

التقارير

20 24

السماوي

وحكومة
الشركة

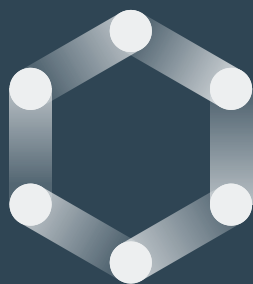
لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق



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



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



قیمنا ترشدنا

المحتوى

10-09

المشاريع

03-02

تقرير مجلس الإدارة
وكلمة رئيس المجلس

51-11

التقرير المالي ٢٠٢٤

05-04

الرؤية
والرسالة
والقيم

69-52

حوكمة الشركة ٢٠٢٤

06

مجلس الإدارة

08-07

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
حساب الزكاة

تقرير مجلس الإدارة وكلمة الرئيس

السادة المساهمين الكرام ...
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالنيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري، يسرنا أن نقدم لكم التقرير السنوي للعام 2024، حيث نستعرض فيه أبرز إنجازات الشركة وأدائها خلال العام، بالإضافة إلى الخطط المستقبلية الرامية إلى تعزيز النمو المستدام وتحقيق قيمة مضافة للمساهمين. كما نتناول أبرز التحديات التي واجهتها الشركة، بما في ذلك الأداء المالي الذي تأثر بعوامل استثنائية.



الشيخ سلمان بن حسن آل ثاني
رئيس مجلس الإدارة

ونتيجة لذلك، بلغت القيمة الإجمالية للأصول المدرة للدخل في محفظة الشركة نحو أكثر من ملياري ريال قطري، مع تحقيق إجمالي نسبة تشغيل متميزة وصلت إلى حوالي 95% ولله الحمد.

تواصل شركة مزايا للتطوير العقاري بخطى ثابتة نحو تحقيق أهدافها الاستراتيجية، حيث يجري حالياً تطوير البرجين السكنيين في مدينة لوسيل، وهما برج "فويا" وبرج "فيرا"، حيث وصلت الأعمال الإنشائية إلى مراحل متقدمة، مع تحقيق نسبة مبيعات للوحدات السكنية في كلا المشروعين بلغت حوالي 75%. ومن المقرر بإذن الله الانتهاء من الأعمال في المشروعين خلال عام 2026. وفي إطار خططها المستقبلية، تعمل الشركة حالياً على التحضير لإطلاق مشروعين إضافيين قريباً، مما سيعزز من ربحية الشركة في السنوات المقبلة. أما فيما يتعلق بالقسيمة المملوكة للشركة في منطقة المشاف التي تم الحصول عليها من خلال التسوية التي تمت مع وزارة البلدية، فقد حصلت الشركة على الموافقات على التصاميم المبدئية للمشروع، ويتضمن المشروع إنشاء ما يقارب 180 وحدة سكنية بالإضافة إلى مساحات تجارية، وسوف يتم عرض هذه التصاميم على مجلس الإدارة لأخذ الموافقات النهائية عليها. يعكس هذا المشروع رؤية الشركة في تطوير مشاريع متكاملة تلبي احتياجات السوق. وتهدف الشركة إلى الانتهاء من أعمال التطوير خلال عام 2027 بإذن الله. وتماشياً مع استراتيجية

خلال عام 2024، شهدت الشركة تطورات هامة في القضية المتعلقة بمقاول أحد المشاريع، حيث انتقلت القضية إلى مرحلة التمييز بعد أن أصدرت محكمة الاستئناف حكماً بإلزام شركة مزايا بدفع مبلغ إجمالي يقارب 167 مليون ريال، علماً بأن الشركة كانت لديها في السنوات السابقة مخصصات تغطي 48% من مبلغ الحكم، وتم اخذ مخصصات إضافية خلال العام 2024 لتصل إجمالي المخصصات إلى 100% من إجمالي مبلغ الحكم.

انعكست هذه القضية سلبيًا على الأداء المالي للشركة، والتي ادت إلى تسجيل خسائر مرتبطة بها، مما قد يؤثر على توزيع الأرباح للعام 2025. ومع ذلك، حرصت الشركة أن تكون لديها السيولة الكافية لضمان استمرارية أعمال الشركة التطويرية والتوسعية والوفاء بجميع التزاماتها المالية مع جميع الأطراف. وتتوقع الشركة العودة إلى الربحية في الربع الأول من العام 2025 بإذن الله.

واصلت شركة مزايا خلال عام 2024 تنفيذ استراتيجيتها إلى تعزيز محفظتها الاستثمارية بالأصول المدرة للدخل، والتخارج من جميع الأراضي خارج الدولة بالإضافة إلى فندق جلوريا، والاستحواذ على مبنى جامعة لوسيل المؤجر على الإسكان الحكومي كجزء من خطط الشركة لتحسين العوائد الاستثمارية بما ينعكس إيجابياً على المساهمين.

الشركة في التوسع، قامت بإنشاء شركة "فاسيليتكس" المعنية بإدارة المرافق والصيانة، والتي نجحت في إبرام عقود خاصة وعامة خلال فترة قصيرة مما ساهمت في زيادة التدفقات النقدية على الشركة.

شهد الاقتصاد العالمي خلال عام 2024 تحسناً في السيطرة على معدلات التضخم، مما أدى إلى انخفاض نسبي في أسعار الفائدة، وهو ما انعكس إيجابياً على أداء الشركات في مختلف القطاعات من خلال خفض تكاليف الاقتراض وتعزيز فرص الاستثمار. أما القطاع العقاري في قطر، فقد حافظ القطاع السكني على نموه، مدفوعاً بارتفاع الطلب على الوحدات السكنية سواء للبيع أو للإيجار. في المقابل، لا يزال قطاع المكاتب يعاني من فائض في المعروض. كما يواجه القطاع التجاري تحديات مستمرة مرتبطة بتوازن العرض والطلب.

على صعيد آخر، شهد القطاع السياحي انتعاشاً ملحوظاً، بفضل جهود الدولة في تطوير البنية التحتية وتعزيز جاذبية قطر كوجهة سياحية عالمية. وانطلاقاً من هذه المعطيات، تركز شركة مزايا على القطاع السكني، حيث يتماشى مشروعها الحالي مع احتياجات السوق، مما يعزز استقرار الاستثمار ويسهم في تحقيق قيمة مضافة للمساهمين.

وتحرص حكومة قطر على تعزيز الشفافية وحماية حقوق المستثمرين والمساهمين من خلال تأسيس الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري، التي تهدف إلى تنظيم السوق العقاري وضمان الامتثال لأفضل الممارسات العالمية. وتتماشى هذه الجهود مع رؤية قطر الوطنية 2030، التي تسعى إلى بناء اقتصاد متنوع ومستدام، حيث يلعب القطاع العقاري دوراً محورياً في تحقيق هذا الهدف. وفي هذا الإطار، تساهم شركة مزايا للتطوير العقاري من خلال تطوير مشاريع حديثة تتوافق مع معايير الاستدامة والجودة، وتعزيز الشفافية في تعاملاتها، بما يدعم بيئة استثمارية جذابة ومستدامة تحقق تطلعات الرؤية الوطنية.

بالرغم من الأداء التشغيلي الجيد لشركة مزايا خلال العام 2024، إلا أن الحكم القضائي الصادر ضد الشركة كان له تأثير مباشر على النتائج المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وقد أدى ذلك إلى تسجيل صافي خسارة بقيمة (69,990,232) ريال قطري مقابل صافي الربح 29,687,237 ريال قطري لنفس الفترة من العام الذي سبقه.

كما بلغ خسارة السهم (0.070) ريال قطري للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مقابل العائد على السهم 0.026 ريال قطري لنفس الفترة من العام الذي سبقه.

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. واشكر اخواني أعضاء مجلس الإدارة على جهودهم التي بذلوها 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 مزايا لتحقيق أهدافها.

وأسأل الله التوفيق والإعانة على تعزيز مكانة الشركة ونموها.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الرسالة

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

الرؤية

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

القيم

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

أعزائنا المساهمين،

كل قرار نتخذه في **شركة مزايا** يعتمد على الثقة والجودة والنزاهة. هذه المبادئ هي التي تقودنا نحو تحقيق التنمية المستدامة، وتطوير تصاميم مبتكرة، وبناء علاقات قوية وطويلة الأمد. ومن خلال التزامنا بتلك القيم، نضمن مستقبلاً مزدهراً يتجاوز جميع التوقعات، ويحقق النجاح المستدام للمجتمعات التي نخدمها.

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



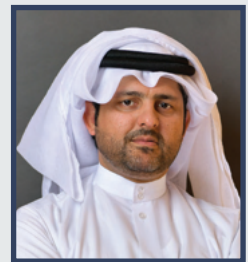
الشيخ. فيصل بن حمد آل ثاني
عضو مجلس الإدارة



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 ٢٠٢٤م:

• 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 ٢٠٢٤/١٢/٣١ م والتي أطلعنا عليها تمت بما لا يتعارض مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء.

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

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

• لقد قامت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة مزايا للتطوير العقاري (ش.م.ع.ق.) بمراقبة المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال السنة المنتهية ٢٠٢٤/١٢/٣١ 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.

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

حساب الزكاة

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

السادة الكرام مساهمي شركة مزايا للتطوير العقاري

نود إفادتكم بأننا قد قمنا بحساب الزكاة المستحقة على الشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ م ، حيث تبين لنا أن زكاة السهم الواحد للمستثمر هو (٠,٠٠٥) ويتم احتسابها حسب المعادلة الآتية ، مثلاً لمن لديه: **١٠٠٠ سهم $\times$ ٠,٠٠٥ = ٥ خمس ريالات.**

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 راقى 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 والشرقات الخاصة التي تمتدّ 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، ٦٨ 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 ٦٠ وحدة للمقيمين.



التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

تقرير عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

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 2024 والبيانات الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات التي تشتمل على ملخص للسياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات التفسيرية الأخرى. في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، ومن كافة الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة).

أساس الرأي

قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. 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 للمجموعة 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.

أمر التدقيق الأساسية

أمر التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعتبر أكثر أهمية، حسب حكمنا المهني، في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. تتم معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في مجملها، وعند تكوين رأينا حولها ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

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

أمر التدقيق الأساسي	كيفية معالجة الأمر في تدقيقنا
ركزنا على هذا الأمر نظراً لأن: - بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2024 مبلغ 1,265,372,585 ريال قطري (مبلغ 896,885,003 ريال قطري في 2023) ، والتي تمثل 48% (37% في سنة 2023) من إجمالي موجودات المجموعة ، وبالتالي فهي تمثل جزءاً جوهرياً من البيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2024. - يتضمن تقييم الاستثمارات العقارية استخدام الأحكام والتقدير الهامة. - حساسية التقييمات للافتراضات الرئيسية.	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها على هذا الأمر، من بين أمور أخرى، ما يلي: - تقييم التصميم والتنفيذ والفعالية التشغيلية للضوابط الرئيسية على البيانات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. - تقييم كفاءة وإمكانات 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؛ - موافقة معلومات العقار في تقارير التقييم إلى 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 الدخل السنوي (صافي الدخل التشغيلي)، وتكاليف التشغيل، معدل الرسملة وبيانات السوق المقارنة حينما ينطبق ذلك. - مراجعة مدى ملاءمة نتائج التقييم. - تقييم مدى كفاءة إفصاحات البيانات المالية بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات الرئيسية والأحكام ومعدلات الحساسية.

معلومات أخرى

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

رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا نعبر ولن نعبر عن أي شكل من أشكال نتيجة التأكد 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 جوهريّة مع البيانات المالية الموحدة أو معرفتنا التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو يبدو عليها أنها تعرضت لخطأ 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 أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بالإعلان عن هذه الحقيقة. ليس لدينا ما نبلغ عنه في تقريرنا 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 - معايير المحاسبة) وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي يحدد مجلس الإدارة أنها ضرورية للتمكن من إعداد البيانات المالية الموحدة الخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن مجلس الإدارة مسؤول عن تقييم قدرة 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 أخطاء 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 أخطاء جوهرية عندما تكون موجودة. يمكن أن تنشأ الأخطاء عن غش أو خطأ، وتعتبر جوهرية 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 مهنيًا ونبقى على الشكوك المهنية في جميع أعمال التدقيق. كما إننا نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء 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 أخطاء 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 لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف.

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

- إبداء نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها، ما إذا كانت هناك شكوكا جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكا كبيرة حول مقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. إذا أستخدمنا أن هناك شكوكا جوهرية، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، وفي حال كانت الإفصاحات غير كافية، 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.

- تخطيط والقيام بتدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية للمجموعة. إننا مسؤولون عن توجيه والإشراف على ومراجعة الأعمال التي تم إجراؤها لتدقيق المجموعة. وسنظل نحن المسؤولون الوحيدون عن رأينا حول التدقيق.

نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق المخطط للتدقيق وتوقيته ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي وجه من أوجه القصور الهامة في أنظمة الرقابة الداخلية التي نحددها أثناء تدقيقنا.

كما نقوم أيضاً بتزويد مجلس الإدارة ببيان أننا قد التزمنا بجميع الاشتراطات الأخلاقية الخاصة بالاستقلالية كما نقوم بإبلاغهم عن جميع العلاقات والأموال الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر على استقلاليتنا، وحسب مقتضى الحال، التصرفات لإزالة التهديدات أو عناصر الحماية المطبقة.

من بين الأمور التي تم إبلاغ مجلس الإدارة بها فإننا نحدد الأمور التي تعتبر أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية وبالتالي فهي أمور تدقيق رئيسية. نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير تدقيقنا ما لم يمنع القانون أو لوائح الإفصاح العام حول الأمر، أو عندما يكون ذلك، في حالات نادرة للغاية، نحدد بأنه يجب عدم الإبلاغ عن الأمر في تقريرنا لأنه يتوقع على نحو معقول أن النتائج السلبية من القيام بذلك ترجح على منافع المصلحة العامة من مثل هذا الإبلاغ.

