

مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

رقم الصفحة	المحتويات
٥-١	تقرير مدقق الحسابات المستقل
	البيانات المالية الموحدة
٦	بيان المركز المالي الموحد
٧	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد
٨	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٠-٩	بيان التدفقات النقدية الموحد
٤٢-١١	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



كي بي إم جي
منطقة رقم ٢٥ الطريق الدائري الثالث
شارع ٢٣٠، مبنى ٢٤٦
ص.ب.: ٤٤٧٣، الدوحة
دولة قطر
تليفون: +٩٧٤ ٤٤٥٧٦٤٤٤
فاكس: +٩٧٤ ٤٤٣٦٧٤١١
الموقع الإلكتروني: kpmg.com/qa

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والبيانات الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى، التغييرات 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، 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.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

أمور التدقيق الأساسية

أمور 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 ٧ (هـ) و ١٠ حول البيانات المالية الموحدة

كيفية معالجة الأمر في تدقيقنا	أمر التدقيق الرئيسي
<p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها على هذا الأمر، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • تقييم التصميم والتنفيذ والفعالية التشغيلية للضوابط الرئيسية على البيانات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. • تقييم كفاءة وإمكانات وموضوعية المثلثن 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. 	<p>ركزنا على هذا الأمر نظراً لأن:</p> <ul style="list-style-type: none"> • بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١,٢٦٥,٣٧٢,٥٨٥ ريال قطري (مبلغ ٨٩٦,٨٨٥,٠٠٣ ريال قطري في ٢٠٢٣) ، والتي تمثل ٤٨ % (٣٧% في سنة ٢٠٢٣) من إجمالي موجودات المجموعة ، وبالتالي فهي تمثل جزء جوهري من البيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. • يتضمن تقييم الاستثمارات العقارية استخدام الأحكام والتقدير الهامة. • حساسية التقييمات للافتراضات الرئيسية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

مزاي للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل 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 التأكيد عليه.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة فإن مسؤوليتنا هي أن نقرأ المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه، وفي سبيل القيام بذلك، دراسة ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تنسجم بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو معرفتنا التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو يبدو عليها أنها تعرضت 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 جوهري 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 عال، ولكن لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سنكتشف 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 مهنياً 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 ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات الصلة التي أتخذها مجلس الإدارة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

مزايما للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- إبداء نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستنادا 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 وفقا لمبدأ الاستمرارية. إذا أستنتجنا أن هناك شكوكا جوهرية، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، و في 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 وفقا 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 أيضا 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 مدقق الحسابات المستقل (تابع)

مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

تقرير عن المتطلبات القانونية الأخرى

- وفقاً لما يقتضيه قانون الشركات التجارية القطري رقم ١١ لعام ٢٠١٥، والذي تم تعديل بعض أحكامه لاحقاً بموجب القانون رقم ٨ لعام ٢٠٢١ ("قانون الشركات التجارية القطري المعدل")، فإننا نفيد أيضاً بما يلي:
- (١) لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي اعتبرنا أنها ضرورية لأغراض التدقيق.
 - (٢) تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة وتتفق بياناتها المالية الموحدة معها.
 - (٣) اطلعنا على تقرير مجلس الإدارة الذي سيخرج في التقرير السنوي، ووجدنا أن المعلومات المالية الواردة فيه تتفق مع سجلات الشركة ودفاتها.
 - (٤) بالإضافة إلى ذلك، لم تحتفظ الشركة بالمخزون كما في تاريخ التقرير.
 - (٥) 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 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.



سليم خليل

كي بي ام جي

سجل مراقبي الحسابات القطري رقم ٤٧٢

مُرخص من قبل هيئة قطر للأسواق المالية: رخصة مدققي

الحسابات الخارجيين رقم ١٢٠١٥٣

٩ فبراير ٢٠٢٥

الدوحة

دولة قطر



٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
١,٨٣٥,٣٧٦	١,٢٢٣,٢١١	٨
-	١,٠٢٤,٨٩١	٩
٨٩٦,٨٨٥,٠٠٣	١,٢٦٥,٣٧٢,٥٨٥	١٠
١٨,٧٤٣,٤٤٤	١٩,٠٢٨,١١٧	١١
٢٤,٦٧٧,١٩٧	١٧,١٧٧,١٩٧	١٢
١,٠٣١,٩١٤,٠٥١	٩٩٣,٢٤٠,٥٣٩	١٣
١,٩٧٤,٠٥٥,٠٧١	٢,٢٩٧,٠٦٦,٥٤٠	
الموجودات المتداولة		
٢٢,٥٧١,٠١٤	٤٥,٠٥٥,٥٧٨	١٤
٣٦,٣٤٧,٩٦١	٣٨,٦٧٣,٥١٣	١٣
٤٧,٩٥٧,١٧٤	١٨٨,٦٧٥,١٢٤	١٥
١٩٠,٥٤٩,٧٣٨	٧٩,٥٧٩,٦٤٥	١٦
٢٩٧,٤٢٥,٨٨٧	٣٥١,٩٨٣,٨٦٠	
١٣٤,٦٠٤,٢٠١	-	١٧
٤٣٢,٠٣٠,٠٨٨	٣٥١,٩٨٣,٨٦٠	
٢,٤٠٦,٠٨٥,١٥٩	٢,٦٤٩,٠٥٠,٤٠٠	
حقوق الملكية		
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨
٢٥,٤٧٥,٧٦١	٢٥,٤٧٥,٧٦١	١٩
٢٥,٩٧٦,٣٣٢	(٦٩,٠١٣,٩٠٠)	
١,٠٥١,٤٥٢,٠٩٣	٩٥٦,٤٦١,٨٦١	
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
١,١٥٧,٣٧٠,١٠٨	١,٣٥٧,٠٢٢,٤٨٥	٢٠
-	١٥,٣٠٦,٣٣٢	٢١
-	٧٨٩,٣٤٢	٩
٢,٧٩٣,٤٢٠	٢,١٩٣,٣٨٧	٢٢
١,١٦٠,١٦٣,٥٢٨	١,٣٧٥,٣١١,٥٤٦	
المطلوبات المتداولة		
٧٢,٨٣٣,٦٦٢	٨٥,١٤٠,٤٢٩	٢٠
-	٢٥٦,٠١٥	٩
٤٣٥,٢٣٨	-	
١٢١,٢٠٠,٦٣٨	٢٣١,٨٨٠,٥٤٩	٢١
١٩٤,٤٦٩,٥٣٨	٣١٧,٢٧٦,٩٩٣	
١,٣٥٤,٦٣٣,٠٦٦	١,٦٩٢,٥٨٨,٥٣٩	
٢,٤٠٦,٠٨٥,١٥٩	٢,٦٤٩,٠٥٠,٤٠٠	

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة و التوقيع نيابة عنه في ٩ فبراير ٢٠٢٥:

الشيخ / حمد بن محمد بن خالد آل ثاني
الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة



الإيضاحات الواردة في الصفحات من ١١ إلى ٤٢ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
١٢٢,٣٤٠,٥٩٦	١٣٩,٢٠٠,٩٨٢	٢٣	إيرادات تشغيلية
(٩,٧٠٩,٢٨٩)	(١٩,٣٧٢,٤١٢)	٢٤	مصاريف تشغيلية
١١٢,٦٣١,٣٠٧	١١٩,٨٢٨,٥٧٠		إجمالي الربح
١٢,٩٤٣,٠١٠	١٠,١٤١,٧٨٥	٢٥	إيرادات أخرى
(٣٢,٦٩٥,٩٠٦)	(٢٩,٨٨١,٠٠٤)	٢٦	مصاريف عمومية وإدارية
(٢١,٦٣٨,١٧٦)	(٨٥,٨٧١,٠٠٦)	٢١	مخصص لمصاريف تسويات قانونية
(١,٥٠٠,٠٠٠)	(٧,٥٠٠,٠٠٠)	١٢	مخصص انخفاض قيمة الموجودات المالية
١٧,١١٠,٠١٣	-	١٠	صافي الربح من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١,٠٧٩,٧٣٥	٢٨٤,٦٧٣	١١	حصة من نتائج الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٨٧,٩٢٩,٩٨٣	٧,٠٠٣,٠١٨		الربح التشغيلي
(٥٧,٧٩٥,٦١٩)	(٧٦,٩٩٣,٢٥٠)	٢٧	تكاليف التمويل
٣٠,١٣٤,٣٦٤	(٦٩,٩٩٠,٢٣٢)		(الخسارة) / الربح قبل ضريبة الدخل
(٤٤٧,١٢٧)	-	٢٨	مصروف ضريبة الدخل
٢٩,٦٨٧,٢٣٧	(٦٩,٩٩٠,٢٣٢)		(الخسارة) / الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٢٩,٦٨٧,٢٣٧	(٦٩,٩٩٠,٢٣٢)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
٠,٠٢٦	(٠,٠٧٠)	٢٩	العائدات للسهم
			العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد



