معن أحمد الحاج
21.372 %	المجموع

* يمتلك الشيخ فيصل بن حمد آل ثاني أسهم شخصية تعادل 0.002%.

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	211,859,488	جهاز قطر للاستثمار
%08.25	82,526,425	الشيخ/محمد خالد حمد عبدالله آل ثاني*
%5.21	52,065,253	الشركة القطرية للاستثمارات العقارية**

** تملك مباشر وغير مباشر (شركة أساس 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. كما اعتمد الميثاق التي تعمل على أساسها اللجان والتي ترفع تقاريرها للمجلس للمناقشة واتخاذ القرار. توفر الشركة نسخة من ميثاق المجلس على موقعها الإلكتروني وذلك حرصاً من الشركة على الشفافية وتيسير المعلومات للمساهمين.

٥.٢ لجان المجلس

وعملًا بأحكام المادة رقم (18) من نظام حوكمة الشركات شكل المجلس فور انتخابه خلال هذا العام ثلاث لجان تقوم برفع تقارير دورية إلى مجلس الإدارة وتتضمن ما قامت به من أعمال، وسيتم عرض أبرز أعمال اللجان للعام 2023، متضمنة ما انتهت إليه من توصيات وذلك امتثالاً للبند رقم (5) من المادة رقم (4) من نظام حوكمة الشركات:

١- أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات:

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

اجتمعت لجنة المكافآت والترشيحات مرة واحدة خلال العام 2023 ومن أبرز ما أوصت به الى المجلس الآتي:

- تم رفع القائمة بأسماء المرشحين التي اعتمدها اللجنة لعضوية مجلس الإدارة للفترة القادمة (2023-2025)
- 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.

كما تم إعادة تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات بعد انتخاب أعضاء مجلس الإدارة خلال اجتماع الجمعية العامة والمنعقد بتاريخ 01 مارس 2023 بالشكل التالي:

الاسم	المنصب
السيد/ إبراهيم جهام الكواري	رئيس اللجنة
السيد/ جمال شريدة الكعبي	عضو اللجنة
السيد/ عبدالعزيز عبدالله الحميدي	عضو اللجنة

٢- أعضاء لجنة التدقيق:

الاسم	المنصب
الشيخ/ تميم بن فهد آل ثاني	رئيس اللجنة
الشيخ/ فيصل بن حمد آل ثاني	عضو اللجنة
السيد/ سعيد عدنان أبو عودة	عضو اللجنة

اجتمعت لجنة التدقيق مرة واحدة قبل انتخابات مجلس الإدارة الجديد والذي تم انتخابه خلال اجتماع الجمعية العامة بتاريخ 01 مارس 2023 وخمس مرات بتشكيل اللجنة الجديد والمبينة أعضائها في الجدول أعلاه. ومن أبرز ما تم مناقشته في اللجنة خلال العام 2023 بشكل مختصر الآتي:

- مناقشة البيانات المالية للفترة المنتهية 31 ديسمبر 2022 مع المدقق الخارجي وعرضها على المجلس لاعتمادها، كما تم مناقشة البيانات المالية للفترة المنتهية 31 مارس 2023 و31 يونيو 2023 و30 سبتمبر 2023 وأوصت بعرضها على المجلس لاعتمادها.
- كما تقدمت اللجنة بمقترح الى المجلس بموازنة المصاريف التشغيلية والإدارية للعام 2023.
- ناقشت اللجنة تقرير المدقق الداخلي بشأن الإدارة المالية في الشركة وإدارة المشتريات وإدارة الموارد البشرية وإدارة التسويق وإدارة التواصل وعلاقات المستثمرين، وإدارة الشؤون القانونية وتم بيان الملاحظات الناتجة بشأنها والاقتراحات لمعالجة هذه الملاحظات.
- ناقشت اللجنة نتائج تقييم الضوابط الداخلية على التقارير المالية ونتائج تقييم الامتثال لضوابط الحوكمة وفقا لنظام الحوكمة الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية.
- الضوابط الداخلية على التقارير المالية (ICOFR) للعام 2023 وتم رفع تقارير دورية اليها من قبل المدقق الداخلي للشركة ومدير إدارة المخاطر.
- مناقشة آلية تخفيض رأس المال واعتماد المقترح المقدم من شركة كي بي إم جي للقيام بتقرير مالي أولي لتخفيض رأس المال.

