

# التقرير السنوي

وحدوكممة  
الشركة

## 2025

لشركة مزايا  
للتطوير العقاري  
ش.م.ع.ق





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



نمو مستدام

# المحتوى

08-09

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية  
حساب الزكاة

10

المشاريع

13-51

التقرير المالي ٢٠٢٥

52-69

حوكمة الشركة ٢٠٢٥

04-05

تقرير مجلس الإدارة  
وكلمة رئيس المجلس

06

الرؤية  
والرسالة  
والقيم

07

مجلس الإدارة

# كلمة رئيس مجلس الإدارة

يسرّ مجلس الإدارة أن يقدم لكم تقريره عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، مستعرضًا أبرز التطورات والنتائج التي حققتها الشركة خلال العام، حيث واصلت جهودها في تعزيز أدائها التشغيلي وتنفيذ خطتها وتوسيع نطاق أعمالها التشغيلية



الشيخ سلمان بن حسن آل ثاني  
رئيس مجلس الإدارة

## السادة مساهمي شركة مزايا للتطوير العقاري المحترمين السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

كما شهد العام 2025 إطلاق مشروع برج «ميران» السكني في مدينة لوسيل، والذي يمثل إضافة جديدة لمحظة الشركة، مع خطة لاستكمال تطويره وبيعه وتسليمه خلال العامين القادمين، بما يدعم خططها التوسعية ويعزز محفظتها.

وفي إطار التوسع عبر الدخول في شراكات استراتيجية وتنويع مصادر الدخل ذات القيمة المضافة، أعلنت الشركة عن تطوير مشروع «فيا دورو» السكني في جزيرة قطيفان مع شريك استراتيجي. وهو ما يعزز حضورها في السوق ويسهم في دعم أدائها المالي خلال السنوات القادمة.

في إطار سعي الشركة إلى تعزيز كفاءة التشغيل وتنويع مصادر الدخل ودعم مكانتها في السوق العقاري، قامت شركة مزايا قبل نحو عامين بتأسيس شركة متخصصة في إدارة المرافق تحت اسم «فاسيليتكس»، حيث انطلقت في بداية أعمالها لتقديم خدمات إدارة المرافق لمشاريع الشركة، بما أسهم في رفع كفاءة التشغيل وجودة الخدمات المقدمة. ومع ما حققته من أداء تشغيلي متميز، تمكنت «فاسيليتكس» من ترسيخ أسس قوية لانطلاقها في السوق، والتوسع تدريجيًا لتقديم خدمات إدارة المرافق للقطاعين الخاص والحكومي، الأمر الذي يعزز من تنوع مصادر الدخل ويدعم ربحية الشركة ويسهم في استدامة أدائها خلال السنوات القادمة.

يسرّ مجلس الإدارة أن يقدم لكم تقريره عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، مستعرضًا أبرز التطورات والنتائج التي حققتها الشركة خلال العام، حيث واصلت جهودها في تعزيز أدائها التشغيلي وتنفيذ خطتها وتوسيع نطاق أعمالها التشغيلية، بما يدعم استدامة النمو ويعزز مركزها في قطاع التطوير العقاري، وانسجامًا مع التوجهات التنموية للدولة ورؤية قطر الوطنية 2030.

شهدت الشركة خلال الأعوام الماضية تحولًا تدريجيًا في نموذج أعمالها، حيث انتقلت من التركيز بصورة رئيسية على تملك الأصول المدرة للدخل إلى توسيع نطاق نشاطها ليشمل تطوير وبيع الوحدات السكنية، لتصبح من الشركات البارزة في مجال التطوير العقاري في الدولة، وذلك انسجامًا مع التوجهات الوطنية الرامية إلى تعزيز نسبة تملك غير القطريين للعقارات واستقطاب الاستثمارات الأجنبية، بما أسهم في تنويع مصادر الدخل وتوسيع قاعدة العملاء ودعم استدامة النمو.

وفي هذا الإطار، تستعد الشركة خلال الأشهر القادمة لتسليم أول مشروعين سكنيين في مدينة لوسيل وهما برج «فيرا» وبرج «فويا»، بعد أن حققا نسب مبيعات عالية ولله الحمد، تعكس مستوى الاقبال وجودة التنفيذ.

وعلى الرغم من تحقيق الشركة أرباحًا خلال عام 2025، إلا أن الخسائر المتراكمة المسجلة خلال عام 2024 كان لها أثر مباشر على رصيد الخسائر المتراكمة للشركة، الأمر الذي انعكس على عدم تمكن الشركة من توزيع أرباح نقدية على السادة المساهمين عن العام 2025، وذلك التزامًا بالضوابط النظامية والمالية المعتمدة، وحرصًا على تعزيز المركز المالي للشركة ودعم استدامة أعمالها خلال المرحلة المقبلة.

### **السادة المساهمون الكرام،**

من هذا المقام، وبالأصالة عن نفسي ونيابةً عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين في الشركة، أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني، أمير البلاد المفدى، حفظه الله ورعاه، على دعمه المتواصل لمسيرة التنمية في دولتنا الحبيبة.