بالريال القطري

الإجمالي	الأرباح المدورة / (الخسائر المتراكمة)	الاحتياطي القانوني	رأس المال	
١,٠٢٢,٥٠٧,٠٣٧	(١٩٧,٢٢٤,٦٤٥)	٦٢,١٠٦,٦٨٢	١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
٢٩,٦٨٧,٢٣٧	٢٩,٦٨٧,٢٣٧	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	الربح للسنة
٢٩,٦٨٧,٢٣٧	٢٩,٦٨٧,٢٣٧	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
-	١٩٧,٢٢٤,٦٤٥	(٣٩,٥٩٩,٦٤٥)	(١٥٧,٦٢٥,٠٠٠)	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٢,٩٦٨,٧٢٤)	٢,٩٦٨,٧٢٤	-	تخفيض رأس المال و إطفاء الخسائر (إيضاح ١٨)
(٧٤٢,١٨١)	(٧٤٢,١٨١)	-	-	محول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ١٩)
١,٠٥١,٤٥٢,٠٩٣	٢٥,٩٧٦,٣٣٢	٢٥,٤٧٥,٧٦١	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح ٢١)
١,٠٥١,٤٥٢,٠٩٣	٢٥,٩٧٦,٣٣٢	٢٥,٤٧٥,٧٦١	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(٦٩,٩٩٠,٢٣٢)	(٦٩,٩٩٠,٢٣٢)	-	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
(٦٩,٩٩٠,٢٣٢)	(٦٩,٩٩٠,٢٣٢)	-	-	الخسارة للسنة
(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٩٥٦,٤٦١,٨٦١	(٦٩,٠١٣,٩٠٠)	٢٥,٤٧٥,٧٦١	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
				الأرباح الموزعة المدفوعة (إيضاح ٣٠)
				الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



مزايًا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

بالريال القطري

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
٣٠,١٣٤,٣٦٤	(٦٩,٩٩٠,٢٣٢)	(الخسارة) / الربح قبل ضريبة الدخل
-	-	تعديلات لـ:
٣٧١,٠٨٦	٣٨٧,١٠٣	٨ - إهلاك ممتلكات ومعدات
-	١٥٧,٦٧٣	٩ - إهلاك موجودات حق الاستخدام
(١٧,١١٠,٠١٣)	-	١٠ - صافي الربح من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(٢٣١,٨٣٢)	(١,٦٨٦,٤٠٨)	١٠ - الربح من استبعاد استثمارات عقارية
(١,٠٧٩,٧٣٥)	(٢٨٤,٦٧٣)	١١ - حصة من نتائج الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	١٢ - مخصص انخفاض قيمة الموجودات المالية
٢١,٦٣٨,١٧٦	٨٥,٨٧١,٠٠٦	٢١ - مخصص مصاريف تسويات قانونية
٦١٤,١٠٠	٤١٢,٠٩٨	٢٢ - مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(١١,١٢٤,٠٩٩)	(٦,٩٠٧,٨٠٥)	٢٥ - الربح من الودائع لدى البنوك الإسلامية
(٦٦,٥٣٧,٧٤٦)	(٦٤,٣٥٢,٠٣٩)	٢٣ - إيرادات تمويلية من الايجار التمويلي
٥٧,٧٩٥,٦١٩	٧٦,٩٩٣,٢٥٠	٢٧ - تكاليف التمويل
١٥,٩٦٩,٩٢٠	٢٨,٠٩٩,٩٧٣	
تغييرات في:		
١٠٠,٧٠٠,٠٠١	١٠٠,٦٩٩,٩٩٩	- عقد إيجار تمويلي مدين
-	(٢٢,٤٨٤,٥٦٤)	- عقارات قيد التطوير
(١٥,٢٣١,٥٥١)	(١٤٠,٧١٧,٩٥٠)	- ذمم تجارية وأخرى مدنية
(١٩,٧٢٠,٦٦١)	٤٠,١١٥,٢٣٧	- ذمم تجارية و أخرى دائنة
٨١,٧١٢,٧٠٩	٥,٧١٢,٦٩٥	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٤٢٤,٩٩٤)	(٤٣٥,٢٣٨)	مصروف ضريبة الدخل المدفوع
(١٠٤,٥٤١)	(١,٠١٢,١٣١)	٢٢ - مكافأة نهاية خدمة الموظفين مدفوعة
٨١,١٨٨,١٧٤	٤,٢٦٥,٣٢٦	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
١١,١٢٤,٠٩٩	٦,٩٠٧,٨٠٥	٢٥ - ربح مستلم من ودائع لدى بنوك إسلامية
(٢,٣٩١,٦٢١)	(٧٦٨,٧٣٣)	٨ - اقتناء ممتلكات ومعدات
-	٩٩٣,٧٩٥	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٤٥٩,٦٧٨,٥٢٦)	(٣٩١,١٢٩,٦٧٤)	١٠ - اقتناء استثمارات عقارية
٢٣١,٨٥٥,٧٠٢	٢٤,٣٢٨,٥٠٠	١٠ - متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية
٨٠٠,٠٠٠	-	١١ - توزيعات أرباح مستلمة من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
-	١٣٤,٦٠٤,٢٠١	١٧ - متحصلات من استبعاد موجود محتفظ به للبيع
(٢١٨,٢٩٠,٣٤٦)	(٢٢٥,٠٦٤,١٠٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية



الإيضاحات الواردة في الصفحات من ١١ إلى ٤٢ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
-	(١٨٤,٠٠٠)	٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٩٤,٨٠٠,٣٧٩	٢٤٨,٦١٥,٤٩٢		سداد مطلوبات إيجار
(١٦,٤٤٣,٥٣٩)	(٤٣,١٤٧,٤٤١)		المتحصلات من القروض
-	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	٣٠	سداد القروض
(٤١,٣٥٢,٠٨٠)	(٧٠,٤٥٥,٣٦٤)		توزيعات أرباح مدفوعة
١,٣٨٧,٩٥٠	٤٩٨,٦٠٩	١٦	تكاليف تمويل مدفوعة
٢٣٨,٣٩٢,٧١٠	١١٠,٣٢٧,٢٩٦		التغيرات في النقد في البنك - الحسابات المقيدة
			صافي النقد من الأنشطة التمويلية
١٠١,٢٩٠,٥٣٨	(١١٠,٤٧١,٤٨٤)		صافي التغير في النقد وما يعادله
٨١,٠٣٦,٦٢٦	١٨٢,٣٢٧,١٦٤		النقد وما يعادله في ١ يناير
١٨٢,٣٢٧,١٦٤	٧١,٨٥٥,٦٨٠	١٦	النقد وما يعادله في ٣١ ديسمبر
			معاملات غير نقدية
٢٢,٥٧١,٠١٤	-	١٠	تحويل من استثمارات عقارية لعقارات قيد التطوير
١٣٤,٦٠٤,٢٠١	-	٨	تحويل من ممتلكات ومعدات لموجود محتفظ به للبيع



١. الكيان الصادر عنه التقرير

مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة قطرية تأسست في دولة قطر في ١٢ فبراير ٢٠٠٨. مسجلة تحت السجل التجاري رقم ٣٨١٧٣. يقع المكتب المسجل للشركة في برج تورنادو، شارع مجلس التعاون، منطقة الخليج الغربي، صندوق بريد ١٨١٣٢، الدوحة، دولة قطر.

تتكون البيانات المالية الموحدة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 ملكية الشركة كما في ٣١ ديسمبر	رأس المال	بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
٢٠٢٣	ريال قطري	دولة قطر	شركة قرطبة للاستثمار العقاري ذ.م.م.
١٠٠٪	٢٠٠,٠٠٠	دولة قطر	شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م.
١٠٠٪	٢٠٠,٠٠٠	دولة قطر	شركة نبع الخليج للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م.
١٠٠٪	١٢,٠٠٠	لبنان	شركة مزايا لبنان للسياحة والتطوير والعقارات ذ.م.م.
١٠٠٪	٢٠٠,٠٠٠	دولة قطر	فاسيلينكس إدارة المرافق والصيانة ذ.م.م.