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 نفيد أيضاً بما يلي:

- (1) لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي اعتبرنا أنها ضرورية لأغراض التدقيق.
- (2) تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة وتتفق بياناتها المالية الموحدة معها.
- (3) اطلعنا على تقرير مجلس الإدارة الذي سيدرج في التقرير السنوي، ووجدنا أن المعلومات المالية الواردة فيه تتفق مع سجلات الشركة ودفاترها.
- (4) بالإضافة إلى ذلك، لم تحتفظ الشركة بالمخزون كما في تاريخ التقرير.
- (5) لسنا على علم بأي انتهاكات للأحكام السارية من قانون الشركات التجارية القطري المعدل أو لبنود النظام الأساسي للشركة التي حدثت خلال العام والتي قد يكون لها تأثير جوهري على بيان المركز المالي الموحد للشركة أو أدائها كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 .

9 فبراير 2025
الدوحة
دولة قطر

سليم خليل
كي بي ام جي
سجل مراقبي الحسابات القطري رقم 472
مُرخص من قبل هيئة قطر للأسواق المالية: رخصة مدققي
الحسابات الخارجيين رقم 120153

بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاح	بالريال القطري
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
1,835,376	1,223,211	8	ممتلكات ومعدات
-	1,024,891	9	موجودات حق الاستخدام
896,885,003	1,265,372,585	10	استثمارات عقارية
18,743,444	19,028,117	11	شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
24,677,197	17,177,197	12	موجودات مالية
1,031,914,051	993,240,539	13	عقد إيجار تمويلي مدين
1,974,055,071	2,297,066,540		إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
22,571,014	45,055,578	14	عقارات قيد التطوير
36,347,961	38,673,513	13	عقد إيجار تمويلي مدين
47,957,174	188,675,124	15	ذمم تجارية وأخرى مدينة
190,549,738	79,579,645	16	النقد وما يعادله
297,425,887	351,983,860		موجود محتفظ به للبيع
134,604,201	-	17	إجمالي الموجودات المتداولة
432,030,088	351,983,860		إجمالي الموجودات
2,406,085,159	2,649,050,400		
حقوق الملكية			
1,000,000,000	1,000,000,000	18	رأس المال
25,475,761	25,475,761	19	الاحتياطي القانوني
25,976,332	(69,013,900)		الأرباح المدورة / (الخسائر المتراكمة)
1,051,452,093	956,461,861		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
1,157,370,108	1,357,022,485	20	القروض
-	15,306,332	21	ذمم تجارية وأخرى دائنة
-	789,342	9	مطلوبات إيجار
2,793,420	2,193,387	22	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,160,163,528	1,375,311,546		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
72,833,662	85,140,429	20	القروض
-	256,015	9	مطلوبات إيجار
435,238	-		ضريبة الدخل المستحقة
121,200,638	231,880,549	21	ذمم تجارية وأخرى دائنة
194,469,538	317,276,993		إجمالي المطلوبات المتداولة
1,354,633,066	1,692,588,539		إجمالي المطلوبات
2,406,085,159	2,649,050,400		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة و التوقيع نيابة عنه في 9 فبراير 2025.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاح	بالريال القطري
122,340,596	139,200,982	23	إيرادات تشغيلية
(9,709,289)	(19,372,412)	24	مصاريف تشغيلية
112,631,307	119,828,570		إجمالي الربح
12,943,010	10,141,785	25	إيرادات أخرى
(32,695,906)	(29,881,004)	26	مصاريف عمومية وإدارية
(21,638,176)	(85,871,006)	21	مخصص لمصاريف تسويات قانونية
(1,500,000)	(7,500,000)	12	مخصص انخفاض قيمة الموجودات المالية
17,110,013	-	10	صافي الربح من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
1,079,735	284,673	11	حصة من نتائج الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
87,929,983	7,003,018		الربح التشغيلي
(57,795,619)	(76,993,250)	27	تكاليف التمويل
30,134,364	(69,990,232)		الربح قبل ضريبة الدخل / (الخسارة)
(447,127)	-	28	مصرف ضريبة الدخل
29,687,237	(69,990,232)		الربح للسنة / (الخسارة)
-	-		الدخل الشامل الآخر
29,687,237	(69,990,232)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
			العائدات للسهم
0.026	(0.070)	29	العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

بالريال القطري	رأس المال	إحتياطي قانوني	الأرباح المدورة الخسائر المتراكمة	الإجمالي
الرصيد في 1 يناير 2023	1,157,625,000	62,106,682	(197,224,645)	1,022,507,037
اجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	29,687,237	29,687,237
الربح للسنة	-	-	-	-
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-
اجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	29,687,237	29,687,237
تخفيض رأس المال و إطفاء الخسائر (إيضاح 18)	(157,625,000)	(39,599,645)	197,224,645	-
محوّل الى الإحتياطي القانوني (إيضاح 19)	-	2,968,724	(2,968,724)	-
مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 21)	-	-	(742,181)	(742,181)
الرصيد في 31 ديسمبر 2023	1,000,000,000	25,475,761	25,976,332	1,051,452,093
الرصيد في 1 يناير 2024	1,000,000,000	25,475,761	25,976,332	1,051,452,093
اجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	(69,990,232)	(69,990,232)
الخسارة للسنة	-	-	-	-
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	-	-	(69,990,232)	(69,990,232)
الأرباح الموزعة المدفوعة (إيضاح 30)	-	-	(25,000,000)	(25,000,000)
الرصيد في 31 ديسمبر 2024	1,000,000,000	25,475,761	(69,013,900)	956,461,861

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاح	بالريال القطري
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
30,134,364	(69,990,232)		(الخسارة) / الربح قبل ضريبة الدخل
-	-		تعديلات لـ:
371,086	387,103	8	- إهلاك ممتلكات ومعدات
-	157,673	9	- إهلاك موجودات حق الاستخدام
(17,110,013)	-	10	- صافي الربح من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(231,832)	(1,686,408)	10	- الربح من استبعاد استثمارات عقارية
(1,079,735)	(284,673)	11	- حصة من نتائج الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
1,500,000	7,500,000	12	- مخصص انخفاض قيمة الموجودات المالية
21,638,176	85,871,006	21	- مخصص مصاريف تسويات قانونية
614,100	412,098	22	- مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(11,124,099)	(6,907,805)	25	- الربح من الودائع لدى البنوك الإسلامية
(66,537,746)	(64,352,039)	23	- إيرادات تمويلية من الابجار التمويلي
57,795,619	76,993,250	27	- تكاليف التمويل
15,969,920	28,099,973		
تغييرات في:			
100,700,001	100,699,999		- عقد إيجار تمويلي مدين
-	(22,484,564)		- عقارات قيد التطوير
(15,231,551)	(140,717,950)		- ذمم تجارية وأخرى مدينة
(19,720,661)	40,115,237		- ذمم تجارية و أخرى دائنة
81,717,709	5,712,695		- النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(424,994)	(435,238)		مصرف ضريبة الدخل المدفوع
(104,541)	(1,012,131)	22	مكافأة نهاية خدمة الموظفين مدفوعة
81,188,174	4,265,326		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
11,124,099	6,907,805	25	ربح مستلم من ودائع لدى بنوك إسلامية
(2,391,621)	(768,733)	8	اقتناء ممتلكات ومعدات
-	993,795		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(459,678,526)	(391,129,674)	10	اقتناء استثمارات عقارية
231,855,702	24,328,500	10	متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية
800,000	-	11	توزيعات أرباح مستلمة من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
-	134,604,201	17	متحصلات من استبعاد موجود محتفظ به للبيع
(218,290,346)	(225,064,106)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
-	(184,000)	9	سداد مطلوبات إيجار
294,800,379	248,615,492		المتحصلات من القروض
(16,443,539)	(43,147,441)		سداد القروض
-	(25,000,000)	30	توزيعات أرباح مدفوعة
(41,352,080)	(70,455,364)		تكاليف تمويل مدفوعة
1,387,950	498,609	16	التغيرات في النقد في البنك - الحسابات المقيدة
238,392,710	110,327,296		صافي النقد من الأنشطة التمويلية
صافي التغير في النقد وما يعادله			
101,290,538	(110,471,484)		النقد وما يعادله في 1 يناير
81,036,626	182,327,164		النقد وما يعادله في 31 ديسمبر
182,327,164	71,855,680	16	
معاملات غير نقدية			
22,571,014	-	10	تحويل من استثمارات عقارية لعقارات قيد التطوير
134,604,201	-	8	تحويل من ممتلكات ومعدات لموجود محتفظ به للبيع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

1. 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. يقع المكتب المسجل للشركة في برج تورنادو، شارع مجلس التعاون، منطقة الخليج الغربي، صندوق بريد 18132، الدوحة، دولة قطر.

تتكون البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من الشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة").

إن النشاط الأساسي للمجموعة هو تطوير وإدارة المجمعات السكنية، الاستثمار العقاري، تطوير الأراضي لإعادة البيع، البناء، إدارة المشاريع، التسويق العقاري، إدارة الممتلكات، الصيانة، وخدمات الوساطة.

فيما يلي تفاصيل الشركات المدمجة ضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

نسبة الملكية الفعلية للمجموعة كما في 31 ديسمبر	رأس المال ريال قطري	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	
			2023	2024
100%	200,000	دولة قطر	100%	100%
100%	200,000	دولة قطر	100%	100%
100%	200,000	دولة قطر	100%	100%
100%	12,000	لبنان	100%	100%
100%	200,000	دولة قطر	100%	100%

2. أساس المحاسبة

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية كما أصدرها مجلس معايير المحاسبة الدولية. وقد تم اعتمادها من قبل مجلس إدارة الشركة للإصدار في 9 فبراير 2025.

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

3. العملة الوظيفية والعرض

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة 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 أحكاماً وتقديرات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

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

مبدأ الاستمرارية

قامت الإدارة بتقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. 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.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير. تُدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تحدث فيها. يتم تحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة باستخدام نماذج تقييم داخلية، وبمساعدة مثنين خارجيين مستقلين معتمدين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة الرسملة المباشرة وطريقة المقارنة.

يتطلب تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الأصول (بما في ذلك دخل الإيجار والتكاليف، وتدفقات الإيرادات المستقبلية، والنفقات الرأسمالية للأثاث والتجهيزات، وأي مسائل بيئية، وحالة الإصلاح والصيانة العامة أو صافي الدخل التشغيلي المستقر) بالإضافة إلى معدلات الخصم، والرسملة، والعوائد النهائية المطبقة على تلك التدفقات النقدية. وتعتمد هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية السائدة في تاريخ التقرير. تعكس القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للمجموعة أفضل تقدير لأعلى وأفضل استخدام في تاريخ التقرير.

التقنيات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية

تعتمد طريقة رسملة الدخل على تحويل التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من فوائد الدخل الإيجاري إلى القيمة الحالية. تتطلب هذه الطريقة تقدير التدفقات النقدية السنوية المستقبلية المعدلة وتطبيق متطلبات العائد أو العائد المطلوب من المستثمر على شكل معدلات الرسملة.

أما طريقة المقارنة فتعتمد على مقارنة العقارات الاستثمارية للمجموعة مع عقارات استثمارية مماثلة تم تداولها ضمن إطار زمني قريب، ويتم تقدير القيمة العادلة بناءً على السعر لكل قدم مربعة لهذه المبيعات المماثلة.

انخفاض قيمة العقارات والمعدات والعقارات قيد التطوير

يتم مراجعة المبالغ الدفترية للعقارات والمعدات الخاصة بالمجموعة والعقارات قيد التطوير في كل تاريخ تقارير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. إذا وُجد مثل هذا المؤشر، يتم إجراء اختبار انخفاض القيمة من قبل الإدارة. يتطلب تحديد ما يمكن اعتباره انخفاضاً في القيمة، بالإضافة إلى تحديد المبالغ القابلة للاسترداد، أن تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

انخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن استثماراتها في الشركات الزميلة بطريقة حقوق الملكية. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي بناءً على معلومات السوق المتاحة والحكم لتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على وجود مخصص لخسارة انخفاض القيمة لصافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة. في حالة وجود مؤشر، ستقوم المجموعة بتخفيض صافي استثمارها إلى حد القيمة المقدرة القابلة للاسترداد لهذا الاستثمار.

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.

انخفاض قيمة الذمم المدينة

تستخدم المجموعة نموذج خسائر الائتمان المتوقعة لتحديد انخفاض قيمة الذمم المدينة. يتطلب نموذج انخفاض القيمة معلومات استشرافية تستند إلى افتراضات للتغيرات المستقبلية في مختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. كما يتطلب من الإدارة أيضا إسناد ترجيح التعثر لمختلف فئات الذمم المدينة. يشكل احتمال التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة وهو يستدعي إجراء أحكام هامة، وهو تقدير لمدى ترجيح التعثر على مدى فترة زمنية محددة ويتضمن احتسابه بيانات تاريخية وافتراضات وتوقعات للظروف المستقبلية.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك عناصر الممتلكات والمعدات بناءً على أعمارها الإنتاجية الفردية المقدرة. يتم تحديد هذه الأعمار بناءً على الاستخدام المتوقع للأصل، والبلي والتلف الفعلي، والتقدم التكنولوجي أو التجاري، مما يؤثر في مصروف الاستهلاك السنوي المعترف به في الأرباح أو الخسائر. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الإنتاجية لهذه الأصول سنوياً. قد يتم تعديل مصروف الاستهلاك المستقبلي بشكل كبير إذا اعتقدت الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

مطلوبات الإيجار

تقيم الإدارة ما إذا كان العقد الذي أبرمته المجموعة لاستئجار مختلف الموجودات يحتوي على إيجار. تحديد الإيجار، متضمناً ما إذا كانت المجموعة أو لم تكن قد تعاقدت على كل المنافع الاقتصادية للموجود الأساسي قد يتطلب حكماً هاماً. إثبات مدة الإيجار قد يشكل أيضاً تحديات عندما يكون العقد غير محدد المدة أو يخضع للتجديد التلقائي أو هناك خيارات تجديد غير واضحة في حالة ممارستها في تاريخ الخيار. يؤثر تمديد مدة العقد بصورة هامة على قيمة مطلوب الإيجار وموجود حق الاستخدام المرتبط به ويتطلب التوصل إلى نتيجة استخدام حكم هام. إضافة إلى ذلك، بمجرد إثبات مدة الإيجار، تحتاج الإدارة إلى تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المستحقة الدفع على مدى فترة الإيجار وخصمها باستخدام معدل الاقتراض الإضافي الذي سيدفعه المستأجر للاقتراض على مدى فترة مماثلة وبضمان مماثل للأموال الضرورية للحصول على موجود ذي قيمة مماثلة لموجود حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. يتطلب ذلك أيضاً حكماً هاماً ويؤثر على كل من مطلوب الإيجار التمويلي والقيمة العادلة للموجود الأساسي.

مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

قامت الإدارة بقياس مخصص مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها لدى المجموعة وفقاً لأحكام قوانين العمل. لا تقوم الإدارة بإجراء تقييم اكتواري حسيماً هو مطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 19 "منافع الموظفين" حيث أنها تقدر بأنه لن ينتج عن مثل هذا التقييم فرق كبير في مستوى المخصص. يتم إعادة تقييم المخصص من قبل الإدارة على أساس منتظم، ويتم تعديل أي تغيير في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

المخصصات والمطلوبات الأخرى

يتم الاعتراف بالمخصصات والمطلوبات الأخرى في الفترة فقط إلى الحد الذي تعتبر فيه الإدارة أنه من المحتمل أن يكون هناك تدفق مستقبلي خارج للأموال ناتج من عمليات أو أحداث سابقة ويمكن قياس التدفق النقدي الخارج بصورة موثوق بها. توقيت الاعتراف وتحديد مقدار المطلوب يتطلب تطبيق أحكام على الحقائق والظروف الحالية والتي قد تخضع للتغيير. بما أن التدفقات النقدية الخارجة الفعلية يمكن أن تحدث في سنوات لاحقة، تتم مراجعة المبالغ الدفترية للمخصصات والمطلوبات بانتظام وتعديلها لمراعاة الحقائق والظروف المتغيرة. قد يؤدي التغيير في تقدير المخصص أو المطلوب المعترف به إلى مصروف أو رصيد إلى بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد في الفترة التي يحدث فيها التغيير.

6. المعايير المحاسبية الجديدة أو التعديلات لعام 2024 والمتطلبات المستقبلية

أ. المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

قامت المجموعة بتطبيق المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024:

تاريخ سريان المفعول	المعايير أو التعديلات الجديدة
1 يناير 2024	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية مطلوب الإيجار في البيع وإعادة التأجير - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 الإيجارات تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 الأدوات المالية: الإفصاحات - ترتيبات تمويل الموردين.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

ب. المعايير والتفسيرات المحاسبية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

يسري عدد من المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة على المعايير للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024، ومع ذلك، فإن المجموعة لم تقم بتطبيق المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة التالية عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. من غير المتوقع أن يكون للمعايير الجديدة والتعديلات التالية أثر كبير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

تاريخ سريان المفعول	المعايير أو التعديلات الجديدة
1 يناير 2025	عدم القابلية على التبادل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تأثيرات التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي
1 يناير 2026	تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة - المجلد 11
1 يناير 2027	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية المعيار الدولي للتقارير المالية 19 الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات
سيتم تحديد موعد لاحقاً	البيع أو المساهمة في الموجودات بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة أعلاه أثر مهم 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.

(أ) أساس التوحيد

1) تجميع الأعمال

تقوم المجموعة بمحاسبة عمليات دمج الأعمال وفقاً لطريقة الاقتناء عندما تستوفي مجموعة الأنشطة والموجودات المكتسبة تعريف العمل التجاري ويتم نقل السيطرة إلى الأنشطة. عند تحديد ما إذا كانت مجموعة معينة من الأنشطة والموجودات تمثل عملاً تجارياً، فإن المجموعة تقوم بتقييم ما إذا كانت مجموعة الموجودات والأنشطة التي المكتسبة تتضمن، على الأقل، مدخلات وعمليات جوهرية وما إذا كانت المجموعة المكتسبة لديها القدرة على إنتاج مخرجات.

لدى المجموعة خيار تطبيق "اختبار التركيز" الذي يسمح بتقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المكتسبة ليست عملاً تجارياً. يتم استيفاء اختبار التركيز الاختياري إذا تركزت القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المكتسبة في موجود واحد محدد أو مجموعة من الموجودات المماثلة القابلة للتحديد.

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 بيان الربح أو الخسارة الموحد. 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 بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يقاس أي مقابل محتمل 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 مقابل محتمل آخر بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

2) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي كيانات تسيطر عليها المجموعة. تسيطر 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 المقتناة 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. 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 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) تحويل العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام معدلات الصرف السائدة بتاريخ المعاملة أو التقييم حيث يتم إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن التحويل بأسعار الصرف في نهاية السنة للموجودات و المطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد. ويتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المرتبطة بالقروض في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد أيضًا تحت بند "تكاليف التمويل - بالصافي". ويتم عرض جميع أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد ضمن "إيرادات أخرى".

ج) الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات العقود بموجب عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت مدة الإيجار، وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي 16. تشمل مدة الإيجار الفترة غير القابلة للإلغاء من العقد، بالإضافة إلى أي فترات تمديد حيث يتوقع بشكل معقول من أن المستأجر سيستخدم خيار التجديد. يتم توزيع الحوافز الإيجارية المقدمة للمستأجرين، مثل الفترات الخالية من الإيجار، بشكل متساو على مدة الإيجار، بغض النظر عن توقيت التدفقات النقدية ذات الصلة. يتم الاعتراف بالمبالغ التي يتم تلقيها من المستأجرين كتعويض عن إنهاء عقود الإيجار أو الأضرار في العقار في البيانات المالية الموحدة للأرباح أو الخسائر عند حدوثها.

إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل من العقارات بموجب عقود الإيجار التمويلية على مدار مدة الإيجار وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي 16 والمعيار المحاسبي الدولي 9. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار التمويلية باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، مما يعكس معدل عائد دوري ثابت على الاستثمار الصافي في الإيجار. تشمل مدة الإيجار الفترة غير القابلة للإلغاء من العقد، بالإضافة إلى أي فترات تمديد يتوقع بشكل معقول من أن المستأجر سيستخدم خيار التجديد. يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يكون عقد الإيجار ساريًا، ويتم نقل السيطرة على الأصل المؤجر إلى المستأجر، ومن المحتمل أن تقوم الشركة بتحصيل المبالغ المستحقة. يتم الاعتراف بالمبالغ التي يتم تلقيها من المستأجرين كتعويض عن إنهاء عقود الإيجار أو المدفوعات ذات الصلة الأخرى في البيانات المالية الموحدة للأرباح أو الخسائر عند حدوثها.

تقديم الخدمات

توفر المجموعة خدمات إدارة العقارات. يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن تقديم الخدمات في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تقديم الخدمات. يتم الاعتراف بالإيرادات بناءً على الخدمة الفعلية المقدمة حتى نهاية فترة التقرير كنسبة من إجمالي الخدمات التي سيتم تقديمها، لأن العميل يتلقى ويستخدم الفوائد في نفس الوقت.

رسوم الخدمة والمصروفات القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم الاعتراف بالإيرادات الناشئة عن المصروفات المعاد تحميلها للمستأجرين في الفترة التي يمكن فيها استرداد المصروفات تعاقدًا. وتدرج رسوم الخدمات والإيصالات الأخرى في إجمالي التكاليف ذات الصلة في الإيرادات، حيث تعمل المجموعة كأصيل في هذا الصدد.

د) الممتلكات والمعدات

الاعتراف والقياس

تقاس بنود الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف الاقتراض المرسلة ناقصًا 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	3 - 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 ملائما.

ه) استثمارات عقارية

يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لتحقيق عوائد إيجارية على المدى الطويل أو لزيادة رأس المال أو لكليهما، والتي لم تشغلها الشركات في المجموعة الموحدة كاستثمارات عقارية. كما تشمل الاستثمارات العقارية العقار الذي يجري إنشاؤه أو تطويره لاستخدامه مستقبلا كاستثمار عقاري.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملات وتكاليف الاقتراض عند الاقتضاء. بعد الاعتراف الأولي، تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة.

العقارات الاستثمارية التي يتم إعادة تطويرها للاستمرار في استخدامها كعقار استثماري، أو التي أصبح السوق فيها أقل نشاطاً، يستمر قياسها بالقيمة العادلة. يتم قياس العقار الاستثماري قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا اعتبرت القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق.

إن الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق، ولكن تتوقع المجموعة أن القيمة العادلة للعقار يمكن تحديدها بشكل موثوق عند اكتمال التشييد، يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو يتم الانتهاء من التشييد، أيهما أسبق.

يكون من الصعب أحياناً تحديد القيمة العادلة بصورة يعتمد عليها للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء. ولأغراض تقييم ما إذا كان بالإمكان تحديد القيمة العادلة لأحد هذه الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء بصورة يعتمد عليها، تنظر الإدارة في العوامل التالية من بين عوامل أخرى:

- أحكام عقد الإنشاء؛
- مرحلة الإنجاز؛
- ما إذا كان المشروع/ العقار قياسياً (نموذجي للسوق) أو غير قياسي؛
- مستوى موثوقية التدفقات النقدية الواردة بعد الإنجاز؛
- مخاطر التطوير الخاصة بالعقار؛
- التجربة السابقة مع منشآت مماثلة؛ و
- وضع تصاريح البناء.

يتم رسملة النفقات اللاحقة على القيمة الدفترية للموجود فقط في حال احتمال تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالنفقات إلى المجموعة وأن يكون بالإمكان قياس تكاليف البند بصورة يعتمد عليها. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى عند تكبدها. وعندما يتم استبدال جزء من استثمار عقاري، يتم تضمين تكلفة الاستبدال بالقيمة العادلة للعقار، ويتم إعادة تقييم القيمة العادلة.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم العادلة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد. يتم استبعاد العقارات الاستثمارية عند التخلص منها.

إذا أصبح العقار الاستثماري يشغله المالك، يتم إعادة تصنيفه كممتلكات وآلات ومعدات. و تصبح قيمتها العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي التكلفة لأغراض المحاسبة لاحقاً.

إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً بسبب تغير استخدامه، فإن أي فرق ناتج بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة لهذا العقار في تاريخ التحويل يتم التعامل معه بنفس طريقة إعادة التقييم وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16. أي زيادة في القيمة الدفترية للممتلكات يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد إلى الحد الذي يعكس فيه خسارة انخفاض سابقة في القيمة، مع الاعتراف بأي زيادة متبقية في الدخل الشامل الآخر وزيادة مباشرة إلى حقوق الملكية في فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية. أي انخفاض ناتج في القيمة الدفترية للممتلكات يتم تحميله مبدئياً في الدخل الشامل الآخر مقابل أي فائض إعادة تقييم معترف به سابقاً، مع أي انخفاض متبقي يتم تحميله على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

و) الموجودات المحتفظ بها للبيع

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

وتقاس هذه الموجودات ، أو مجموعات التخلص منها ، عموماً بقيمتها الدفترية وقيمتها العادلة أيهما أقل مطروحاً منها تكاليف البيع. يتم تخصيص أي خسارة انخفاض في القيمة على مجموعة التخلص إلى الموجودات والمطلوبات المتبقية على أساس تناسبي ، باستثناء أنه لا يتم تخصيص أي خسارة للعقارات الاستثمارية أو الموجودات المالية أو أصول الضرائب المؤجلة أو موجودات مزايا الموظفين والتي يستمر قياسها وفقاً للسياسات المحاسبية الأخرى للمجموعة. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض في القيمة على أساس التصنيف الأولي كمحتفظ به للبيع أو محتفظ به للتوزيع والأرباح والخسائر اللاحقة عند إعادة القياس في الأرباح أو الخسائر.

بمجرد تصنيفها على أنها محتفظ بها للبيع ، لا يتم إطفاء أو إستهلاك الموجودات غير الملموسة والممتلكات والمعدات ، ولا تعد أي شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية يتم محاسبتها بطريقة حقوق الملكية.

ز) عقارات قيد التطوير

العقارات المقتناة أو المنشأة أو التي هي قيد الإنشاء بغرض البيع تُصنف كعقارات قيد التطوير. تُسجل هذه العقارات بالقيمة الأقل بين التكلفة والقيمة القابلة للتحقق من بيعها.

وتتضمن التكلفة بشكل رئيسي تكلفة الأرض وتكلفة البناء وأي تكاليف أخرى ضرورية لإعداد العقار للبيع. أما القيمة القابلة للتحقق من بيعها فهي السعر المتوقع للبيع في سياق الأعمال العادية مخصوماً منه التكاليف المتوقعة لإكمال المشروع والتكاليف اللازمة لإتمام البيع. تُحدد تكلفة عقارات التطوير المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بناءً على التكاليف المُتكبدة على العقار المُباع بما يتناسب مع العمل المنجز.

ح) شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

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 المستثمر 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 (القيمة في الاستخدام والقيمة العادلة مطروحا منها تكاليف الاستبعاد أيهما أعلى) 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 شركة زميلة. 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 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 تخلصت مباشرة من الموجودات أو الالتزامات 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 والصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترة الاستحقاق لثلاثة أشهر أو أقل ، والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي معروف وتكون خاضعة لمخاطر غير جوهرية في التغيرات في القيمة.