٣. أعضاء لجنة المناقصات:

تم تشكيل لجنة المناقصات بعد انتخاب أعضاء مجلس الإدارة خلال اجتماع الجمعية العامة والمنعقد بتاريخ 01 مارس 2023 والمبينة أعضائها كالآتي:

الاسم	المنصب
السيد/ إبراهيم جهام الكواري	رئيس اللجنة
الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني	عضو اللجنة
السيد/ يوسف أحمد السادة	عضو اللجنة

لم تجتمع لجنة المناقصات خلال العام 2023 لعدم طرح الشركة أي مناقصات خلال العام. إن الأعمال التي قامت بها اللجان للعام 2023 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 وفقا للمادة (14) من نظام الحوكمة بالإضافة الى البرنامج التعريفي الذي خاضه أعضاء مجلس الإدارة الجدد والدورات التدريبية التي يخضع لها أعضاء مجلس الإدارة وفق سياسة التدريب المعتمدة من المجلس وذلك لتحقيق مصلحة الشركة ومساهمتها.

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 بيانه من وظائف مهام المجلس وصلاحياته 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، تؤكد الشركة على أحكام القانون في حظر الجمع بين المناصب، حيث لا يتولى أي عضو في مجلس إدارة 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 يحظر الجمع بينها وفقاً للقانون. وفي هذا الصدد قام أعضاء المجلس بتوقيع إقراراً مكتوباً يقررون 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 والترشيدات 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 الداخليّة وإدارة المخاطر.

كما يجري أعضاء مجلس الإدارة خلال كل عام تقييماً لأداء مجلس الإدارة بهدف تعزيز دور المجلس وبيان نقاط القوة والضعف سعيًا 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 بأساسيات 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 الداخلي وإدارة المخاطر وتلخصت نتائج التقييم الى التالي:

النسبة المؤوية	المعيار
86%	أعمال المجلس
84%	تكوين المجلس
87%	لجان المجلس
83%	أعمال الشركة واستراتيجيتها
90%	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 ومساهمتها، وتغليب مصالح الشركة ومساهمتها 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
المدير التنفيذي للشؤون التجارية

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 – شركة القطرية



السيد / محمد يوسف منصور
المدير التنفيذي للشؤون المالية

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 2023:

- 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 للائتمثال 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 آثارها، 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، وتقييم مهام واختصاصات أقسام وإدارات الشركة، حيث تم اعتماده من لجنة التدقيق، وعرضه على مجلس الإدارة للاطلاع 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 الأداء حيث تم تحديد أولويات وخطة التدقيق بناء على تقرير تقييم المخاطر الذي تم اعتماده من قبل لجنة التدقيق عام 2023، 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 2023:

- 1- إجراءات الرقابة والاشراف على الموارد البشرية وعلاقات و شؤون المساهمين و التسويق و الشؤون القانونية و المشتريات و إدارة المرافق والمالية.
- 2- تقييم شامل لأداء الشركة بشأن الالتزام بتطبيق نظم الرقابة الداخليّة، وأحكام نظام الحوكمة.
- 3- مدى التزام الشركة بالقواعد والشروط التي تحكم الإفصاح والإدراج في السوق.
- 4- مدى التزام الشركة بأنظمة الرقابة الداخليّة عند تحديد المخاطر وإدارتها.
- 5- المخاطر التي تعرضت لها الشركة وأنواعها وأسبابها وما تم بشأنها.
- 6- المقترحات الخاصة بتصويب المخالفات وإزالة أسباب المخاطر.