٢. 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 ٩ فبراير ٢٠٢٥.

تفاصيل السياسات المحاسبية الجوهرية للمجموعة، متضمنة التغييرات عليها، مدرجة بالإيضاح رقم ٧.

٣. 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.

٤. 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.

٥. 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.

٥. استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير. تُدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم 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 الرسمة 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، والتدفقات الرأسمالية للأثاث والتجهيزات، وأي مسائل بيئية، وحالة الإصلاح والصيانة العامة أو صافي الدخل التشغيلي المستقر) بالإضافة إلى معدلات الخصم، والرسمة، 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 رسمة 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 الرسمة.

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 واقتراضات 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 تشمل على جزء محقق به لكسب الإيجارات أو لزيادة رأس المال وجزء آخر محقق 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 أيضاً إسناد ترجيح التعثر لمختلف فئات الذمم المدينة. يشكل احتمال التعثر مدخلاً رئيسياً 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، والبلى 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.

٥. استخدام الأحكام والتقدير (تابع)

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 تعاقبت 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 حسبما هو مطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ "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.

٦. المعايير المحاسبية الجديدة أو التعديلات لعام ٢٠٢٤ والمتطلبات المستقبلية

أ. المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

قامت المجموعة بتطبيق المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها والتي أصبحت سارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤:

تاريخ سريان المفعول	المعايير أو التعديلات الجديدة
١ يناير ٢٠٢٤	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية
	مطلوب الإيجار في البيع وإعادة التأجير - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ للإيجارات
	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ ببيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات - ترتيبات تمويل الموردين.

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

٦. المعايير المحاسبية الجديدة أو التعديلات لعام ٢٠٢٤ والمتطلبات المستقبلية (تابع)

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

يسري عدد من المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة على المعايير للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، 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
١ يناير ٢٠٢٥	عدم القابلية على التبادل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ تأثيرات التغييرات في أسعار الصرف الأجنبي
١ يناير ٢٠٢٦	تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٩ الأدوات المالية والمعايير الدولية للتقارير المالية ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة - المجلد ١١
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ العرض والإفصاح في البيانات المالية
سيتم تحديد موعد لاحقاً	المعيار الدولي للتقارير المالية ١٩ الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات البيع أو المساهمة في الموجودات بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة أعلاه أثر مهم على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٧. 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

(١) 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 تكديدها فيما عدا في الحالة التي تتعلق فيها بإصدار أوراق دين أو أسهم.

لا يتضمن المقابل المحول المتعلق 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 النسوية في حقوق الملكية. خلافاً لذلك، تتم إعادة قياس مقابل محتمل آخر بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بالتغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

٧. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

أ) أساس التوحيد (تابع)

٢) 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.

٣) 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.

٤) 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.

٥) 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.

٦) 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 والمطلوبات 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 أيضاً 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، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي ١٦. 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 متساوٍ 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.

٧. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

ج) الاعتراف بالإيرادات (تابع)

إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل من العقارات بموجب عقود الإيجار التمويلية على مدار مدة الإيجار وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي ٩. 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 سارياً، 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 تعاقدياً. 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 المرسمة ناقصاً الإهلاك المتراكم وأية خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة.

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

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

النفقات اللاحقة

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

الإهلاك

يحتسب الإهلاك لشطب تكلفة بنود الممتلكات والآلات والمعدات ناقصاً قيمها الباقية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة ويتم الاعتراف به عموماً في بيان الربح أو الخسارة الموحد. لا يتم إهلاك الأرض.

الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات في الفترتين الحالية والمقارنة على النحو التالي:

مباني	٢٥ سنة
أثاث وتركيبات	٣ - ٥ سنوات
سيارات	٥ سنوات
أجهزة كمبيوتر ومعدات	١ - ٣ سنوات

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

٧. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

هـ) استثمارات عقارية

يتم تصنيف العقارات المحفوظ 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 مستقبلاً 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 قابلةً 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 قابلةً 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 كمتكآت 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 ١٦. 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.

٧. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(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 جدا أن يتم استردادها في المقام الأول من خلال البيع بدلا من الاستخدام المستمر.

وتقاس هذه الموجودات ، أو مجموعات التخلص منها ، عموما بقيمتها الدفترية وقيمتها العادلة أيهما أقل مطروحا 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 مزايًا الموظفين والتي يستمر قياسها وفقا 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 مخصصا منه التكاليف المتوقعة لإكمال المشروع والتكاليف اللازمة لإتمام البيع. تُحدد تكلفة عقارات التطوير المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بناءً على التكاليف المُتكدبة 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 ٣٦ 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 وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٦ 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 جزءا من القيمة الدفترية للاستثمار. يتم إثبات أي انعكاس لخسارة انخفاض القيمة هذه وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٦ إلى الحد الذي يزيد فيه المبلغ القابل للاسترداد من الاستثمار لاحقا.

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 ، تقاس المجموعة الفائدة المحتفظ بها بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ وتعتبر القيمة العادلة قيمتها العادلة عند الاعتراف الأولي وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩. 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 سابقا 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.

٧. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

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

١) الاعتراف والقياس الأولي

يتم الاعتراف المبدئي بالذمم التجارية المدينة عند نشوؤها. 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 مطلوباً 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.

٢) 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 كثيراً من عدم تطابق محاسبي قد ينشأ خلاف ذلك.

٧. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ي) الأدوات المالية (تابع)

٢) التصنيف والقياس اللاحق (تابع)

الموجودات المالية - تقييم نموذج الأعمال

- تقوم المجموعة بتقييم هدف نموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بموجود مالي على مستوى محفظة لأن هذا يعكس بشكل أفضل الطريقة التي تدار بها الأعمال وتقديم المعلومات للإدارة. تتضمن المعلومات التي تؤخذ في الاعتبار:
- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتطبيق تلك السياسات في الممارسة العملية. وهي تشمل ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على جني إيراد فائدة تعاقدية أو المحافظة على ملف سعر فائدة معين، 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 لإلغاء الاعتراف لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، وذلك بما ينسجم مع اعتراف المجموعة المستمر بالموجودات. الموجودات المالية التي يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة أو التي تدار والتي يتم تقييم أداءها على أساس القيمة العادلة تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة

- عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية ليست سوى مدفوعات عن أصل الدين والفائدة عليه، تأخذ المجموعة بالشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان الموجود المالي يحتوي على شرط تعاقدية يمكن أن يغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا يمكنه الوفاء بهذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار ما يلي:
- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية؛
 - الشروط التي قد تعدل سعر الفائدة التعاقدية، بما في ذلك مميزات الأسعار المتغيرة؛
 - المدفوعات مقدما ومميزات التمديد؛ و
 - الشروط التي تحد من مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (على سبيل المثال مميزات عدم حق الرجوع).

تتوافق ميزة المدفوعات مقدما مع المدفوعات فقط من معيار أصل الدين والفائدة إذا كان المبلغ المدفوع مقدما يمثل إلى حد كبير المبالغ غير المسددة من أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، والتي قد تشمل تعويض إضافي معقول عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة لموجود مالي تم الحصول عليه بخصم أو علاوة على قيمته الاسمية التعاقدية، فإن الميزة التي تسمح أو تتطلب الدفع مقدما بمبلغ يمثل بشكل كبير المبلغ الاسمي التعاقدية المستحق (ولكن غير مدفوع) والفائدة 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.

٧. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ي) الأدوات المالية (تابع)

٣) 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 بجزء كبير من مخاطر وحوافز الموجودات المحولة. في تلك الحالات، لا يُلغى الاعتراف بالموجودات المنقولة.

المطلوبات المالية

تلغي المجموعة الاعتراف عن مطلوب مالي عند التفرغ من التزاماتها التعاقدية أو عند إلغائها أو انتهاء مدتها. كما تلغي المجموعة 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.

٤) المقاصة

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم عرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط وحصرا عندما يكون لدى المجموعة حق قانوني قابل للتطبيق في مقاصة المبالغ، وتتوي 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 أيضا بمخصصات خسائر 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 ١٢ شهرا:

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

تقاس مخصصات الخسائر على الذمم التجارية (بما في ذلك ذمم الإيجار المدينة) دائما بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية مدى عمر الاداة عند تحديد ما إذا كانت مخاطر ائتمان موجود مالي قد زادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تدرس المجموعة معلومات معقولة ويمكن دعمها ذات صلة ومتاحة بدون تكلفة أو جهد غير ضروريين. يتضمن هذا معلومات كمية ونوعية وتحليل، استنادا للتجربة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المطبق وتتضمن معلومات استشرافية.