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 ، للبند 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 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 و التي قد تستوفي تستوفي متطلبات القياس 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 إيرادات فائدة تعاقدية أو المحافظة على ملف سعر فائدة معين، يضاهاى 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، سواء 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 تحويل 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 أداؤها 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 تعاقدى 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

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	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.
------------------------------------	--

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 لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بمصروفات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الربح أو الخسارة. يتم أيضا 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 وفوائد الملكية كما أنها لا تحتفظ بالسيطرة على الموجود المالي.

تدخل المجموعة في معاملات تقوم بموجبها بتحويل الموجودات المعترف بها في بيان مركزها المالي الموحد، ولكنها تحتفظ إما بجميع أو جزء كبير من مخاطر وحوافز الموجودات المحولة. في تلك الحالات، لا يلغى 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 أيضا الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وإذا كانت التدفقات النقدية للمطلوب المعدل مختلفة اختلافا كبيرا، 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

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 شهراً:

- 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) دائماً بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية مدى عمر الأداة. 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، استناداً للتجربة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المطبق وتتضمن معلومات استشرافية.

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

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 يوماً.

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

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

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 وفقاً 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 يوماً؛ أو
- إعادة هيكلة الدين أو السلفة من جانب المجموعة بناءً 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 بتوقيف 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 الاستثمارات العقارية) 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 الداخلية 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، مضمومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة الذي يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقد 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

وفقاً لقانون العمل القطري رقم 14 لسنة 2004 أو القانون الساري بأي دولة أخرى تعمل بها المجموعة، تقوم المجموعة باحتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. تستند هذه المكافآت إلى الرواتب النهائية للموظفين وطول فترة الخدمة، شريطة إكمال حد أدنى من الخدمة. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة التوظيف.

تقوم المجموعة بدفع اشتراكات لموظفيها القطريين إلى هيئة التقاعد والمعاشات القطرية كنسبة مئوية من رواتب الموظفين وفقاً لمتطلبات القوانين المحلية ذات الصلة بالتقاعد والمعاشات. يتم تحميل حصة المجموعة في المساهمات في هذه البرامج في الربح أو الخسارة الموحد في السنة التي تتعلق بها.

(م) مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) نتيجة لحدث سابق، فمن المحتمل أن يكون التدفق الخارج للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مطلوباً لتسوية الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع المجموعة أن يتم استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال، بموجب عقد تأمين، يتم الاعتراف بالمبلغ المسترد كموجود منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. وتعرض المصاريف المتعلقة بالمخصص في بيان بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد بعد خصم أي تعويض.

لو كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً يتم خصم المخصصات باستخدام المعدل الحالي لما قبل الضريبة الذي يعكس، متى كان ذلك ملائماً، المخاطر المحددة للمطلوب. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند الاقتضاء، المخاطر المحددة للالتزام.

(ن) ضريبة الدخل

الضريبة الحالية هي الضريبة المتوقعة المستحقة الدفع على الدخل الخاضع للضريبة للسنة باستخدام معدلات الضريبة المطبقة أو التي تطبق على نحو واسع في تاريخ التقرير وأية تعديلات على الضريبة المستحقة الدفع فيما يتعلق بسنوات سابقة.

تحتسب الضرائب المستحقة على المجموعة طبقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية في الدول التي تمتد إليها عمليات المجموعة. لا توجد حالياً ضريبة شركات مطبقة على الشركة الأم في دولة قطر. ومع ذلك، تطبق ضريبة الشركات على الشركات التابعة العاملة داخل دولة قطر وخارجها.

يتم الاعتراف بمصروف الضريبة في بيان الدخل الشامل الموحد فيما عدا إلى الحد الذي تتعلق فيه ببند معترف بها مباشرة في حقوق الملكية، ففي تلك الحالة يتم الاعتراف بها في حقوق الملكية.

(س) 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. الإيجارات - المجموعة 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 اهلاك 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 دوريا 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 المتوقعة دفعها بموجب ضمان 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
اختارت 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. الإيجارات - المجموعة 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 مؤجّراً وسيطاً، 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 ترتيباً 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 الإجراءات التشغيلية كإيراد على أساس القسط الثابت على مدى هذه الإيجارات كجزء من "الإيرادات الأخرى".

(ع) رأس المال
تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية.

(ف) القروض
يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة، مخصوماً منها تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم قياس القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة. ويتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) وقيمة الاسترداد في بيان بيان الربح أو الخسارة الموحدة على مدار فترة القروض باستخدام طريقة الربح الفعلي.

يتم إلغاء الاعتراف بالقروض من بيان المركز المالي الموحدة عندما يتم تنفيذ الالتزام الوارد بالعقد أو إلغاؤه أو انقضاؤه. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية والمبلغ النقدي المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات تم تحملها، في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة باعتباره إيرادات أو تكاليف تمويل أخرى.

تم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة ما لم يتوفر لدى المجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية المطلوب لفترة لا تقل عن 12 شهراً بعد فترة التقرير.

تكاليف القروض
تتم رسمة تكاليف القروض التي تنسب مباشرة إلى حياة أو إنشاء أو إصدار الموجود الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية أساسية لتجهيزه للغرض المقصود منه أو لبيعه، كجزء من تكلفة الموجودات المعنية. تصرف جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في السنة التي تم تكبدها فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الربح والتكاليف الأخرى التي تتكبدها الشركة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات
اعتمدت المجموعة تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (التعديلات على المعيار المحاسبية الدولي رقم 1) اعتباراً من 1 يناير 2024. حيث تطبق التعديلات بأثر رجعي. وهي توضح متطلبات معينة لتحديد ما إذا كان ينبغي رسمة مطلوب ما على أنه متداول أو غير متداول وتتطلب إفصاحات جديدة لمطلوبات القروض غير المتداولة التي تخضع لتعهدات بعد 12 شهراً من تاريخ التقرير.

وفقاً لتقييم الإدارة، تتوقع المجموعة الامتثال لجميع التعهدات المعمول بها في غضون 12 شهراً بعد تاريخ التقرير. وبناءً عليه، فإن الشروط التي يجب أن تمثل لها المجموعة بعد تاريخ التقرير لا تؤثر على حق المجموعة في تأجيل تسوية القروض في تاريخ التقرير.

(ص) 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.

ق) العائدات للسهم

تقوم المجموعة بعرض العائد الأساسي والمخفف للسهم بالنسبة لأسهمها العادية. يحتسب العائد الأساسي للسهم بقسمة الربح أو الخسارة المنسوبة لحاملي الأسهم العادية للشركة الأم على عدد المتوسط المرجح للأسهم القائمة خلال الفترة. يتم تحديد عائد السهم المخفف بتعديل الربح أو الخسارة المنسوبة إلى المساهمين العاديين للشركة الأم والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة بتأثيرات جميع الأسهم العادية المحتملة المخففة، إن وجدت.

ر) قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو دفعه لتحويل مطلوب في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن المعاملة لبيع الموجودات أو نقل المطلوبات تتم إما:

- في السوق الرئيسية للموجود أو المطلوب، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر فائدة للموجود أو المطلوب.

يجب أن يكون السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة متاحًا للوصول إليه من المجموعة.

القيمة العادلة لموجود أو مطلوب تقاس باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون بالسوق عند تسعير الموجود أو المطلوب، بافتراض أن يتصرف المشاركون في السوق بما يحقق أفضل منفعة اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة لموجود غير مالي في الاعتبار مقدرة المشاركين بالسوق على جني منافع اقتصادية باستخدام الموجود في أعلى وأفضل استخدام أو بيعه لمشارك آخر بالسوق سيستخدم الموجود في أعلى وأفضل استخدام.

تستخدم المجموعة طرق التقييم التي تتناسب مع الظروف الراهنة والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والاستفادة المثلى من استخدام الملاحظات القابلة للملاحظة ذات الصلة والتقليل إلى أدنى حد من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

وتصنف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها والإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والموضحة أدناه بناءً على مدخلات المستوى الأدنى التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1** - أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مطابقة؛
- المستوى 2** - تقنيات التقييم التي يكون أقل مستوى للمدخلات التي لها تأثير هام على قياس القيمة العادلة واضحة بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- المستوى 3** - طرق التقييم التي تكون فيها المدخلات ذات المستوى الأدنى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة غير قابلة للملاحظة.

8. ممتلكات ومعدات

بالريال القطري	أرض	مباني	أثاث وتركيبات	سيارات	أجهزة كمبيوتر ومعدات	الإجمالي
التكلفة						
الرصيد في 1 يناير 2023	40,000,000	93,996,163	46,284	342,850	1,748,068	136,133,365
إضافات	-	608,038	19,052	-	1,764,531	2,391,621
تحويل إلى موجود محتفظ به للبيع (إيضاح 17)	(40,000,000)	(94,604,201)	-	-	-	(134,604,201)
الرصيد في 31 ديسمبر 2023	-	-	65,336	342,850	3,512,599	3,920,785
إضافات	-	-	438,890	100,000	229,843	768,733
استبعادات	-	-	-	-	(1,243,810)	(1,243,810)
الرصيد في 31 ديسمبر 2024	-	-	504,226	442,850	2,498,632	3,445,708
الاهلاك المتراكم						
الرصيد في 1 يناير 2023	-	-	39,226	120,464	1,554,633	1,714,323
إهلاك (إيضاح 26)	-	-	3,593	61,630	305,863	371,086
الرصيد في 31 ديسمبر 2023	-	-	42,819	182,094	1,860,496	2,085,409
إهلاك (إيضاح 26)	-	-	78,659	63,686	244,758	387,103
استبعادات	-	-	-	-	(250,015)	(250,015)
الرصيد في 31 ديسمبر 2024	-	-	121,478	245,780	1,855,239	2,222,497
صافي القيم الدفترية						
في 31 ديسمبر 2024	-	-	382,748	197,070	643,393	1,223,211
في 31 ديسمبر 2023	-	-	22,517	160,756	1,652,103	1,835,376

9. موجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار

خلال السنة، أبرمت المجموعة عقد إيجار لصاله عرض تستخدم في عملياتها لمدة إيجار مدتها خمس سنوات. فيما يلي المبالغ الدفترية لموجودات حق الاستخدام للمجموعة والحركات خلال السنة:

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
التكلفة		
-	-	الرصيد في 1 يناير
-	1,182,564	إضافات
-	1,182,564	الرصيد في 31 ديسمبر
الاهلاك المتراكم		
-	-	الرصيد في 1 يناير
-	157,673	الاهلاك (إيضاح 26)
-	157,673	الرصيد في 31 ديسمبر
-	1,024,891	القيم الدفترية 31 ديسمبر

فيما يتعلق بموجودات حق الاستخدام المذكورة أعلاه، سجلت المجموعة مطلوبات الإيجار على النحو التالي:

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
-	-	الرصيد في 1 يناير
-	1,182,564	إضافات
-	(184,000)	سداد مطلوبات الإيجار
-	46,793	مصروف الضريبة (إيضاح 27)
-	1,045,357	الرصيد في 31 ديسمبر

يتم عرض مطلوبات الإيجار في بيان المركز المالي الموحد على النحو التالي:

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
-	256,015	الجزء المتداول
-	789,342	الجزء غير المتداول
-	1,045,357	

10. استثمارات عقارية

أ. تسوية القيمة الدفترية

إن الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة على النحو التالي:

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
674,291,348	896,885,003	الرصيد في 1 يناير
458,723,870	391,129,674	إضافات
(231,623,870)	(22,642,092)	استيعادات (1)
(22,571,014)	-	تحويل إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح 14)
954,656	-	تكلفة التطوير
17,110,013	-	صافي الربح من التغير في القيمة العادلة (2)
896,885,003	1,265,372,585	الرصيد في 31 ديسمبر

(1) يمثل استبعاد قطعة أرض في نخلة ديرة، دبي خلال السنة، بصافي عائدات بمبلغ 24,328,500 ريال قطري. اعترفت المجموعة بربح بمبلغ 1,686,408 ريال قطري من استبعاد هذا العقار الاستثماري خلال السنة. أما الاستبعاد في عام 2023، والبالغ 231,832 ريال قطري، فكان متعلقًا باستبعاد أراضي أخرى.

(2) في عام 2024، لم يتم الاعتراف بأي أرباح من إعادة تقييم القيمة العادلة للعقارات، حيث اعتُبر المبلغ غير جوهري. بالمقارنة، تم تسجيل أرباح من إعادة تقييم القيمة العادلة للعقارات في عام 2023. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم العادلة كأرباح أو خسائر في بيان الربح أو الخسارة الموحد. هذه الأرباح أو الخسائر غير محققة.

(3) بعض الاستثمارات العقارية للمجموعة، والتي تبلغ قيمتها العادلة 993,322,373 ريال قطري في 31 ديسمبر 2024 (2023: 602,192,698 ريال قطري)، مرهونة لدى بنك محلي مقابل التسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها المجموعة.

تتكون الاستثمارات العقارية من عدة مباني تجارية وسكنية مكتملة مؤجرة لأطراف ثالثة، بالإضافة إلى أراضي فضاء، تقع بشكل رئيسي في دولة قطر.

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
623,313,418	1,064,891,826	عقارات مكتملة
273,571,585	200,480,759	أراضي فضاء
896,885,003	1,265,372,585	

ب. المبالغ المعترف بها في الأرباح أو الخسائر

تقوم المجموعة بتأجير استثماراتها العقارية ، وقد صنّفت هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي، حيث إنها لا تنقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصول، باستثناء عقد واحد تم تصنيفه كإيجار تمويلي. بلغت إيرادات الإيجار المعترف بها من قبل المجموعة عن عقود الإيجار التشغيلي خلال السنة 68,986,701 ريال قطري (2023): 50,251,549 ريال قطري).

ج. قياس القيم العادلة

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مثنين عقاريين خارجيين ومستقلين يتمتعون بالمؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة الحديثة في تقييم العقارات وفقاً لموقعها وفتتها. يقدم هذا المثلث المستقل القيمة العادلة لمحفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة في كل تاريخ تقرير مالي. تم تصنيف قياسات القيمة العادلة لجميع الاستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 وفقاً لمدخلات تقنية التقييم المستخدمة.