كما قد تم تغطية المواضيع التالية من مراقبة أعمال إدارة المخاطر:

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

إدارة المخاطر

أنسجماً مع المادة 21 من نظام حوكمة الشركات لتعزيز ممارسات تقييم وإدارة المخاطر في الشركات المدرجة في السوق المالي، تتولى إدارة المخاطر مهامها الرئيسية بشكل مستقل لإدارة وتقييم كافة المخاطر التي تواجهها الشركة بالإضافة الى التنسيق الدوري مع كافة الإدارات لتعزيز فعالية الضوابط الرقابية في مواجهة تلك المخاطر، هذا و تقوم إدارة المخاطر بتنفيذ مهامها و واجباتها وفقاً لسياسات وإجراءات إدارة المخاطر المعتمدة من قبل الإدارة التنفيذية و مجلس الإدارة والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، سياسة إدارة المخاطر، سياسة إطار إدارة المخاطر وسياسة إدارة مخاطر الاحتيال، مؤشرات الخطر الرئيسية.

وتطبيقاً لتلك السياسات والإجراءات تقوم إدارة المخاطر بإجراء تقييم شامل للمخاطر وإعداد التقارير والتوصيات بشأنها على أساس ربع سنوي وتقديمها للإدارة التنفيذية العليا، ولجنة التدقيق ومن ثم ترفع لمجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة التي من شأنها التخفيف من حدة المخاطر والسيطرة عليها بما يخدم مصالح الشركة، وقد خلصت نتائج تقرير المخاطر للعام 2023 الى التالي:

1. تقييم المخاطر المالية: أجرت إدارة المخاطر تحليلاً كمياً للأداء المالي للشركة للعام 2023 باستخدام تحليل النسب المالية والتحليل المقارن ورفعت نتائجها وتوصياتها بهذا الشأن للإدارة التنفيذية.
2. تقييم مخاطر محفظة العقارات: أظهرت نتائج تحليل محفظة العقارات باستخدام التحليل الكمي والنوعي نمواً ملحوظاً في محفظة العقارات خلال العام 2023 كنتيجة للخطة الاستراتيجية التي اتبعتها الشركة خلال العام وقد رفعت نتائجها وتوصياتها بهذا الشأن للإدارة التنفيذية.
3. تقييم مخاطر السوق وتقلب أسعار الفائدة: أجرت إدارة المخاطر تقيماً لتقلب أسعار الفائدة خلال العام 2023 و مدى تأثيره على تكلفة ديون الشركة مع البنوك و رفعت توصياتها بهذا الشأن للإدارة التنفيذية.
4. مخاطر الامتثال: قامت إدارة المخاطر بتقييم مخاطر الامتثال من حيث مدى إمتثال الشركة للقوانين واللوائح و تحدياتها الصادرة عن هيئة سوق قطر للأوراق المالية خلال العام 2023 و أظهرت النتائج امتثالاً تاماً للقوانين واللوائح المعنية بالشركة. تقييم المخاطر القانونية: أظهر تقييم المخاطر القانونية الذي تم إجراؤه بالتنسيق مع الإدارة القانونية مدى تأثير القضايا الحالية التي تكون الشركة طرفاً فيها والمبينة في الفقرة التاسعة من هذا التقرير.

كما أجرت إدارة المخاطر خلال العام 2023 مراجعتين لنظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية (ICOFR)، على اساس نصف سنوي حيث شمل نطاق المراجعة، المالية، الأستثمار، الموارد البشرية، المشتريات، تكنولوجيا المعلومات، ضوابط الإفصاح، والضوابط العامة على مستوى الشركة. وأظهرت نتائج التقييم أن مستوى امتثال الإدارات المذكورة للضوابط الداخليه كان مرضياً. وقد عرضت إدارة المخاطر نتائج تقييم ICOFR على لجنة التدقيق لمتابعتها وبيان ما يلزم اتخاذه من إجراءات لمعالجة أوجه القصور أو بحث مجالات التحسين. كما أجرت الإدارة أيضاً خلال العام 2023 مراجعتين على اساس نصف سنوي لتقييم المخاطر التشغيلية في الشركة وفقاً لسجل المخاطر المعتمد من الإدارة التنفيذية العليا ومجلس الإدارة، حيث شمل نطاق المراجعة كافة الإدارات في الشركة و قد تم اعداد نتائج المراجعة و إرسالها للإدارات المعنية كل على حدة، بالإضافة الى أعداد ملخص عن تلك النتائج و رفعه للإدارة التنفيذية العليا.