٧. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ك) انخفاض القيمة (تابع)

الموجودات المالية غير المشتقة (تابع)

تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على موجود مالي قد زادت على نحو كبير لو كانت متجاوزة لموعدها بأكثر من ٣٠ 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 ٩٠ يوماً.

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

الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ ١٢ شهراً هي حصة من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر الممكنة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (أو فترة أقصر لو كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ 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 ٧٣٠ يوماً؛ أو
- إعادة هيكلة الدين أو السلفة من جانب المجموعة بناء على أحكام ما كانت المجموعة ستقبل بها بخلاف ذلك؛
- يكون من المحتمل دخول العميل في حالة إفلاس أو حالة إعادة تنظيم مالي أخرى؛ أو
- اختفاء سوق نشطة لورقة مالية بسبب صعوبات مالية.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في بيان المركز المالي الموحد

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

الشطب

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

٧. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ك) انخفاض القيمة (تابع)

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 سنويا لانخفاض القيمة.

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

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

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

يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم تخصيصها أولا 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، بالاصافي من الإهلاك والإطفاء، لو لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة.

(ل) مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

وفقاً لقانون العمل القطري رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٤ 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 استدلالي) 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 مؤكد 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.

٧. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(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 بنود 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 ١٦.

١. 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 لإيجارات 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 تشمل 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 دورياً بخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وتعديله ببعض عمليات إعادة القياس لمطلوب الإيجار.

يتم قياس مطلوب الإيجار مبدئياً 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.

٧. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(س) الإيجارات (تابع)

١. الإيجارات – المجموعة كمستأجر (تابع)

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

- المدفوعات الثابتة بما في ذلك المدفوعات الثابتة الجوهرية؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو سعر، تقاس في البداية باستخدام المؤشر أو السعر كما في تاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة الباقية؛ و
- سعر الممارسة بموجب خيار شراء تكون المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها ستقوم بممارسته ومدفوعات الإيجار في فترة تجديد اختيارية لو كانت المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها ستقوم بممارسة خيار التمديد والغرامات عن الإنهاء المبكر لإيجار ما لم تكن المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها لن تقوم بالإنهاء المبكر.

يتم قياس مطلوبات الإيجار لاحقاً 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 الاستئجار العقاري يتم عرضها ضمن الاستثمار العقاري.

الإيجارات قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات المنخفضة القيمة

اخترت المجموعة عدم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار الموجودات المنخفضة 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.

٢. 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 تقييماً كلياً 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 مؤجراً 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 ١٥ لتخصيص المقابل في العقد. تطبق المجموعة متطلبات إلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على صافي الاستثمار في الإيجار. كما تقوم المجموعة بانتظام بمراجعة القيم الباقية غير المضمونة المقدرة المستخدمة في احتساب إجمالي الاستثمار في الإيجار.

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

٧. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

ع) رأس المال

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية.

ف) القروض

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

يتم إلغاء الاعتراف بالقروض من بيان المركز المالي الموحد 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 الموحد 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 ١٢ شهرًا بعد فترة التقرير.

تكاليف القروض

تتم رسمة تكاليف القروض التي تنسب مباشرة إلى حيازة 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 ١) اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٤. حيث تنطبق 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 ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير.

وفقًا لتقييم الإدارة، تتوقع المجموعة الامتثال لجميع التعهدات المعمول بها في غضون ١٢ شهرًا بعد تاريخ التقرير. وبناءً عليه، فإن الشروط التي يجب أن تمتثل 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.

٧. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

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 بناء على مدخلات المستوى الأدنى التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مطابقة؛
- المستوى ٢ - تقنيات التقييم التي يكون أقل مستوى للمدخلات التي لها تأثير هام على قياس القيمة العادلة واضحة بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- المستوى ٣ - طرق التقييم التي تكون فيها المدخلات ذات المستوى الأدنى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة غير قابلة للملاحظة.

٨. ممتلكات ومعدات

الإجمالي	أجهزة كمبيوتر ومعدات	سيارات	أثاث وتراكيبات	مباني	أرض	التكلفة
١٣٦,١٣٣,٣٦٥	١,٧٤٨,٠٦٨	٣٤٢,٨٥٠	٤٦,٢٨٤	٩٣,٩٩٦,١٦٣	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
٢,٣٩١,٦٢١	١,٧٦٤,٥٣١	-	١٩,٠٥٢	٦٠٨,٠٣٨	-	إضافات
(١٣٤,٦٠٤,٢٠١)	-	-	-	(٩٤,٦٠٤,٢٠١)	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	تحويل الى موجود محتفظ به للبيع (إيضاح ١٧)
٣,٩٢٠,٧٨٥	٣,٥١٢,٥٩٩	٣٤٢,٨٥٠	٦٥,٣٣٦	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٧٦٨,٧٣٣	٢٢٩,٨٤٣	١٠٠,٠٠٠	٤٣٨,٨٩٠	-	-	إضافات
(١,٢٤٣,٨١٠)	(١,٢٤٣,٨١٠)	-	-	-	-	استبعادات
٣,٤٤٥,٧٠٨	٢,٤٩٨,٦٣٢	٤٤٢,٨٥٠	٥٠٤,٢٢٦	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٧١٤,٣٢٣	١,٥٥٤,٦٣٣	١٢٠,٤٦٤	٣٩,٢٢٦	-	-	الاهلاك المتراكم
٣٧١,٠٨٦	٣٠٥,٨٦٣	٦١,٦٣٠	٣,٥٩٣	-	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
٢,٠٨٥,٤٠٩	١,٨٦٠,٤٩٦	١٨٢,٠٩٤	٤٢,٨١٩	-	-	إهلاك (إيضاح ٢٦)
٣٨٧,١٠٣	٢٤٤,٧٥٨	٦٣,٦٨٦	٧٨,٦٥٩	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(٢٥٠,٠١٥)	(٢٥٠,٠١٥)	-	-	-	-	إهلاك (إيضاح ٢٦)
٢,٢٢٢,٤٩٧	١,٨٥٥,٢٣٩	٢٤٥,٧٨٠	١٢١,٤٧٨	-	-	استبعادات
١,٢٢٣,٢١١	٦٤٣,٣٩٣	١٩٧,٠٧٠	٣٨٢,٧٤٨	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٨٣٥,٣٧٦	١,٦٥٢,١٠٣	١٦٠,٧٥٦	٢٢,٥١٧	-	-	صافي القيم الدفترية
						في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
						في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٩. 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:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
-	-	التكلفة
-	-	الرصيد في ١ يناير
-	١,١٨٢,٥٦٤	اضافات
-	١,١٨٢,٥٦٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر
-	-	الاهلاك المتراكم
-	-	الرصيد في ١ يناير
-	١٥٧,٦٧٣	الاهلاك (إيضاح ٢٦)
-	١٥٧,٦٧٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر
-	١,٠٢٤,٨٩١	القيم الدفترية ٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
-	-	الرصيد في ١ يناير
-	١,١٨٢,٥٦٤	اضافات
-	(١٨٤,٠٠٠)	سداد مطلوبات الإيجار
-	٤٦,٧٩٣	مصرف الضريبة (إيضاح ٢٧)
-	١,٠٤٥,٣٥٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
-	٢٥٦,٠١٥	الجزء المتداول
-	٧٨٩,٣٤٢	الجزء غير المتداول
-	١,٠٤٥,٣٥٧	

١٠. استثمارات عقارية

أ. تسوية القيمة الدفترية

إن الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٧٤,٢٩١,٣٤٨	٨٩٦,٨٨٥,٠٠٣	الرصيد في ١ يناير
٤٥٨,٧٢٣,٨٧٠	٣٩١,١٢٩,٦٧٤	إضافات
(٢٣١,٦٢٣,٨٧٠)	(٢٢,٦٤٢,٠٩٢)	استيعادات (١)
(٢٢,٥٧١,٠١٤)	-	تحويل إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح ١٤)
٩٥٤,٦٥٦	-	تكلفة التطوير
١٧,١١٠,٠١٣	-	صافي الربح من التغير في القيمة العادلة (٢)
<u>٨٩٦,٨٨٥,٠٠٣</u>	<u>١,٢٦٥,٣٧٢,٥٨٥</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

(١) يمثل استبعاد قطعة أرض في نخلة ديرة، دبي خلال السنة، بصافي عائدات بمبلغ ٢٤,٣٢٨,٥٠٠ ريال قطري. اعترفت المجموعة بربح بمبلغ ١,٦٨٦,٤٠٨ ريال قطري من استبعاد هذا العقار الاستثماري خلال السنة. أما الاستبعاد في عام ٢٠٢٣، والبالغ ٢٣١,٨٣٢ ريال قطري، فكان متعلقًا باستبعاد أراضي أخرى.