الأساليب المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية

طريقة رسمة الدخل

تم تحديد القيمة العادلة لعقارات تالة ريزيدنس، مبنى السد، مجمع معيذر، وحدات التجزئة في سدرة فيلج، جامعة لوسيل، جولد بلازا، وعقار مسيمير، والتي تبلغ قيمتها الدفترية 1,064,891,826 ريال قطري (2023): 623,313,418 ريال قطري)، باستخدام منهج رسمة الدخل. وفقاً لهذه الطريقة، يتم قسمة صافي الإيرادات التشغيلية لكل عقار على معدل الرسمة المناسب. ويتم احتساب صافي الإيرادات التشغيلية المستقر عن طريق خصم المصاريف التشغيلية التقديرية من إجمالي الإيرادات.

المدخلات الرئيسية غير الملحوظة

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
33-99 للمتر المربع	29-164 للمتر المربع	عائدات العقارات الشهرية
8.25% - 6.5%	7.1% - 4.2%	عائد جميع المخاطر – الحالية

طريقة المقارنة السوقية

تم تحديد القيمة العادلة للأراضي الفضاء التي تبلغ قيمتها الدفترية 200,480,759 ريال قطري (2023): 273,571,585 ريال قطري) باستخدام طريقة المقارنة السوقية، وذلك نظراً لحجم المعاملات المعتدل للعقارات المماثلة في المناطق التي تقع فيها. في إطار طريقة المقارنة السوقية، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات المماثلة. وتعتمد هذه الطريقة على مبدأ الاستبدال، حيث لن يدفع المشتري المحتمل مبلغاً أكبر من التكلفة المطلوبة لشراء عقار بديل مماثل. وحدة المقارنة التي تعتمد عليها المجموعة هي السعر لكل قدم مربع.

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	قيمة الأرض المقدرة لكل قدم مربع
212	-	قطع أراضي في دبي
650	650	قطعة أرض في قطر

11. شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

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

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

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

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
18,463,709	18,743,444	الرصيد في 1 يناير
1,079,735	284,673	حصة من النتائج
(800,000)	-	توزيعات أرباح مستلمة
18,743,444	19,028,117	الرصيد في 31 ديسمبر

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

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
22,645,009	17,900,741	الموجودات المتداولة
23,341,412	30,326,258	الموجودات غير المتداولة
(5,309,407)	(2,672,502)	المطلوبات المتداولة
(21,933,570)	(26,526,380)	المطلوبات غير المتداولة
18,743,444	19,028,117	صافي الموجودات

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
251,309	284,673	حصة في نتائج الشركة الزميلة و إيرادات
1,079,735	284,673	حصة الربح للسنة

12. موجودات مالية

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
61,354,395	61,354,395	موجودات مالية - بالتكلفة المطفأة
(36,677,198)	(44,177,198)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة موجودات مالية
24,677,197	17,177,197	

تتعلق الموجودات المالية بعقد وكالة بقيمة 65,000,000 ريال قطري تم إبرامه في 2009 مع شركة استثمار خليجية من خلال وكيل. لم تقم شركة الاستثمار بتسديد المبلغ مع أرباحه المستحقة في تاريخ الاستحقاق. وفي السنوات التالية، حصلت المجموعة على عدة أحكام قضائية لصالحها، بما في ذلك حكم في 2011 للتسوية، وحكم إضافي في 2019 يقضي بمنح 15,000,000 ريال قطري مع الفوائد المترتبة. وقد تم تعيين بنك الكويت المركزي للإشراف على عملية التصفية.

خلال السنة. اعترفت المجموعة بمخصص إضافي لانخفاض قيمة الموجودات المالية بمبلغ 7,500,000 ريال قطري (2023: 1,500,000 ريال قطري)، وذلك بسبب عدم اليقين حول توقيت استرداد المبلغ المتبقي وقابليته للتحويل. وتستمر المجموعة في مراقبة عملية الاسترداد عن كثب.

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 تحويله إلى الطرف في نهاية مدة الإيجار.

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

ريال قطري	2024	2023
ريال قطري		ريال قطري
الجزء المتداول	38,673,513	36,347,961
الجزء غير المتداول	993,240,539	1,031,914,051
	1,031,914,052	1,068,262,012

يعرض الجدول التالي إجمالي وصافي الاستثمار في عقد الإيجار:

مبالغ مستحقة من عقود الإيجار التمويلية:	ريال قطري	2024	ريال قطري	2023
				ريال قطري
السنة الأولى	100,700,000	100,700,000	100,700,000	100,700,000
السنة الثانية	100,700,000	100,700,000	100,700,000	100,700,000
السنة الثالثة	100,700,000	100,700,000	100,700,000	100,700,000
السنة الرابعة	100,700,000	100,700,000	100,700,000	100,700,000
السنة الخامسة	100,700,000	100,700,000	100,700,000	100,700,000
بعد السنة الخامسة	1,087,560,000	1,087,560,000	1,188,260,000	1,188,260,000
إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار	1,591,060,000	1,591,060,000	1,691,760,000	1,691,760,000
ناقصاً: إيرادات تمويل غير مستحقة	(559,145,948)	(559,145,948)	(623,497,988)	(623,497,988)
القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات عقد الإيجار	1,031,914,052	1,031,914,052	1,068,262,012	1,068,262,012
صافي الاستثمار في عقد الإيجار	1,031,914,052	1,031,914,052	1,068,262,012	1,068,262,012

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

14. عقارات قيد التطوير

تتضمن العقارات قيد التطوير بناء برج فيرا السكني في مدينة لوسيل، والذي من المتوقع الانتهاء منه في 2026. العقار مخصص للبيع عند اكتماله.

فيما يلي حركة العقارات قيد التطوير خلال السنة:

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
-	22,571,014	الرصيد في 1 يناير
-	22,484,564	الإضافات (1)
22,571,014	-	التحويل من الاستثمارات العقارية (2)
22,571,014	45,055,578	الرصيد في 31 ديسمبر

(1) يتضمن هذا المبلغ التكاليف التي تم إنفاقها خلال السنة لتطوير برج فيرا السكني، بما في ذلك مصاريف البناء، الأتعاب المهنية، وغيرها من التكاليف ذات الصلة.

(2) يمثل هذا التحويل إعادة تصنيف برج فيرا من الاستثمارات العقارية إلى عقارات قيد التطوير في عام 2023، تماشيًا مع نية المجموعة في بيع العقار عند اكتماله.

15. ذمم تجارية وأخرى مدينة

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
5,487,323	5,688,891	ذمم تجارية مدينة
41,719,481	13,603,383	مصاريف مدفوعة مقدماً
600,525	888,808	ودائع قابلة للاسترداد
149,845	168,494,042	ذمم مدينة أخرى (1)
47,957,174	188,675,124	

(1) كما في 31 ديسمبر 2024، تتضمن ذمم مدينة أخرى مبلغًا قدره 167,336,694 ريال قطري مخصص كضمان بنكي. ويمثل هذا الرصيد مبلغ مخصص للوفاء بالتزامات المجموعة المتعلقة بقضية تنفيذ قانونية، مما يضمن الامتثال للمتطلبات القانونية.

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
14,676	36,720	نقد في الصندوق
49,978,777	16,293,530	نقد لدى البنك - حسابات جارية
132,333,711	55,525,430	النقد لدى في البنك - حسابات الودائع قصيرة الأجل (1)
8,222,574	7,723,965	نقد لدى البنك - حسابات مقيدة (2)
190,549,738	79,579,645	النقد وأرصدة البنك
(8,222,574)	(7,723,965)	ناقصا: نقد لدى البنك - حسابات مقيدة (2)
182,327,164	71,855,680	النقد وما يعادله

(1) يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة اعتمادًا على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتجنبي ربح بمعدلات السوق.

(2) تتكون الحسابات المقيدة من مبالغ محتفظ بها لدى بنوك لتمويل توزيعات الأرباح المعلنة ولم يتم تحصيلها بعد من قبل المساهمين المستحقين.

17. موجود محتفظ به للبيع
في فبراير 2023، قامت المجموعة بإعادة تصنيف عقار على أنه موجود محتفظ به للبيع بعد الانتهاء من أعمال التجديد والصيانة، حيث تم نقله من العقارات والمعدات إلى موجود محتفظ به للبيع. خلال عام 2024، أنهت المجموعة الإجراءات القانونية اللازمة وحصلت على موافقات السلطات التنظيمية المطلوبة، وأتمت بيع العقار. بلغ إجمالي المتحصل من بيع العقار 134,604,201 ريال قطري.

18. رأس المال

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	مصرح به ومصدر ومدفوع بالكامل سهم عادي بواقع 1 ريال قطري للسهم 1,000,000,000
1,000,000,000	1,000,000,000	

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

(2) استناداً إلى اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي شركة مزايا للتطوير العقاري (ش.م.ع.ق.) المنعقد في 17 مايو 2023، قرر المساهمون 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 ما يعادل 13,61% من إجمالي رأس المال. قررت الجمعية العمومية غير العادية أيضاً استخدام مبلغ 39,599,645 ريال قطري من الاحتياطي القانوني لإطفاء باقي الخسائر والتي تبلغ قيمتها 39,599,645 ريال قطري. ان إلغاء الأسهم بقيمة 157,625,000 ريال قطري مع استخدام الاحتياطي القانوني بمبلغ 39,599,645 ريال قطري أدى إلى إطفاء الخسائر المتراكمة للشركة كما في 31 ديسمبر 2022 والتي تبلغ قيمتها 197,224,645 ريال قطري. كما وافقت الجمعية العامة غير العادية في نفس الاجتماع أن يتم إصدار 299,000,000 سهم (القيمة الاسمية 1 ريال قطري) أي ما يعادل 29% من رأس المال مقابل حصص عينية من خلال شريحة واحدة أو أكثر على مدار عام واحد، وفقاً لقواعد هيئة قطر للأسواق المالية ووزارة التجارة والصناعة واللوائح المعمول بها، إضافة إلى علاوة إصدار (إن وجدت)، و قامت بتفويض مجلس الإدارة لتحديد قيمة العلاوة عند بدء اية عملية إصدار للأسهم.

19. 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. لم تقم المجموعة بالتحويل إلى حساب الاحتياطي القانوني خلال السنة بسبب الخسارة المسجلة (2023: 2,968,724 ريال قطري).

20. القروض

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
835,155,094	798,498,746	تمويل إسلامي (1)
440,000,000	440,000,000	تمويل إسلامي (2)
-	246,912,873	تمويل إسلامي (3)
1,275,155,094	1,485,411,619	
(44,951,324)	(43,248,705)	ناقصاً : تكاليف المعاملات لإعادة التمويل
1,230,203,770	1,442,162,914	

يتم عرض القروض في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

ريال قطري	2023	ريال قطري	2024
72,833,662		85,140,429	
1,157,370,108		1,357,022,485	
1,230,203,770		1,442,162,914	

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

(1) في 30 يناير 2023، أبرمت المجموعة اتفاقية مع بنك قطر الإسلامي لإعادة تمويل الرصيد القائم من التسهيل الإسلامي مع بنك دخان وللحصول على تسهيلات قروض إضافية. شملت الاتفاقية فترة سماح حتى 31 يوليو 2023 و تحمل معدل ربح 3.75% مع أقساط ربع سنوية قدرها 17,000,000 ريال قطري تدفعها المجموعة. يتم سداد القرض على مدار 18 عامًا وسيكون آخر قسط في أبريل 2040. أن المتحصلات المتوقعة من مشروع سدة العقاري مرهونة مقابل التسهيل الإسلامي.

(2) في 2014، أبرمت المجموعة اتفاقية أولية مع بنك قطر الإسلامي لتمويل مشروع تالا ريزيدنس العقاري. كانت هذه التسهيلات تتطلب السداد على 9 أقساط سنوية متغيرة من نهاية 2014 حتى 2021، مع التسوية النهائية في 2022. وكان يحمل معدل ربح أدنى قدره 5.25% سنويًا.

في 2022، تم تمديد مدة التسهيلات إلى 15 سنة كحد أقصى (حتى 1 ديسمبر 2037)، مع أقساط نصف سنوية قدرها 12,520,000 ريال قطري ومعدل ربح قدره 6%.

في 22 أكتوبر 2023، قامت المجموعة بإعادة تمويل الرصيد القائم بموجب اتفاقية جديدة. تشمل الشروط المعدلة فترة سماح حتى 1 يوليو 2024، ومعدل ربح قدره 6.5%، وأقساط نصف سنوية قدرها 16,800,000 ريال قطري. أصبحت هذه التسهيلات قابلة للسداد على مدار 25 عامًا، مع استحقاق آخر قسط في يناير 2049. يشمل الضمان لهذه التسهيلات إيرادات الإيجار من تالا ريزيدنس ومباني السد، مع رهونات إضافية على جولد بلازا ومشاريع معيذر العقارية.

(3) في 12 فبراير 2024، أبرمت المجموعة اتفاقية تمويل إسلامي جديدة مع بنك دخان لتمويل ما يصل إلى 70% من تكلفة الاستحواذ على مجمع المباني (B01 - ECQ B02) الواقع في لوسيل، والذي يعمل حاليًا كمجمع للطالبات في جامعة لوسيل. تبلغ قيمة تسهيلات القرض 250 مليون ريال قطري، ويحمل معدل ربح قدره 6.5%، ويسدد على مدى 25 عامًا دون فترة سماح. يتكون جدول السداد من أقساط ربع سنوية قدرها 5,075,000 ريال قطري، وتم رهن مجمع المباني (B01 - ECQ B02) كضمان لهذه التسهيلات.

بلغت تكاليف التمويل للسنة 76,946,457 ريال قطري (2023: 57,795,619 ريال قطري). (إيضاح 27).