كما تتولى إدارة المخاطر الإشراف على البرامج التدريبية الخاصة بإدارة المخاطر ونشر الوعي بأهمية دور إدارة المخاطر بين العاملين في إدارات الشركة و 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 مسؤولة عن الرقابة الشاملة على هذه الأنظمة بالتنسيق مع مديري الإدارات المعنيين والتي يتم مراقبتها من قبل المدقق الداخلي للشركة. تقع مسؤولية تنفيذ أنظمة الرقابة الداخلية 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.

٢.0 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 01 مارس 2023 على تعيين السادة / شركة كي بي ام جي لتدقيق حسابات الشركة لعام 2023.

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/ كي بي ام جي في تقريرهم، والذي أوضح فيه أنه بناءً على نتائج إجراءات التأكيد المحدود أن لدى الشركة الإجراءات الكفيلة بالالتزام بالنظام الأساسي وبأحكام قانون ولوائح هيئة قطر للأسواق المالية والتشريعات الأخرى ذات الصلة وأن الشركة ملتزمة بأحكام مواد النظام كما في 31 ديسمبر 2023.

كما أشار مراقب الحسابات بما يتعلق بالمادة (٢) والمادة (٢٤) من نظام الحوكمة أن الشركة تقوم حالياً بتوثيق إجراءات سياساتها وإجراءاتها للتأكد من الامتثال الدائم مع قوانين تشريعات هيئة قطر للأسواق المالية ذات الصلة.

1. 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 وادائها 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 والالتزامات 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

٣.٧ إن شركة مزايا للتطوير العقاري ملتزمة بالإفصاح عن العمليات والصفقات التي تبرمها الشركة مع أي طرف ذي علاقة، وحيث أنه في عام 2023 لا يوجد أي صفقات من ذلك النوع، وفي حالة وجود أي مسألة تتعلق بتضارب المصالح أو الصفقات الكبرى مع أي طرف ذو علاقة، فإن الشركة ملتزمة بعدم الشروع فيها 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.

٤.٧ كما تلتزم شركة مزايا للتطوير العقاري بالألا 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 2023.

٩. تقرير عن القضايا

اعتباراً من 31 ديسمبر 2023، 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. شهدت هذه القضية تداولاً في المحاكم حتى صدر حكم من محكمة الاستئناف في عام 2023 يقضي بدفع تعويض يقدر بحوالي 80 مليون ريال قطري، وحيث أن هذا الحكم غير نهائي وغير بات فستقوم الشركة بالطعن في الحكم أمام محكمة التمييز. علماً بأن الشركة قد اتخذت في السنوات السابقة مخصصات كافية للمشروع، حيث تغطي نحو 75% من المبلغ الاجمالي للحكم، والـ 25% المتبقية تم تخصيصها خلال عام 2023.

كما تجدر الإشارة إلى أنه تم اتخاذ إجراءات قانونية ضد بعض المستأجرين المخالفين لالتزاماتهم التعاقدية بالإضافة إلى نزاع عمالي، والتي لم 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 المجتمعية 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 2023 ما مجموعه حوالي 700,000 ريال قطري. علاوة على ذلك، فإن شركة مزايا تسعى دوماً لدعم المجتمع وذلك من خلال رعاية المشاريع الخيرية او المجتمعية في الدولة حيث تم التعاون مع الاتحاد القطري للفروسية، وجمعية قطر الخيرية، والحوش جاليري المعني بالبيئة القطرية، بالإضافة مشاركة المجتمع فعالياته من خلال منصات التواصل الاجتماعي. ومن الجانب العلمي فقد تم تقديم برنامج تدريبي خلال إجازة الصيف لبعض طلبة الجامعات في الشركة، وبالإضافة إلى طرح برنامج تثقيفي بالتعاون مع مدرسة رابعة العدوية للبنات. كما فازت شركة مزايا للتطوير العقاري بـ "الجائزة الدولية للتميز في مجال ممارسات المسؤولية المجتمعية 2023". وتسعى الشركة لتطوير مستمر لدورها في تنمية المجتمع والنهوض به، والمحافظة على البيئة من خلال المشاركة الفعالة والجادة بمنظومة المسؤولية المجتمعية للشركات.

1.1. موقع الشركة على شبكة الإنترنت

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