(٢) في عام ٢٠٢٤، 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 ٢٠٢٣. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم العادلة كأرباح أو خسائر في بيان الربح أو الخسارة الموحد. هذه الأرباح أو الخسائر غير محققة.

(٣) بعض الاستثمارات العقارية للمجموعة، والتي تبلغ قيمتها العادلة ٩٩٣,٣٢٢,٣٧٣ ريال قطري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣): ٦٠٢,١٩٢,٦٩٨ 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.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٢٣,٣١٣,٤١٨	١,٠٦٤,٨٩١,٨٢٦	عقارات مكتملة
٢٧٣,٥٧١,٥٨٥	٢٠٠,٤٨٠,٧٥٩	أراضي فضاء
<u>٨٩٦,٨٨٥,٠٠٣</u>	<u>١,٢٦٥,٣٧٢,٥٨٥</u>	

ب. المبالغ المعترف بها في الأرباح أو الخسائر

تقوم المجموعة بتأجير استثماراتها العقارية، وقد صُنفت 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 ٦٨,٩٨٦,٧٠١ ريال قطري (٢٠٢٣: ٥٠,٢٥١,٥٤٩ 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 وفقًا لموقعها وفتتها. يقدم هذا المثلث المستقل القيمة العادلة لمحفظه الاستثمارات العقارية للمجموعة في كل تاريخ تقرير مالي. تم تصنيف قياسات القيمة العادلة لجميع الاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ وفقًا لمداخل تقنية التقييم المستخدمة.

الأساليب المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية

طريقة رسملة الدخل

تم تحديد القيمة العادلة لعقارات تالة ريزيدنس، مبنى السد، مجمع معيزر، وحدات التجزئة في سدره فيلج، جامعة لوسيل، جولد بلازا، وعقار مسيمير، والتي تبلغ قيمتها الدفترية ١,٠٦٤,٨٩١,٨٢٦ ريال قطري (٢٠٢٣: ٦٢٣,٣١٣,٤١٨ ريال قطري)، باستخدام منهج رسملة الدخل. وفقًا لهذه الطريقة، يتم قسمة صافي الإيرادات التشغيلية لكل عقار على معدل الرسملة المناسب. ويتم احتساب صافي الإيرادات التشغيلية المستقر عن طريق خصم المصاريف التشغيلية التقديرية من إجمالي الإيرادات.

١٠. استثمارات عقارية (تابع)

ج. قياس القيم العادلة (تابع)

طريقة رسملة الدخل (تابع)

المدخلات الرئيسية غير الملحوظة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	عائدات العقارات الشهرية عائد جميع المخاطر - الحالية
	٢٩-١٦٤ للمتر المربع	
٩٩-٣٣ للمتر المربع	٤,٢% - ٧,١%	
٨,٢٥% - ٦,٥%		

طريقة المقارنة السوقية

تم تحديد القيمة العادلة للأراضي الفضاء التي تبلغ قيمتها الدفترية ٢٠٠,٤٨٠,٧٥٩ ريال قطري (٢٠٢٣: ٢٧٣,٥٧١,٥٨٥ 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.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	قيمة الأرض المقدرة لكل قدم مربع
٢١٢	-	قطع أراضي في دبي
٦٥٠	٦٥٠	قطعة أرض في قطر

١١. شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

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

النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	بلد التسجيل	نیشان للاستثمارات والتطوير العقاري
عقارات	١١,٤٣%	قطر	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		الحركة في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية هي كما يلي:
١٨,٤٦٣,٧٠٩	١٨,٧٤٣,٤٤٤		الرصيد في ١ يناير
١,٠٧٩,٧٣٥	٢٨٤,٦٧٣		حصة من النتائج
(٨٠٠,٠٠٠)	-		توزيعات أرباح مستلمة
١٨,٧٤٣,٤٤٤	١٩,٠٢٨,١١٧		الرصيد في ٣١ ديسمبر
٢٠٢٣	٢٠٢٤		ملخص للمعلومات المالية لشركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية فيما يلي:
٢٢,٦٤٥,٠٠٩	١٧,٩٠٠,٧٤١		الموجودات المتداولة
٢٣,٣٤١,٤١٢	٣٠,٣٢٦,٢٥٨		الموجودات غير المتداولة
(٥,٣٠٩,٤٠٧)	(٢,٦٧٢,٥٠٢)		المطلوبات المتداولة
(٢١,٩٣٣,٥٧٠)	(٢٦,٥٢٦,٣٨٠)		المطلوبات غير المتداولة
١٨,٧٤٣,٤٤٤	١٩,٠٢٨,١١٧		صافي الموجودات
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
٢٥١,٣٠٩	٢٨٤,٦٧٣		حصة في نتائج الشركة الزميلة و إيرادات
١,٠٧٩,٧٣٥	٢٨٤,٦٧٣		حصة الربح للسنة

١٢. موجودات مالية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦١,٣٥٤,٣٩٥	٦١,٣٥٤,٣٩٥	موجودات مالية – بالتكلفة المطفأة
(٣٦,٦٧٧,١٩٨)	(٤٤,١٧٧,١٩٨)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة موجودات مالية
<u>٢٤,٦٧٧,١٩٧</u>	<u>١٧,١٧٧,١٩٧</u>	

تتعلق الموجودات المالية بعقد وكالة بقيمة ٦٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري تم إبرامه في ٢٠٠٩ 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 ٢٠١١ للتسوية، وحكم إضافي في ٢٠١٩ يقضي بمنح ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري مع الفوائد المتركمة. وقد تم تعيين بنك الكويت المركزي للإشراف على عملية التصفية.

خلال السنة. اعترفت المجموعة بمخصص إضافي لانخفاض قيمة الموجودات المالية بمبلغ ٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال قطري (٢٠٢٣: ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال قطري)، وذلك بسبب عدم اليقين حول توقيت استرداد المبلغ المتبقي وقابليته للتحويل. وتستمر المجموعة في مراقبة عملية الاسترداد عن كثب.

١٣. عقد إيجار تمويلي مدين

دخلت المجموعة في ترتيبات عقد إيجار تمويلي كمؤجر لبناء وصيانة وتشغيل مجمع سكني مع طرف ثالث. تم إنشاء المجمع السكني خصيصاً من قبل المجموعة للتأجير لطرف ثالث لمدة ٢١ عاماً وسيتم تحويله إلى الطرف في نهاية مدة الإيجار.

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٦,٣٤٧,٩٦١	٣٨,٦٧٣,٥١٣	الجزء المتداول
١,٠٣١,٩١٤,٠٥١	٩٩٣,٢٤٠,٥٣٩	الجزء غير المتداول
<u>١,٠٦٨,٢٦٢,٠١٢</u>	<u>١,٠٣١,٩١٤,٠٥٢</u>	

يعرض الجدول التالي إجمالي وصافي الاستثمار في عقد الإيجار:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	مبالغ مستحقة من عقود الإيجار التمويلية:
١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	السنة الأولى
١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	السنة الثانية
١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	السنة الثالثة
١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	السنة الرابعة
١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠٠,٧٠٠,٠٠٠	السنة الخامسة
<u>١,١٨٨,٢٦٠,٠٠٠</u>	<u>١,٠٨٧,٥٦٠,٠٠٠</u>	بعد السنة الخامسة
١,٦٩١,٧٦٠,٠٠٠	١,٥٩١,٠٦٠,٠٠٠	إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار
(٦٢٣,٤٩٧,٩٨٨)	(٥٥٩,١٤٥,٩٤٨)	ناقصاً: إيرادات تمويلية غير مستحقة
<u>١,٠٦٨,٢٦٢,٠١٢</u>	<u>١,٠٣١,٩١٤,٠٥٢</u>	القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات عقد الإيجار
<u>١,٠٦٨,٢٦٢,٠١٢</u>	<u>١,٠٣١,٩١٤,٠٥٢</u>	صافي الاستثمار في عقد الإيجار

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

١٤. عقارات قيد التطوير

تتضمن العقارات قيد التطوير بناء برج فيرا السكني في مدينة لوسيل، والذي من المتوقع الانتهاء منه في ٢٠٢٦. العقار مخصص للبيع عند اكتماله.