21. ذمم تجارية وأخرى دائنة

ريال قطري	2023	ريال قطري	2024
3,595,496		8,231,551	
59,827,513		59,827,513	
19,814,305		32,158,581	
21,638,176		107,509,182	
-		20,958,527	
14,906,417		14,407,808	
742,181		-	
-		3,424,935	
676,550		668,784	
121,200,638		247,186,881	

ذمم تجارية دائنة
تسييل كفالات (1)
مصاريف مستحقة الدفع
مخصص مصاريف تسويات قانونية (2)
التزامات عقود (3)
أرباح مستحقة الدفع
مساهمة في صندوق دعم الانشطة الاجتماعية والرياضية (4)
مستحقات محتجة
ودائع قابلة للاسترداد

(1) في عام 2019، قامت المجموعة بتحصيل سند أداء بقيمة 59,827,513 ريال قطري متعلق بأحد مشاريعها. تم تسجيل هذا المبلغ كالتزام في البداية مع التوقع بتسويته عند اكتمال المشروع. بناءً على الالتزام المالي المقدر الناتج عن الإجراءات القانونية وفقاً لحكم الاستئناف بتاريخ 26 يونيو 2024، يشكل المبلغ المحصل من السند البالغ 59,827,513 ريال قطري بالإضافة إلى المخصص البالغ 107,509,182 ريال قطري الوارد في الملاحظة 21 (2) أدناه المخصص الإجمالي للتسوية مع المقاول بقيمة 167,336,694 ريال قطري. تواصل المجموعة احتساب هذا المبلغ كالتزام حتى يتم التسوية النهائية للقضية.

(2) تم تسجيل مخصص قدره 85,871,006 ريال قطري خلال العام (2023: 21,638,176 ريال قطري) فيما يتعلق بقضية قانونية مستمرة، ليصل إجمالي المخصص إلى 107,509,182 ريال قطري. يعكس هذا المخصص الالتزام المالي المقدر الناتج عن الإجراءات القانونية وفقاً لحكم الاستئناف الصادر في 26 يونيو 2024، و يمثل التزاماً مستحقاً في الميزانية العمومية للمجموعة. وقد تم تخصيص المبلغ بالكامل بناءً على الحكم القضائي.

(3) تتضمن التزامات العقود مبلغًا قدره 15,306,332 ريال قطري، يمثل دفعات مقدمة من العملاء مقابل وحدات في برج فيرا السكني، الذي لا يزال قيد الإنشاء في مدينة لوسيل ومن المتوقع الانتهاء منه في عام 2026.

(4) قامت المجموعة بتحويل مبلغ قدره صفر ريال قطري (2023: 742,181 ريال قطري) إلى الصندوق الاجتماعي والرياضي لدولة قطر وفقاً لأحكام قانون قطر رقم 13 لعام 2008.

يتم عرض ذمم تجارية وأخرى دائنة في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
121,200,638	231,880,549	الجزء المتداول
-	15,306,332	الجزء غير المتداول
121,200,638	247,186,881	

22. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
2,283,861	2,793,420	الرصيد في 1 يناير
614,100	412,098	مخصص مكون خلال السنة (إيضاح 26)
(104,541)	(1,012,131)	مدفوعات خلال السنة
2,793,420	2,193,387	الرصيد في 31 ديسمبر

23. إيرادات تشغيلية

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
50,251,549	68,986,701	إيرادات الإيجار
66,537,746	64,352,039	إيرادات التمويل
5,551,301	5,862,242	إيرادات إدارة الممتلكات
122,340,596	139,200,982	

24. مصاريف تشغيلية

تتضمن مصاريف التشغيل بشكل رئيسي التكاليف المرتبطة بشكل مباشر بالاستثمارات العقارية للمجموعة وعمليات الخدمة.

25. إيرادات أخرى

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
11,124,099	6,907,805	ربح من ودائع لدى بنوك إسلامية
231,832	1,686,408	ربح من استبعاد استثمارات عقارية
1,587,079	1,547,572	إيرادات متنوعة
12,943,010	10,141,785	

26. مصاريف عمومية وإدارية

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
21,007,038	18,269,885	تكاليف الموظفين (1)
3,572,255	4,624,531	أتعاب قانونية ومهنية (2)
990,000	675,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
371,086	387,103	إهلاك الممتلكات والمعدات (إيضاح 8)
-	157,673	إهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح 9)
2,741,406	697,068	تسويق وإعلان
1,427,932	1,469,192	مصاريف إيجار
138,576	77,653	النقل
515,229	572,610	رسوم بنكية
244,087	316,500	الكهرباء والماء
911,625	1,475,455	مصاريف العمولة
164,089	245,159	اتصالات
90,000	90,000	أتعاب لجنة الشريعة
522,583	823,175	مصاريف متنوعة أخرى
32,695,906	29,881,004	

(1) تشمل تكاليف الموظفين مخصصا قدره 412,098 ريال قطري (2022:614,100 ريال قطري) فيما يتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 22).

(2) يتضمن هذا المبلغ أتعاب مدققي الحسابات فيما يتعلق بأتعاب تدقيق البيانات المالية بمبلغ 239,000 ريال قطري (224,000 ريال قطري في سنة 2023) والخدمات الأخرى بخلاف التدقيق بمبلغ 166,500 ريال قطري (166,500 ريال قطري في سنة 2023).

27. تكاليف التمويل

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
57,795,619	76,946,457	مصاريف الفائدة من القروض (إيضاح 20)
-	46,793	مصاريف الفائدة على مطلوبات الإيجار (إيضاح 9)
57,795,619	76,993,250	

28. مصروف ضريبة الدخل

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
		يتم تقديم التسوية الضريبية على النحو التالي:
30,134,364	(69,990,232)	(الخسارة) / الربح قبل الضريبة
		تعديل ل:
(98,882)	-	تأثير الدخل غير الخاضع للضريبة
(25,564,212)	-	الدخل الخاضع للضريبة - المساهمون القطريون
4,471,270	-	الدخل الخاضع للضريبة - خاضع للضريبة
447,127	-	ضريبة الدخل (10٪)

29. 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 المخفض للسهم الواحد هما نفسهما إذ أنه ليس هناك أثر مخفف على الأرباح.

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
29,687,237	(69,990,232)	(الخسارة) / الربح خلال السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم
1,145,101,370	1,000,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
0.026	(0.070)	العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد

30. توزيعات أرباح

اقترح مجلس الإدارة، في اجتماعه بتاريخ 19 فبراير 2024، توزيع أرباح نقدية بنسبة 2.5٪ من القيمة الاسمية للسهم بقيمة 25 مليون ريال قطري (0.025 ريال قطري للسهم الواحد بقيمة اسمية 1 ريال قطري لكل سهم) المتعلقة بأرباح عام 2023. وتمت الموافقة على توزيعات الأرباح المقترحة من قبل المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في 19 مارس 2024.

31. 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.

أ. مكافآت كبار موظفي الإدارة

كانت مكافآت كبار المديرين خلال السنة كما يلي:

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
3,403,409	3,696,456	مكافآت قصيرة الأجل
94,170	96,250	مكافآت نهاية خدمة الموظفين
3,497,579	3,792,706	

ب. مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

قامت الشركة بتسجيل مخصص لأعضاء مجلس الإدارة، ولكن وبناءً على تصويت أغلبية أعضاء المجلس، لم تتم التوصية بدفعه، وذلك نظراً لعدم تحقيق أرباح هذا العام.

32. ارتباطات والتزامات طارئة

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	خطابات الضمان
860,000	252,000	

33. الأدوات المالية - القيم العادلة وإدارة المخاطر

أ. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من موجودات مالية، عقد إيجار تمويلي مدين، أرصدة لدى البنوك، تأمينات مستردة والذمم التجارية والأخرى المدينة. تتكون المطلوبات المالية من القروض ومطلوبات الإيجار والذمم التجارية والأخرى الدائنة.

تقارب القيم العادلة للأدوات المالية قيمها الدفترية بسبب فترات الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

ب. إدارة المخاطر

تعرض المجموعة إلى المخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السيولة؛
- مخاطر السوق.

يعرض هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل خطر من المخاطر أعلاه وأهداف وسياسات وأساليب المجموعة في قياس وإدارة المخاطر.

هيكل إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة المجموعة المسؤولية الكاملة عن وضع ومراقبة هيكل إدارة المخاطر بالمجموعة.

تم وضع سياسات إدارة المخاطر في المجموعة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، ووضع حدود وضوابط مناسبة للمخاطر لمراقبة المخاطر والالتزام بالحدود، وتتم مراجعة سياسات إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة، من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة، إلى الاحتفاظ ببيئة رقابية منضبطة وبناءة يفهم فيها جميع الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

يساعد التدقيق الداخلي لجنة التدقيق بالمجموعة في دورها الرقابي. يقوم التدقيق الداخلي بإجراء مراجعات منتظمة ومخصصة لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر، ويتم إبلاغ نتائجها إلى لجنة التدقيق.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر تكبد المجموعة لخسائر مالية في حالة عجز عميل أو طرف مقابل في أداة مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل طرف مقابل الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان كما في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لموجوداتها المالية، والتي تعتبر كما يلي:

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 الموضوعة. 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 وبحد أقصى للمخاطر يساوي القيمة الدفترية لهذه الأدوات كالتالي:

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
1,068,262,012	1,031,914,052	عقد إيجار تمويلي مدين
24,677,197	17,177,197	الموجودات المالية
190,535,062	79,542,925	النقد لدى البنوك
600,525	888,808	ودائع قابلة للاسترداد
5,487,323	5,688,891	الذمم التجارية المدينة
149,845	168,494,042	الذمم المدينة الأخرى
1,289,711,964	1,303,705,915	

عقد إيجار تمويلي مدين

يمثل رصيد عقد إيجار التمويل المدين للمجموعة المبالغ المستحقة من المستأجرين بموجب عقود تأجير طويلة الأجل. ويتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الجدارة الائتمانية للمستأجرين عند بدء العقد، مع المراقبة المنتظمة للمدفوعات. يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في كل تاريخ تقرير مالي استنادًا إلى سلوك السداد السابق، والظروف الحالية، والتوقعات المستقبلية. ومع ذلك، وبالنظر إلى عملية التقييم الائتماني الصارمة التي تتبعها المجموعة وسجل المدفوعات الموثوق للمستأجرين، لم يتم الاعتراف بأي خسائر ائتمانية جوهرية على هذه الأرصدة.

الموجودات المالية

تتضمن الأصول المالية للمجموعة استثمارًا يتم تقييم انخفاض قيمته في كل تاريخ تقرير مالي باستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة الذي يأخذ في الاعتبار الأحداث السابقة، والظروف الحالية، والتوقعات المستقبلية. كما في تاريخ التقرير، اعترفت المجموعة بمخصص انخفاض قيمة الموجودات المالية بمبلغ 44,177,198 ريال قطري. بالإضافة إلى ذلك، فإن المجموعة طرف في قضية قانونية ضد إحدى الشركات التي استثمرت فيها، ويتم مراقبة التأثير المحتمل على قابلية استرداد الاستثمار عن كثب. وسيتم إجراء أي تعديلات ضرورية عند توفر معلومات إضافية.

النقد لدى البنوك

يتم الاحتفاظ بنقد المجموعة لدى بنوك ذات أهلية ائتمانية وسمعة طيبة في قطر لها تصنيفات ائتمانية عالية. نتيجة لذلك، ترى الإدارة بأن مخاطر الائتمان فيما يتعلق بهذه الأرصدة في أدنى حدودها.

ودائع قابلة للاسترداد

هذه الودائع مع المستأجرين، وتعتقد الإدارة أن خطر الائتمان بالنسبة لهذه الأرصدة ضئيل.

الذمم التجارية المدينة

تتكون الذمم التجارية المدينة في نهاية العام بشكل أساسي من أرصدة مستحقة من المستأجرين الأفراد. ويتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال سياسات وإجراءات معتمدة، تشمل تقييم الجدارة الائتمانية للمستأجرين قبل إبرام عقود الإيجار. ونظرًا لأن المستأجرين عادةً ما يقومون بالسداد في نهاية فترة الإيجار، يتم مراقبة الأرصدة المستحقة بانتظام، مع اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان تحصيل المدفوعات في الوقت المناسب.

يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في كل تاريخ تقرير مالي أمثالاً للمعايير المحاسبية المعمول بها. ومع ذلك، ونظرًا لعدم جوهرية أو أهمية المبالغ المستحقة، وسجل المستأجرين الإيجابي في السداد، لم يتم تسجيل أي مخصصات جوهرية.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة المجموعة للصعوبة في الوفاء بالتزاماتها المصاحبة لمطلوبات المالية التي تسدد بدفع نقد أو موجود مالي آخر. منهج الإدارة 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.

يلخص الجدول أدناه الاستحقاقات التعاقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية للمجموعة في تاريخ التقرير. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دفعات أرباح تعاقدية مستقبلية.

التدفقات النقدية التعاقدية					كما في 31 ديسمبر 2024
الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	1- 5 سنوات	أقل من سنة	القيمة الدفترية	
214,359,516	-	15,306,332	199,053,184	214,359,516	ذمم تجارية و أخرى دائنة (1)
1,969,789,925	1,265,065,723	559,942,751	144,781,451	1,442,162,914	القروض
1,092,150	-	836,135	256,015	1,045,357	مطلوبات الإيجار
2,185,241,591	1,265,065,723	576,085,218	344,090,650	1,657,567,787	

التدفقات النقدية التعاقدية					كما في 31 ديسمبر 2023
الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	1- 5 سنوات	أقل من سنة	القيمة الدفترية	
100,709,783	-	-	100,709,783	100,709,783	ذمم تجارية و أخرى دائنة (1)
2,036,126,572	1,311,534,858	575,400,000	149,191,714	1,230,203,770	القروض
2,136,836,355	1,311,534,858	575,400,000	249,901,497	1,330,913,553	

(1) باستثناء المصاريف المستحقة والودائع القابلة للاسترداد.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر المتمثلة في التغيرات في أسعار السوق مثل معدلات صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح التي تؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرض لمخاطر السوق والإبقاء عليها ضمن الحدود المقبولة، مع تحسين العائد.