فيما يلي حركة العقارات قيد التطوير خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
-	٢٢,٥٧١,٠١٤	الرصيد في ١ يناير
-	٢٢,٤٨٤,٥٦٤	الإضافات (١)
٢٢,٥٧١,٠١٤	-	التحويل من الاستثمارات العقارية (٢)
<u>٢٢,٥٧١,٠١٤</u>	<u>٤٥,٠٥٥,٥٧٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

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

(٢) يُمثل هذا التحويل إعادة تصنيف برج فيرا من الاستثمارات العقارية إلى عقارات قيد التطوير في عام ٢٠٢٣، تماشيًا مع نية المجموعة في بيع العقار عند اكتماله.

١٥. ذمم تجارية وأخرى مدينة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥,٤٨٧,٣٢٣	٥,٦٨٨,٨٩١	ذمم تجارية مدينة
٤١,٧١٩,٤٨١	١٣,٦٠٣,٣٨٣	مصاريف مدفوعة مقدماً
٦٠٠,٥٢٥	٨٨٨,٨٠٨	ودائع قابلة للاسترداد
١٤٩,٨٤٥	١٦٨,٤٩٤,٠٤٢	ذمم مدينة أخرى (١)
<u>٤٧,٩٥٧,١٧٤</u>	<u>١٨٨,٦٧٥,١٢٤</u>	

(١) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تتضمن ذمم مدينة أخرى مبلغاً قدره ١٦٧,٣٣٦,٦٩٤ ريال قطري مخصص كضمان بنكي. ويمثل هذا الرصيد مبلغ مخصص للوفاء بالتزامات المجموعة المتعلقة بقضية تنفيذ قانونية، مما يضمن الامتثال للمتطلبات القانونية.

١٦. النقد وما يعادله

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٤,٦٧٦	٣٦,٧٢٠	نقد في الصندوق
٤٩,٩٧٨,٧٧٧	١٦,٢٩٣,٥٣٠	نقد لدى البنك - حسابات جارية
١٣٢,٣٣٣,٧١١	٥٥,٥٢٥,٤٣٠	النقد لدى البنك - حسابات الودائع قصيرة الأجل (١)
٨,٢٢٢,٥٧٤	٧,٧٢٣,٩٦٥	نقد لدى البنك - حسابات مقيدة (٢)
<u>١٩٠,٥٤٩,٧٣٨</u>	<u>٧٩,٥٧٩,٦٤٥</u>	النقد وأرصدة البنك
(٨,٢٢٢,٥٧٤)	(٧,٧٢٣,٩٦٥)	ناقصاً: نقد لدى البنك - حسابات مقيدة (٢)
<u>١٨٢,٣٢٧,١٦٤</u>	<u>٧١,٨٥٥,٦٨٠</u>	النقد وما يعادله

(١) يتم ايداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة اعتماداً على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتجنبي ربح بمعدلات السوق.

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

١٧. موجود محتفظ به للبيع

في فبراير ٢٠٢٣، 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 ٢٠٢٤، أنهت المجموعة الإجراءات القانونية اللازمة وحصلت على موافقات السلطات التنظيمية المطلوبة، وأتمت بيع العقار. بلغ إجمالي المتحصل من بيع العقار ١٣٤,٦٠٤,٢٠١ ريال قطري.

١٨. رأس المال

٢٠٢٣	٢٠٢٤
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠

مصرح به ومصدر ومدفوع بالكامل
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي يوافق ١ ريال قطري للسهم

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

(٢) استناداً إلى اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي شركة مزايا للتطوير العقاري (ش.م.ع.ق.) المنعقد في ١٧ مايو ٢٠٢٣، قرر المساهمون تخفيض رأس مال الشركة من ١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠ (مليار ومائة وسبعة وخمسون مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف ريال قطري) إلى ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (مليار ريال قطري)، وذلك من خلال إلغاء ١٥٧,٦٢٥,٠٠٠ سهم أي ما يعادل ١٥٧,٦٢٥,٠٠٠ ريال قطري أو ما يعادل ١٣,٦١٪ من إجمالي رأس المال. قررت الجمعية العمومية غير العادية أيضاً استخدام مبلغ ٣٩,٥٩٩,٦٤٥ ريال قطري من الاحتياطي القانوني لإطفاء باقي الخسائر والتي تبلغ قيمتها ٣٩,٥٩٩,٦٤٥ ريال قطري. ان إلغاء الأسهم بقيمة ١٥٧,٦٢٥,٠٠٠ ريال قطري مع استخدام الاحتياطي القانوني بمبلغ ٣٩,٥٩٩,٦٤٥ ريال قطري أدى إلى إطفاء الخسائر المترتبة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والتي تبلغ قيمتها ١٩٧,٢٢٤,٦٤٥ ريال قطري. كما وافقت الجمعية العامة غير العادية في نفس الاجتماع أن يتم إصدار ٢٩٩,٠٠٠,٠٠٠ سهم (القيمة الاسمية ١ ريال قطري) أي ما يعادل ٢٩٪ 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)، وقامت بتفويض مجلس الإدارة لتحديد قيمة العلاوة عند بدء اية عملية إصدار للأسهم.

١٩. الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥ والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ما نسبته ١٠٪ من صافي ربح السنة إلى حساب الاحتياطي القانوني بالإضافة إلى علاوة الإصدار للأسهم التي تصدرها الشركة إلى أن يصل رصيد الاحتياطي القانوني لما يعادل ٥٠٪ 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 (٢٠٢٣: ٢,٩٦٨,٧٢٤ ريال قطري).

٢٠. القروض

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٣٥,١٥٥,٠٩٤	٧٩٨,٤٩٨,٧٤٦	تمويل إسلامي (١)
٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠	تمويل إسلامي (٢)
-	٢٤٦,٩١٢,٨٧٣	تمويل إسلامي (٣)
١,٢٧٥,١٥٥,٠٩٤	١,٤٨٥,٤١١,٦١٩	
(٤٤,٩٥١,٣٢٤)	(٤٣,٢٤٨,٧٠٥)	
١,٢٣٠,٢٠٣,٧٧٠	١,٤٤٢,١٦٢,٩١٤	ناقصاً: تكاليف المعاملات لاعادة التمويل

يتم عرض القروض في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٧٢,٨٣٣,٦٦٢	٨٥,١٤٠,٤٢٩	الجزء المتداول
١,١٥٧,٣٧٠,١٠٨	١,٣٥٧,٠٢٢,٤٨٥	الجزء غير المتداول
١,٢٣٠,٢٠٣,٧٧٠	١,٤٤٢,١٦٢,٩١٤	

٢٠. القروض (تابع)

(١) في ٣٠ يناير ٢٠٢٣، 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 ٣١ يوليو ٢٠٢٣ و تحمل معدل ربح ٣,٧٥٪ مع أقساط ربع سنوية قدرها ١٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري تدفعها المجموعة. يتم سداد القرض على مدار ١٨ عامًا وسيكون آخر قسط في أبريل ٢٠٤٠. أن المتحصلات المتوقعة من مشروع سدره العقاري مرهونة مقابل التسهيل الإسلامي.

(٢) في ٢٠١٤، أبرمت المجموعة اتفاقية أولية مع بنك قطر الإسلامي لتمويل مشروع تالا ريزيدنس العقاري. كانت هذه التسهيلات تتطلب السداد على ٩ أقساط سنوية متغيرة من نهاية ٢٠١٤ حتى ٢٠٢١، مع التسوية النهائية في ٢٠٢٢. وكان يحمل معدل ربح أدنى قدره ٥,٢٥٪ سنويًا.

في ٢٠٢٢، تم تمديد مدة التسهيلات إلى ١٥ سنة كحد أقصى (حتى ١ ديسمبر ٢٠٣٧)، مع أقساط نصف سنوية قدرها ١٢,٥٢٠,٠٠٠ ريال قطري ومعدل ربح قدره ٦٪.

في ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٣، قامت المجموعة بإعادة تمويل الرصيد القائم بموجب اتفاقية جديدة. تشمل الشروط المعدلة فترة سماح حتى ١ يوليو ٢٠٢٤، ومعدل ربح قدره ٦,٥٪، وأقساط نصف سنوية قدرها ١٦,٨٠٠,٠٠٠ ريال قطري. أصبحت هذه التسهيلات قابلة للسداد على مدار ٢٥ عامًا، مع استحقاق آخر قسط في يناير ٢٠٤٩. يشمل الضمان لهذه التسهيلات إيرادات الإيجار من تالا ريزيدنس ومباني السد، مع رهونات إضافية على جولد بلازا ومشاريع معيذر العقاري.

(٣) في ١٢ فبراير ٢٠٢٤، أبرمت المجموعة اتفاقية تمويل إسلامي جديدة مع بنك دخان لتمويل ما يصل إلى ٧٠٪ من تكلفة الاستحواذ على مجمع المباني (ECQ B٠١ - B٠٢) الواقع في لوسيل، والذي يعمل حالياً كمجمع للطالبات في جامعة لوسيل. تبلغ قيمة تسهيلات القرض ٢٥٠ مليون ريال قطري، ويحمل معدل ربح قدره ٦,٥٪، ويُسد على مدى ٢٥ عامًا دون فترة سماح. يتكون جدول السداد من أقساط ربع سنوية قدرها ٥,٠٧٥,٠٠٠ ريال قطري، وتم رهن مجمع المباني (ECQ B٠١ - B٠٢) كضمان لهذه التسهيلات.

بلغت تكاليف التمويل للسنة ٥٧,٩٤٦,٤٥٧ ريال قطري (٢٠٢٣: ٥٧,٧٩٥,٦١٩ ريال قطري). (إيضاح ٢٧).

٢١. ذمم تجارية وأخرى دائنة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣,٥٩٥,٤٩٦	٨,٢٣١,٥٥١	ذمم تجارية دائنة
٥٩,٨٢٧,٥١٣	٥٩,٨٢٧,٥١٣	تسييل كفالات (١)
١٩,٨١٤,٣٠٥	٣٢,١٥٨,٥٨١	مصاريف مستحقة الدفع
٢١,٦٣٨,١٧٦	١٠٧,٥٠٩,١٨٢	مخصص مصاريف تسويات قانونية (٢)
-	٢٠,٩٥٨,٥٢٧	التزامات عقود (٣)
١٤,٩٠٦,٤١٧	١٤,٤٠٧,٨٠٨	أرباح مستحقة الدفع
٧٤٢,١٨١	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (٤)
-	٣,٤٢٤,٩٣٥	مستحقات محتجرة
٦٧٦,٥٥٠	٦٦٨,٧٨٤	ودائع قابلة للاسترداد
١٢١,٢٠٠,٦٣٨	٢٤٧,١٨٦,٨٨١	

(١) في عام ٢٠١٩، قامت المجموعة بتحصيل سند أداء بقيمة ٥٩,٨٢٧,٥١٣ 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 ٢٦ يونيو ٢٠٢٤، يشكل المبلغ المحصل من السند البالغ ٥٩,٨٢٧,٥١٣ ريال قطري بالإضافة إلى المخصص البالغ ١٠٧,٥٠٩,١٨٢ ريال قطري الوارد في الملاحظة ٢١ (٢) أدناه المخصص الإجمالي للتسوية مع المقاول بقيمة ١٦٧,٣٣٦,٦٩٤ ريال قطري. تواصل المجموعة احتساب هذا المبلغ كالتزام حتى يتم التسوية النهائية للقضية.

(٢) تم تسجيل مخصص قدره ٨٥,٨٧١,٠٠٦ ريال قطري خلال العام (٢٠٢٣: ٢١,٦٣٨,١٧٦ ريال قطري) فيما يتعلق بقضية قانونية مستمرة، ليصل إجمالي المخصص إلى ١٠٧,٥٠٩,١٨٢ ريال قطري. يعكس هذا المخصص الالتزام المالي المقدر الناتج عن الإجراءات القانونية وفقاً لحكم الاستئناف الصادر في ٢٦ يونيو ٢٠٢٤، ويمثل التزاماً مستحقاً في الميزانية العمومية للمجموعة. وقد تم تخصيص المبلغ بالكامل بناءً على الحكم القضائي.

مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

بالريال القطري

٢١. ذمم تجارية وأخرى دائنة (تابع)

(٣) تتضمن التزامات العقود مبلغاً قدره ١٥,٣٠٦,٣٣٢ 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 ٢٠٢٦.

(٤) قامت المجموعة بتحويل مبلغ قدره صفر ريال قطري (٢٠٢٣: ٧٤٢,١٨١ ريال قطري) إلى الصندوق الاجتماعي والرياضي لدولة قطر وفقاً لأحكام قانون قطر رقم ١٣ لعام ٢٠٠٨.

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٢١,٢٠٠,٦٣٨	٢٣١,٨٨٠,٥٤٩	الجزء المتداول
-	١٥,٣٠٦,٣٣٢	الجزء غير المتداول
<u>١٢١,٢٠٠,٦٣٨</u>	<u>٢٤٧,١٨٦,٨٨١</u>	

٢٢. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٢٨٣,٨٦١	٢,٧٩٣,٤٢٠	الرصيد في ١ يناير
٦١٤,١٠٠	٤١٢,٠٩٨	مخصص مكون خلال السنة (إيضاح ٢٦)
(١٠٤,٥٤١)	(١,٠١٢,١٣١)	مدفوعات خلال السنة
<u>٢,٧٩٣,٤٢٠</u>	<u>٢,١٩٣,٣٨٧</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

٢٣. إيرادات تشغيلية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٠,٢٥١,٥٤٩	٦٨,٩٨٦,٧٠١	إيرادات الإيجار
٦٦,٥٣٧,٧٤٦	٦٤,٣٥٢,٠٣٩	إيرادات التمويل
٥,٥٥١,٣٠١	٥,٨٦٢,٢٤٢	إيرادات إدارة الممتلكات
<u>١٢٢,٣٤٠,٥٩٦</u>	<u>١٣٩,٢٠٠,٩٨٢</u>	

٢٤. مصاريف تشغيلية

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

٢٥. إيرادات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١١,١٢٤,٠٩٩	٦,٩٠٧,٨٠٥	ربح من ودائع لدى بنوك إسلامية
٢٣١,٨٣٢	١,٦٨٦,٤٠٨	ربح من استبعاد استثمارات عقارية
١,٥٨٧,٠٧٩	١,٥٤٧,٥٧٢	إيرادات متنوعة
<u>١٢,٩٤٣,٠١٠</u>	<u>١٠,١٤١,٧٨٥</u>	

مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

بالريال القطري

٢٦. مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢١,٠٠٧,٠٣٨	١٨,٢٦٩,٨٨٥	تكاليف الموظفين (١)
٣,٥٧٢,٢٥٥	٤,٦٢٤,٥٣١	أتعاب قانونية ومهنية (٢)
٩٩٠,٠٠٠	٦٧٥,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٣٧١,٠٨٦	٣٨٧,١٠٣	إهلاك الممتلكات والمعدات (إيضاح ٨)
-	١٥٧,٦٧٣	إهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٩)
٢,٧٤١,٤٠٦	٦٩٧,٠٦٨	تسويق وإعلان
١,٤٢٧,٩٣٢	١,٤٦٩,١٩٢	مصاريف إيجار
١٣٨,٥٧٦	٧٧,٦٥٣	النقل
٥١٥,٢٢٩	٥٧٢,٦١٠	رسوم بنكية
٢٤٤,٠٨٧	٣١٦,٥٠٠	الكهرباء والماء
٩١١,٦٢٥	١,٤٧٥,٤٥٥	مصاريف العمولة
١٦٤,٠٨٩	٢٤٥,١٥٩	اتصالات
٩٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠	أتعاب لجنة الشريعة
٥٢٢,٥٨٣	٨٢٣,١٧٥	مصاريف متنوعة أخرى
<u>٣٢,٦٩٥,٩٠٦</u>	<u>٢٩,٨٨١,٠٠٤</u>	

(١) تشمل تكاليف الموظفين مخصصاً قدره ٤١٢,٠٩٨ ريال قطري (٢٠٢٢: ٦١٤,١٠٠ ريال قطري) فيما يتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٢).

(٢) يتضمن هذا المبلغ أتعاب مدققي الحسابات فيما يتعلق بأتعاب تدقيق البيانات المالية بمبلغ ٢٣٩,٠٠٠ ريال قطري (٢٢٤,٠٠٠ ريال قطري في سنة ٢٠٢٣) والخدمات الأخرى بخلاف التدقيق بمبلغ ١٦٦,٥٠٠ ريال قطري (١٦٦,٥٠٠ ريال قطري في سنة ٢٠٢٣).