مخاطر العملة

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية عندما يتم تقييم معاملات تجارية مستقبلية أو موجودات أو مطلوبات معترف بها بعملة خلاف العملة الوظيفية لشركة المجموعة. لا تتعرض المجموعة لمخاطر كبيرة من صرف العملات الأجنبية حيث أنها تتعامل بصفة أساسية بالريال القطري، تعتقد الإدارة أن تعرض المجموعة لمخاطر العملة في أدنى حدوده.

مخاطر معدل الربح

تنشأ مخاطر معدل الربح عند تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في معدل الربح بالسوق. تنشأ مخاطر معدل الربح للمجموعة بشكل رئيسي من التمويل الإسلامي والودائع المصرفية الصادرة بأسعار فائدة متغيرة، والتي تعرض المجموعة لمخاطر معدل ربح التدفقات النقدية.

في 31 ديسمبر 2024، إذا كانت معدلات الربح على الودائع البنكية المقومة بالريال القطري والتمويل الإسلامي بالريال القطري أعلى/أقل بنسبة 1% (2023: 1%) مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكان صافي الربح بعد خصم الضرائب للسنة أقل/أعلى بمقدار 14,421,629 ريال قطري (2023: 12,302,038 ريال قطري)، وذلك بشكل رئيسي نتيجة ارتفاع/انخفاض رسوم الربح على التمويل الإسلامي ذي الفائدة المتغيرة. لذا، تراقب الإدارة تقلبات معدل الربح على أساس مستمر وتعمل وفقاً لذلك.

إدارة رأس المال

الهدف الأساسي لإدارة رأسمال المجموعة هو ضمان أنها تحتفظ بقاعدة رأس مال قوية بغرض دعم أعمالها التجارية وللمحافظة على استدامة نمو أعمالها المستقبلي. تراقب الإدارة هيكل رأسمالها وتقوم بإجراء تعديلات عليه، في ضوء الظروف الاقتصادية.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل المديونية، والذي يحتسب عليه كصافي الدين مقسماً على إجمالي رأس المال. يحتسب الدين على أنه مجموع القروض (القروض غير المتداولة والمتداولة والسحب على المكشوف من البنوك كما هو موضح في بيان المركز المالي الموحد) ناقصاً النقد وما يعادل النقد (باستبعاد السحب على المكشوف من البنوك). يحتسب إجمالي رأس المال على أنه "حقوق الملكية" كما هو موضح في بيان المركز المالي الموحد مضافاً إليه صافي الدين.

2023 ريال قطري	2024 ريال قطري	
1,230,203,770	1,442,162,914	القروض (إيضاح 20)
(182,327,164)	(71,855,680)	ناقصاً: النقد وما يعادله (إيضاح 16)
1,047,876,606	1,370,307,234	صافي الدين
1,051,452,093	956,461,861	إجمالي حقوق الملكية
2,099,328,699	2,326,769,095	إجمالي رأس المال
49.91%	58.89%	نسبة المديونية

ظلت سياسة إدارة رأس مال المجموعة دون تغيير منذ السنة السابقة وكذلك لا توجد نسبة مديونية كبيرة. لا تخضع المجموعة لأي اشتراطات مفروضة خارجياً على رأس المال.

34. المعلومات القطاعية

لدى المجموعة قطاع تجاري واحد فقط وهو عمليات الاستثمار والتطوير العقاري. تعمل المجموعة بشكل رئيسي في دولة قطر. جميع الأنشطة والموجودات غير المتداولة الهامة مقرها في دولة قطر، ويتم تحقيق الإيرادات بالكامل داخل الدولة. خلال فترة التقرير، كانت الإيرادات من عدد محدود من العملاء الرئيسيين تمثل أكثر من 10% من إجمالي إيرادات المجموعة.

35. الأحداث اللاحقة

تم إصدار حكم قضائي بعد تاريخ التقرير في ما يتعلق بالقضية القانونية الجارية المصرح عنها في الإيضاح 21 (2). وقد قام هذا الحكم بإلغاء الحكم السابق، مما أدى إلى تقليص المبلغ المستحق من قبل المجموعة من 85,871,006 ريال قطري إلى 67,000,000 ريال قطري.

لقد اعترفت المجموعة بمخصص كامل للمبلغ الأصلي 85,871,006 ريال قطري حتى تاريخ 31 ديسمبر 2024. ولم يتم إجراء أي تعديل على البيانات المالية الموحدة نتيجة لهذا الحكم الذي صدر بعد تاريخ التقرير، حيث لا تزال إدارة المجموعة ومستشاريها القانونيين في مرحلة تقييم تأثير الحكم على الالتزام المالي للمجموعة.

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

36. 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.

تقرير الحوكمة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024
لشركة مزاي 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 2024. 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 2024م، 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

١. 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. وإيماءً 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 محليا وعالميا.

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 وبالكيفية التي تمكنهم من اتخاذ قراراتهم والقيام بأعمالهم بشكل صحيح، وإعلاء قيم المسؤولية الاجتماعية للشركة وتقديم المصلحة العامة للشركة وأصحاب المصالح على المصلحة الخاصة، وأداء الواجبات والمهام والوظائف بحسن نية ونزاهة و شرف وإخلاص وتحمل المسؤولية الناشئة عنها أمام أصحاب المصالح والمجتمع. حيث قامت الشركة خلال العام 2024 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 الامتثال الدائم مع قوانين وتشريعات هيئة قطر للأسواق المالية ذات الصلة لضمان القيام بعمليات الشركة بطرق أكثر كفاءة ومرونة وبأقل كلفة مادية وزمنية ممكنة، مع الحرص على الالتزام بالشفافية وحماية حقوق المستثمرين وصغار المساهمين، وأصحاب المصالح الأخرى.

٢. مجلس الإدارة

٢.١ 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، كما يتوافق ميثاق مجلس الإدارة مع أحدث متطلبات النظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بتكوين مجلس الإدارة.

ويتكون مجلس إدارة شركة مزايا من تسعة (9) أعضاء، عضو تنفيذي واحد وستة (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 2024، 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. وفي جميع الحالات لم تتجاوز عدد الغيابات الحد المنصوص عليه في المادة رقم (14) من نظام الحوكمة. كما التزمت الشركة بأحكام المادة (13) من نظام الحوكمة بشأن إرسال الدعوة لكل عضو مصحوب بجدول الأعمال قبل تاريخ المحدد لانعقاد الاجتماعات باستثناء اجتماعين حيث كان لدى الأعضاء علم مسبق بجدولة هذه الاجتماعات، حيث تمت مناقشتها أو توقعها خلال اجتماعات سابقة. وبناءً على هذا الإدراك المسبق، فإن التأخير في إرسال الدعوات الرسمية لم يؤثر على قدرتهم على التحضير أو الحضور للاجتماعات. كما يوظف الاعضاء خبراتهم ومؤهلاتهم لمجلس الإدارة ولجانه المنبثقة عنه من خلال الحضور والمشاركة الفعالة وعدم الإدلاء 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 (13) 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 الادارة	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 7	2 من 2	
الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	7 من 7		
الشيخ/ تميم بن فهد آل ثاني	عضو مجلس إدارة	7 من 7		6 من 6
الشيخ/ فيصل بن حمد آل ثاني	عضو مجلس إدارة	7 من 7		6 من 6
السيد/ جمال شريدة الكعبي	عضو مجلس إدارة	6 من 7	2 من 2	
السيد/ يوسف أحمد السادة	عضو مجلس إدارة	7 من 7		
المهندس/ سعيد عدنان أبو عودة	عضو مجلس إدارة	6 من 7		6 من 6
السيد/ عبدالعزيز الحميدي	عضو مجلس إدارة	7 من 7	2 من 2	

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



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



الشيخ/ سلمان بن حسن آل ثاني
رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي وغير مستقل)

المؤهل العلمي:

بكالوريوس في الهندسة الصناعية والأنظمة – جامعة ساوث كاليفورنيا، الولايات المتحدة الأمريكية
شهادات مهنية في مختلف المجالات والقطاعات محلياً ودولياً

المناصب الحالية:

- عضو مجلس الإدارة في شركة نيشان للاستثمار والتطوير العقاري

المناصب السابقة:

- عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة قطر لتقنيات الطاقة الشمسية.

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 للإبداع المركزي للأوراق المالية



الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (تنفيذي وغير مستقل)

المؤهل العلمي:

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

المناصب الحالية:

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

المناصب السابقة:

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



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

المؤهل العلمي:

بكالوريوس إدارة أعمال مع رتبة الشرف من جامعة كارنيجي 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/ 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 بوردو وست لافيت - الولايات المتحدة الأمريكية

المناصب الحالية:

- مدير العمليات وتطوير الأعمال – 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 تورنيدو



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 2024)

الاسم	نسبة المساهمة
جهاز قطر للاستثمار يمثلها الشيخ/ سلمان حسن آل ثاني	21.19%
جهاز قطر للاستثمار يمثلها الشيخ/ فيصل بن حمد آل ثاني*	
السيد / إبراهيم جهام الكواري	0.05 %
الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني	0.06 %
الشيخ/ تميم بن فهد آل ثاني	0.005%
السيد/ جمال شريدة الكعبي	0.00%
السيد/ يوسف أحمد السادة	0.09%
السيد/ سعيد عدنان أبو عودة	0.00%
السيد / عبد العزيز عبد الله أحمد الحميدي	0.00%
السيد / أحمد ابراهيم	0.00%
السيد / معن أحمد الحاج	0.00%
المجموع	21.314 %

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

كذلك عدد الأسهم المملوكة لكبار المساهمين أو المساهمين المسيطرين

أسماء كبار المساهمين أو المساهمين المسيطرين	عدد الأسهم التي يملكونها	النسبة من رأس مال الشركة
جهاز قطر للاستثمار	211,859,488	%21.19

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 التنفيذية 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

١- وعملاً بأحكام المادة رقم (18) من نظام حوكمة الشركات شكل المجلس فور انتخابه خلال العام 2023 ثلاث لجان تقوم برفع تقارير دورية إلى مجلس الإدارة وتتضمن ما قامت به من أعمال، وسيتم عرض أبرز أعمال اللجان للعام 2024، متضمنة ما انتهت إليه من توصيات وذلك امتثالاً للبند رقم (5) من المادة رقم (4) من نظام حوكمة الشركات:

٢- أعضاء لجنة المكافآت و الترشيحات:

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

- اجتمعت لجنة المكافآت والترشيحات مرتين خلال العام 2024 ومن أبرز ما أوصت به الى المجلس الآتي:
- أوصت اللجنة بتعيين مدير تنفيذي للشؤون المالية.
 - أوصت اللجنة بصرف مكافئات عن الفترة المنتهية 31 ديسمبر 2023 لكل من أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية العليا، والموظفين. (يرجى الاطلاع على الملاحظة رقم 31 في البيانات المالية).

٣- 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 ست مرات خلال العام 2024. ومن أبرز ما تم مناقشته في اللجنة خلال العام 2024 بشكل مختصر الآتي:
- مناقشة البيانات المالية للفترة المنتهية 31 ديسمبر 2023 مع المدقق الخارجي وعرضها على المجلس لاعتمادها، كما تم مناقشة البيانات المالية للفترة المنتهية 31 مارس 2024 و31 يونيو 2024 و30 سبتمبر 2024 وأوصت بعرضها على المجلس لاعتمادها.
- كما تقدمت اللجنة بمقترح الى المجلس بموازنة المصاريف التشغيلية والإدارية للعام 2024.
- أوصت اللجنة الى المجلس بتعيين المدقق الخارجي للشركة بعد مراجعة العروض المقدمة من شركات مختلفة.
- ناقشت اللجنة تقارير المدقق الداخلي بشأن الحوكمة وإدارات الشركة ومنها على سبيل المثال لا الحصر، إدارة المشتريات، إدارة الموارد البشرية، إدارة المخاطر وتم بيان أهم الملاحظات الناتجة بشأنها والاقتراحات لمعالجتها بالتنسيق مع الإدارات المختصة.
- تمت مناقشة بعض التعديلات المقترحة على السياسات الداخلية للشركة وأوصت اللجنة بعرضها على المجلس لاعتمادها.
- ناقشت اللجنة تقرير مدير إدارة المخاطر الذي بين من خلاله المخاطر المالية والمخاطر التشغيلية على الشركة وبين أبرز ملاحظاته واقتراحاته لمعالجتها.
- 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 2024 وتم رفع تقارير دورية إليها من قبل المدقق الداخلي للشركة ومدير إدارة المخاطر.
- ناقشت اللجنة مقترح لتطوير مشاريع سكنية في مدينة لوسيل لصالح أطراف أخرى، وبسبب وجود طرف ذو علاقة في هذه المشاريع وحسب السياسات الداخلية للشركة تم عرض هذه المشاريع على لجنة التدقيق قبل عرضها على المجلس. ويقتصر دور شركة مزاي في هذه المشاريع على إدارة تطوير المشاريع والإشراف على فرز الوحدات، وأن التكاليف تشمل فقط نفقات تسويق المشاريع وبيع الوحدات، دون أي التزامات إضافية على الشركة، كما أن علاقة الشركة مع الأطراف الأخرى هي علاقة عميل بمقدم خدمات.

٤. 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 2024 لعدم طرح الشركة أي مناقصات خلال العام. إن الأعمال التي قامت بها اللجان للعام 2024 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 مزاي 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 والإشراف على تنفيذها والإشراف 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 الاستراتيجية 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 مزاي 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 الإدارة الشركة مهام رئيس مجلس أو نائباً للرئيس في أكثر من شركتين يقع مركزيهما الرئيسي في الدولة، ولا عضواً في مجلس إدارة أكثر من ثلاث شركات تقع مراكزها الرئيسية في الدولة، ولا عضواً منتدباً للإدارة في أكثر من شركة واحدة يقع مركزها الرئيسي في الدولة.