٢٧. تكاليف التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٧,٧٩٥,٦١٩	٧٦,٩٤٦,٤٥٧	مصاريف الفائدة من القروض (إيضاح ٢٠)
-	٤٦,٧٩٣	مصاريف الفائدة على مطلوبات الإيجار (إيضاح ٩)
<u>٥٧,٧٩٥,٦١٩</u>	<u>٧٦,٩٩٣,٢٥٠</u>	

٢٨. مصروف ضريبة الدخل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٠,١٣٤,٣٦٤	(٦٩,٩٩٠,٢٣٢)	يتم تقديم التسوية الضريبية على النحو التالي: (الخسارة) / الربح قبل الضريبة تعديل:
(٩٨,٨٨٢)	-	تأثير الدخل غير الخاضع للضريبة
(٢٥,٥٦٤,٢١٢)	-	الدخل الخاضع للضريبة - المساهمون القطريون
٤,٤٧١,٢٧٠	-	الدخل الخاضع للضريبة - خاضع للضريبة
٤٤٧,١٢٧	-	ضريبة الدخل (١٠٪)

٢٩. 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 نفسيهما إذ أنه ليس هناك أثر مخفف على الأرباح.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	(الخسارة) / الربح خلال السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم
٢٩,٦٨٧,٢٣٧	(٦٩,٩٩٠,٢٣٢)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
١,١٤٥,١٠١,٣٧٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد
٠,٠٢٦	(٠,٠٧٠)	

٣٠. توزيعات أرباح

اقترح مجلس الإدارة، في اجتماعه بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠٢٤، توزيع أرباح نقدية بنسبة ٢,٥٪ من القيمة الاسمية للسهم بقيمة ٢٥ مليون ريال قطري (٠,٠٢٥) ريال قطري للسهم الواحد بقيمة اسمية ١ ريال قطري لكل سهم) المتعلقة بأرباح عام ٢٠٢٣. وتمت الموافقة على توزيعات الأرباح المقترحة من قبل المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٩ مارس ٢٠٢٤.

٣١. 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:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	مكافآت قصيرة الأجل
٣,٤٠٣,٤٠٩	٣,٦٩٦,٤٥٦	مكافآت نهاية خدمة الموظفين
٩٤,١٧٠	٩٦,٢٥٠	
٣,٤٩٧,٥٧٩	٣,٧٩٢,٧٠٦	

ب. مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

قامت المجموعة بتسجيل مكافآت مجلس الإدارة المتعلقة بعام ٢٠٢٤ بمبلغ قدره ٦٧٥,٠٠٠ ريال قطري. ويخضع دفع هذه المكافآت لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. (٢٠٢٣: ٩٩٠,٠٠٠ ريال قطري).

٣٢. ارتباطات والتزامات طارئة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	خطابات ضمان
٨٦٠,٠٠٠	٢٥٢,٠٠٠	

٣٣. 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.

٣٣. الأدوات المالية - القيم العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

ب. إدارة المخاطر

تتعرض المجموعة إلى المخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السيولة؛ و
- 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:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٠٦٨,٢٦٢,٠١٢	١,٠٣١,٩١٤,٠٥٢	عقد إيجار تمويلي مدين
٢٤,٦٧٧,١٩٧	١٧,١٧٧,١٩٧	الموجودات المالية
١٩٠,٥٣٥,٠٦٢	٧٩,٥٤٢,٩٢٥	التقيد لدى البنوك
٦٠٠,٥٢٥	٨٨٨,٨٠٨	ودائع قابلة للاسترداد
٥,٤٨٧,٣٢٣	٥,٦٨٨,٨٩١	الذمم التجارية المدينة
١٤٩,٨٤٥	١٦٨,٤٩٤,٠٤٢	الذمم المدينة الأخرى
<u>١,٢٨٩,٧١١,٩٦٤</u>	<u>١,٣٠٣,٧٠٥,٩١٥</u>	

عقد إيجار تمويلي مدين

يمثل رصيد عقد الإيجار التمويلي 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 استناداً 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 استثماراً 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 ٤٤,١٧٧,١٩٨ 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.

٣٣. الأدوات المالية - القيم العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

ب. إدارة المخاطر (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

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 امتثالاً 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

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	١ - ٥ سنوات	أقل من سنة	القيمة الدفترية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢١٤,٣٥٩,٥١٦	-	١٥,٣٠٦,٣٣٢	١٩٩,٠٥٣,١٨٤	٢١٤,٣٥٩,٥١٦	ذمم تجارية و أخرى دانئة (١)
١,٩٦٩,٧٨٩,٩٢٥	١,٢٦٥,٠٦٥,٧٢٣	٥٥٩,٩٤٢,٧٥١	١٤٤,٧٨١,٤٥١	١,٤٤٢,١٦٢,٩١٤	القروض
١,٠٩٢,١٥٠	-	٨٣٦,١٣٥	٢٥٦,٠١٥	١,٠٤٥,٣٥٧	مطلوبات الإيجار
٢,١٨٥,٢٤١,٥٩١	١,٢٦٥,٠٦٥,٧٢٣	٥٧٦,٠٨٥,٢١٨	٣٤٤,٠٩٠,٦٥٠	١,٦٥٧,٥٦٧,٧٨٧	

التدفقات النقدية التعاقدية

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	١ - ٥ سنوات	أقل من سنة	القيمة الدفترية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٠٠,٧٠٩,٧٨٣	-	-	١٠٠,٧٠٩,٧٨٣	١٠٠,٧٠٩,٧٨٣	ذمم تجارية و أخرى دانئة (١)
٢,٠٣٦,١٢٦,٥٧٢	١,٣١١,٥٣٤,٨٥٨	٥٧٥,٤٠٠,٠٠٠	١٤٩,١٩١,٧١٤	١,٢٣٠,٢٠٣,٧٧٠	القروض
٢,١٣٦,٨٣٦,٣٥٥	١,٣١١,٥٣٤,٨٥٨	٥٧٥,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٩٠١,٤٩٧	١,٣٣٠,٩١٣,٥٥٣	

(١) باستثناء المصاريف المستحقة والودائع القابلة للاسترداد.

٣٣. الأدوات المالية - القيم العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

ب. إدارة المخاطر (تابع)

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 تتعرض المجموعة لمخاطر معدل ربح التدفقات النقدية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إذا كانت معدلات الربح على الودائع البنكية المقومة بالريال القطري والتمويل الإسلامي بالريال القطري أعلى/ أقل بنسبة ١٪ (٢٠٢٣: ١٪) مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكان صافي الربح بعد خصم الضرائب للسنة أقل/ أعلى بمقدار ١٤,٤٢١,٦٢٩ ريال قطري (٢٠٢٣: ١٢,٣٠٢,٠٣٨ 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 رأس المال المجموعة هو ضمان أنها تحتفظ بقاعدة رأس مال قوية بغرض دعم أعمالها التجارية وللمحافظة على استدامة نمو أعمالها المستقبلية. تراقب الإدارة هيكل رأس مالها 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.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٢٣٠,٢٠٣,٧٧٠	١,٤٤٢,١٦٢,٩١٤	القروض (إيضاح ٢٠)
(١٨٢,٣٢٧,١٦٤)	(٧١,٨٥٥,٦٨٠)	ناقصاً: النقد وما يعادله (إيضاح ١٦)
١,٠٤٧,٨٧٦,٦٠٦	١,٣٧٠,٣٠٧,٢٣٤	صافي الدين
١,٠٥١,٤٥٢,٠٩٣	٩٥٦,٤٦١,٨٦١	إجمالي حقوق الملكية
٢,٠٩٩,٣٢٨,٦٩٩	٢,٣٢٦,٧٦٩,٠٩٥	إجمالي رأس المال
٤٩,٩١٪	٥٨,٨٩٪	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.

٣٤. 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 ١٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة.

٣٥. الأحداث اللاحقة

تم إصدار حكم قضائي بعد تاريخ التقرير في ما يتعلق بالقضية القانونية الجارية المصرح عنها في الإيضاح ٢١ (٢). وقد قام هذا الحكم بإلغاء الحكم السابق، مما أدى إلى تقليص المبلغ المستحق من قبل المجموعة من ٨٥,٨٧١,٠٠٦ ريال قطري إلى ٦٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري.

لقد اعترفت المجموعة بمخصص كامل للمبلغ الأصلي ٨٥,٨٧١,٠٠٦ ريال قطري حتى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. 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.

٣٦. 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 المعن عنها سابقاً.