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

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

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

كما يقوم رئيس مجلس الإدارة بمراقبة أداء الرئيس التنفيذي للشركة. و يقيم 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.

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

المعيار	النسبة المؤوبة
أعمال المجلس	86%
تكوين المجلس	88%
لجان المجلس	92%
أعمال الشركة واستراتيجيتها	86%
الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر	93%

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، إقرارا منهم بالالتزام بالإجراءات التي تحكم دخولهم في صفقات مع الشركة، وتحدد سياسة الأطراف ذوي العلاقة الإجراءات اللازمة، وتفرض على الأعضاء الإفصاح عن الصفقات التي تحدثم 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 والسوق.

والتزاماً بأحكام المادة 26 من نظام الحوكمة، وخلال العام 2024 ناقش المجلس مشروعين للتطوير في منطقة لوسيل، وبسبب صلة القرابة من الدرجة الثانية مع أحد أعضاء المجلس وبين الطرفين الثاني، فقد أفصح العضو للمجلس عن صلة القرابة ولم يشارك في التصويت على القرارات التي اتخذها المجلس ولم يحضر أي اجتماع متعلق بهذه الصفقة.

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



السيد / أحمد ابراهيم
المدير التنفيذي للشؤون المالية

الخبرات والمؤهلات العلمية:

بكالوريوس إدارة الأعمال – الأكاديمية 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

الخبرات والمؤهلات العلمية:

بكالوريوس محاسبة من جامعة تورونتو
- CMA كندا

المناصب السابقة:

- مدير الحسابات - تومسون رويترز - كندا
- مراقب مالي – الهيئة العامة القطرية للكهرباء والماء القطرية
- رئيس الشؤون المالية – القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين
- رئيس الشؤون المالية والإدارة – عمان لإعادة التأمين - عمان
- المدير الاقليمي للشؤون المالية والإدارية – السلام ستورز

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 2024:

- الالتزام بالسياسات والإدارية 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

٥. أعمال الرقابة في الشركة

١.٥ الرقابة الداخلية

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

تقوم وحدة إدارة المخاطر في الشركة بالمتابعة الحثيثة لتحديد المخاطر التي قد تواجه الشركة وذلك عن طريق تزويد الإدارة التنفيذية بتقرير دوري عن المخاطر التي تتعرض لها الشركة ومدى قدرة الشركة على تحمل هذه المخاطر وفئاتها وآليات التعرف عليها، وقياسها، ومتابعتها، وغيرها من سبل لتفادي أو التقليل من آثارها، إضافة إلى تزويد الإدارة بتحليل عوامل المخاطر المصاحبة للعمليات المستقبلية التي تسعى الشركة إلى تنفيذها، إضافة إلى تقديم توصيات لإجراءات وضوابط إضافية 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 إلى 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 مقترحاً 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 وإبداء التحفظات أو ادلاء الملاحظات إن 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 2024، المبني على قياس احتمالية وقوع المخاطر، والأثر المتوقع في حال حصوله.

يرفع مدير إدارة التدقيق الداخلي تقاريره بشكل مستقل كلياً ودوري إلى لجنة التدقيق، ويتمحور دور إدارة التدقيق على تقييم فعالية نظم العمل والرقابة الداخلية وتحديد مواطن الضعف، بهدف اتخاذ الإجراءات المطلوبة للتقليل من حدة نقاط الضعف أو تلفيفها. 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 2024:

- 1- إجراءات الرقابة والاشراف على الموارد البشرية وإدارة المشتريات وإدارة المخاطر والحوكمة وإدارة المشاريع.
- 2- تقييم شامل لأداء الشركة بشأن الالتزام بتطبيق نظم الرقابة الداخلية، وأحكام نظام الحوكمة.
- 3- مدى التزام الشركة بالقواعد والشروط التي تحكم الإفصاح والإدراج في السوق.
- 4- مدى التزام الشركة بأنظمة الرقابة الداخلية 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 وفعالية 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

انسجماً مع أحكام المادة 21 من نظام حوكمة الشركات، الهادفة إلى تعزيز ممارسات تقييم وإدارة المخاطر في الشركات المدرجة في السوق المالية، تظطلع إدارة المخاطر بمسؤولياتها الأساسية بشكل مستقل لضمان تقييم وإدارة كافة المخاطر التي قد تواجه الشركة. ويشمل ذلك التنسيق المستمر مع جميع الإدارات لتعزيز فعالية الضوابط الرقابية والحد من المخاطر. وتجدر الإشارة إلى أن إدارة المخاطر تباشر مهامها بموجب سياسات وإجراءات معتمدة من قبل الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة، والتي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر: سياسة إدارة المخاطر، إطار إدارة المخاطر، سياسة إدارة مخاطر الاحتيال، ومؤشرات المخاطر الرئيسية.

وفي إطار تنفيذ هذه السياسات والإجراءات، تقوم إدارة المخاطر بإجراء تقييم دوري شامل للمخاطر وإعداد تقارير دورية ربع سنوية تتضمن التوصيات اللازمة. تُرفع هذه التقارير أولاً إلى الإدارة التنفيذية العليا ولجنة التدقيق، ثم تُعرض على مجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة بما يضمن تعزيز القدرة على التخفيف من المخاطر وإدارتها بفعالية بما يخدم مصالح الشركة وأهدافها الاستراتيجية. وقد خلص تقرير إدارة المخاطر لشهر ديسمبر 2024 إلى ما يلي:

تقييم المخاطر المالية:

أجرت إدارة المخاطر تحليلاً شاملاً للأداء المالي للشركة للعام 2024 باستخدام أدوات تحليل النسب المالية والتحليل المقارن. وتم رفع النتائج المدعومة بالتوصيات إلى الإدارة التنفيذية لاتخاذ الإجراءات المناسبة.

تقييم مخاطر محفظة العقارات:

كشفت نتائج التحليل الكمي والنوعي لمحفظة العقارات عن تحقيق نمو ملحوظ خلال العام 2024، كنتيجة مباشرة للسياسات الاستثمارية التي تم تبنيها. وتم تقديم التوصيات ذات الصلة إلى الإدارة التنفيذية.

تقييم مخاطر السوق وتقلبات أسعار الفائدة:

قامت إدارة المخاطر بتقييم تأثير تقلبات أسعار الفائدة خلال العام 2024 على تكلفة ديون الشركة مع البنوك. وخلصت النتائج إلى تقديم توصيات محددة تهدف إلى تقليل أثر هذه التقلبات، وتم رفعها إلى الإدارة التنفيذية.

تقييم مخاطر الامتثال:

أجرت إدارة المخاطر مراجعة شاملة لمستوى امتثال الشركة للقوانين واللوائح الصادرة عن هيئة قطر للأسواق المالية خلال العام 2024. وأظهرت النتائج التزاماً تاماً بجميع المتطلبات القانونية والتنظيمية ذات الصلة.

تقييم المخاطر القانونية:

بالتعاون مع الإدارة القانونية، تم إجراء تقييم شامل للمخاطر القانونية الناشئة عن القضايا الحالية التي تكون الشركة طرفاً فيها، كما هو موضح في الفقرة التاسعة من هذا التقرير.

مراجعة نظام الرقابة الداخلية (ICOFR):

خلال العام 2024، قامت إدارة المخاطر بإجراء مراجعتين نصف سنويتين لنظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية (ICOFR). شملت المراجعات مختلف المجالات، بما في ذلك المالية، الاستثمار، الموارد البشرية، المشتريات، تكنولوجيا المعلومات، ضوابط الإفصاح، والضوابط العامة على مستوى الشركة. وأظهرت التقييمات مستوى امتثال مرضٍ للضوابط الداخلية في الإدارات المعنية. وتمت إحالة النتائج إلى لجنة التدقيق لمراجعتها وتحديد الإجراءات اللازمة لمعالجة أوجه القصور إن وجدت، أو لتعزيز مستوى الأداء حيثما أمكن.

تقييم المخاطر التشغيلية:

كما أجرت إدارة المخاطر مراجعتين نصف سنويتين لتقييم المخاطر التشغيلية وفقاً لسجل المخاطر المعتمد من قبل الإدارة التنفيذية العليا ومجلس الإدارة. شملت المراجعات جميع الإدارات في الشركة. وتم إعداد تقارير مفصلة بالنتائج لكل إدارة على حدة، بالإضافة إلى تقديم ملخص شامل للإدارة التنفيذية العليا لاتخاذ التدابير اللازمة التي تضمن تحسين فعالية وكفاءة العمليات التشغيلية.

تعزيز ثقافة إدارة المخاطر:

بالإضافة إلى ما سبق، تُشرف إدارة المخاطر على تنفيذ البرامج التدريبية المتعلقة بممارسات إدارة المخاطر ونشر ثقافة الوعي بأهميتها بين موظفي الشركة. كما تعمل الإدارة على تعزيز مشاركة العاملين في عملية تحديد وتقييم المخاطر، بما يساهم في بناء ثقافة مؤسسية تعزز من قدرة الشركة على إدارة التحديات بفعالية.

الضوابط الداخلية

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن نظام الرقابة الداخلية للشركة، حيث تم وضع سياسات وإرشادات وضوابط محددة تغطي معاملات الشركة بأكملها، وتعتبر الإدارة التنفيذية في مزايا مسؤولية عن الرقابة الشاملة على هذه الأنظمة بالتنسيق مع مديري الإدارات المعنيين والتي يتم مراقبتها من قبل المدقق الداخلي للشركة. تقع مسؤولية تنفيذ أنظمة 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.

٢.٥ الرقابة الخارجية

مهام ومسؤوليات مراقب الحسابات الخارجي

امتثالاً لأحكام المادة رقم (23) من نظام حوكمة الشركات التزمت الشركة بمعايير تعيين مراقب الحسابات الخارجي حيث صادقت الجمعية العامة العادية للشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ 19 مارس 2024 على تعيين السادة / شركة "كي بي ام جي" لتدقيق حسابات الشركة لعام 2024.

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 أُماد 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 وأحكام قانون ولوائح هيئة قطر للأسواق المالية والتشريعات الأخرى ذات الصلة وأن الشركة مُلتزمة بأحكام مواد النظام كما في 31 ديسمبر 2024.

٦. 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 نفعا خاصا 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 قسم لعلاقات المستثمرين للرد على جميع الاستفسارات وإطلاع المساهمين على إستراتيجيات الشركة واداءها وفق ما تسمح به قواعد وأنظمة بورصة قطر وذلك من أجل الحفاظ على حوار نشط من خلال برنامج منظم للإفصاحات الدورية على مدار العام وتحديثها ونشرها على الموقع الإلكتروني للشركة بالقسم الخاص 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 مزاي للتطوير العقاري ملتزمة بالإفصاح عن العمليات والصفقات الكبرى التي تبرمها الشركة مع أي طرف ذي علاقة، وحيث أنه في عام 2024 لا يوجد أي صفقات كبرى 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 بألا يكون لرئيس مجلس إدارتها أو أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود، والمشاريع، 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 2024.

٩. تقرير عن القضايا

اعتباراً من 31 ديسمبر 2024، فإن القضية الأبرز التي كانت شركة مزايا طرفاً فيها هي قضية ضد المقاول الرئيسي لأحد المشاريع الكبرى للشركة والمقامة عام 2019. وهذه القضية متعلقة بأحد مشاريع الشركة التي قامت الشركة بتطويرها عام 2012 والذي انتهى في عام 2018، شهدت هذه القضية تداولاً في المحاكم حتى صدر حكم في عام 2024 من محكمة الاستئناف يقضي بدفع تعويض للمقاول يقدر بحوالي 85 مليون ريال قطري بالإضافة إلى الحكم الصادر في 2023، وحيث أن هذا الحكم غير بات لجواز الطعن عليه بالتمييز فقد طلبت الشركة من مكتب المحاماة الخارجي الاستمرار بالطعن بالتمييز.

علماً بأن الشركة كانت لديها في السنوات السابقة مخصصات تغطي 48% من قيمة مبلغ الحكم، وتم اخذ مخصصات إضافية خلال العام 2024 لتصل إجمالي المخصصات إلى 100% من إجمالي قيمة مبلغ الحكم. وحيث أن هذا الحكم غير نهائي وغير بات فقد قامت الشركة بالطعن في الحكم أمام محكمة التمييز.

كما وأنه في عام 2024 تم رفع دعوى ضد وكيل للاستثمار حول مطالبة مالية تتعلق بنزاع عقود تجارية، وتم رفض الطلب من قبل محكمة أول درجة وأيضاً من قبل محكمة الاستئناف وقامت الشركة بالطعن على هذه القرارات أمام محكمة التمييز.

كما يجدر الإشارة إلى أنه تم اتخاذ إجراءات قانونية ضد بعض المستأجرين المخالفين للالتزامات التعاقدية، 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، بالإضافة إلى دعم المجتمع وذلك من خلال رعاية المشاريع الخيرية والمجتمعية في الدولة وخارجها من خلال الهلال الأحمر القطري او الجمعية القطرية لتأهيل ذوي الاحتياجات الخاصة، 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. وقد بلغت المساهمة السنوية المدفوعة خلال السنة المالية 2024 ما مجموعه حوالي 846,000 ريال قطري. وتسعى الشركة لتطوير مستمر لدورها في تنمية المجتمع والنهوض به، والمحافظة على البيئة من خلال المشاركة الفعالة والجادة بمنظومة المسؤولية المجتمعية للشركات.

١١. 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 الموائيق والسياسات الداخلية للشركة، ويمكن تحميلها مباشرة من الموقع، وعناوين الاتصال بمسؤول علاقات المستثمرين، وتقرير الحوكمة، وميثاق مجلس الإدارة، وموائيق اللجان المنبثقة عنه، بالإضافة إلى أخبار الشركة التي يتم تحديثها مباشرة بعد الإفصاح عنها.



شركة مزايا للتطوير العقاري
Mazaya Real Estate Development Q.P.S.C.