كما أتوجه بالشكر إلى إخواني أعضاء مجلس الإدارة على جهودهم وإسهاماتهم خلال الفترة الماضية، وإلى الفريق التنفيذي الذي قاد أعمال الشركة برؤية واضحة تركّز على الاستقرار والنمو الاستراتيجي، وإلى موظفي الشركة كافة على ما بذلوه من جهود مخلصة كان لها بالغ الأثر في تحقيق هذا التقدم.

ولا يفوتني أن أعبر عن تقديري لمساهمينا الكرام على ثقتهم الغالية ودعمهم المستمر، والذي يمثل الركيزة الأساسية لاستمرار نجاح شركة مزايا للتطوير العقاري.

ونسأل الله أن يوفق هذه الشركة ومسيرتها لما فيه الخير والنجاح، وأن تواصل تحقيق تطلعات مساهميها وتعزيز مكانتها في السنوات القادمة.

### **والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.**

حافظت الشركة خلال عام 2025 على معدلات إشغال مرتفعة في عقاراتها المدرة للدخل، بما يعكس استقرار الأداء التشغيلي وكفاءة إدارة الأصول العقارية واستمرار الطلب على الوحدات في مختلف مشاريعها، مما أسهم في تعزيز التدفقات النقدية للشركة، ويعكس متانة محفظتها العقارية وقدرتها على تحقيق عوائد تشغيلية مستدامة. وفي إطار خطتها المستقبلية، تهدف الشركة إلى الاستمرار في تنفيذ المشاريع القائمة واستكمال مراحل تطويرها وفق الخطط المعتمدة، إلى جانب دراسة فرص استثمارية جديدة تتماشى مع استراتيجية الشركة وتساهم في تحقيق قيمة مستدامة للمساهمين. كما سيواصل مجلس الإدارة، بالتعاون مع الإدارة التنفيذية، العمل على تعزيز كفاءة الأداء التشغيلي والمالي ومواكبة تطورات السوق العقاري، بما يدعم استدامة النمو على المدى المتوسط والطويل.

### **السادة المساهمون،**

بعد عام تأثر فيه الأداء المالي للشركة بتداعيات قضية جوهريّة، تمكنت الشركة بفضل الله من تجاوز تلك المرحلة، واستعادة استقرارها التشغيلي وتعزيز مركزها المالي. فقد شهد الأداء المالي للشركة خلال عام 2025 تحسّنًا ملحوظًا، مدفوعًا باستدامة النشاط التشغيلي للوحدات التأجيرية، والتقدم المتحقق في تنفيذ المشاريع، إلى جانب تنامي مبيعات الوحدات السكنية، مما يعكس الانطلاق بثقة نحو مرحلة أكثر استقرارًا ونموًا.

حيث بلغت الإيرادات المحققة خلال الفترة ما قيمته 179 مليون ريال قطري والتي تعكس تحسن الأداء مقارنة بالأعوام السابقة.

كما حققت الشركة في نهاية العام 2025 صافي ربح قيمته 54 مليون ريال قطري مقارنة بإجمالي خسائر تقدر بـ (70) مليون ريال عن نفس الفترة من العام السابق.

كما بلغ إجمالي أصولها 2.57 مليار ريال قطري، في مؤشر واضح على استقرارها المالي وتعزيز قاعدتها الاستثمارية.

## الرسالة

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

## الرؤية

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

## القيم

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

# مجلس الإدارة



الشيخ. سلمان بن حسن آل ثاني  
رئيس مجلس الإدارة



السيد. إبراهيم جهام الكواري  
نائب رئيس مجلس الإدارة



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



السيد. جمال شريدة الكعبي  
عضو مجلس الإدارة



الشيخ . تميم بن فهد آل ثاني  
عضو مجلس الإدارة



الشيخ. فيصل بن حمد آل ثاني  
عضو مجلس الإدارة



السيد. يوسف أحمد السادة  
عضو مجلس الإدارة



السيد. سعيد عدنان أبو عوده  
عضو مجلس الإدارة



السيد. عبدالعزيز عبدالله الحميدي  
عضو مجلس الإدارة

# تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

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



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

## السادة المساهمين الكرام

فبناء على خطاب التكليف تتقدم هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة مزايا للتطوير العقاري (ش.م.ع.ق.) لحضراتكم بتقريرها السنوي للسنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

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

وفي رأينا:

إن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المنتهية ٢٠٢٥/١٢/٣١ م والتي أطلعنا عليها تمت بما لا يتعارض مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء.

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

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

لقد قامت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة مزايا للتطوير العقاري (ش.م.ع.ق.) بمراقبة المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال السنة المنتهية ٢٠٢٥/١٢/٣١ م، كما قامت بدراسة الموضوعات التي عرضت عليها والإجابة عن الاستفسارات المتعلقة بشأنها وتأكدت من مراعاة الضوابط الشرعية فيها.

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

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

# حساب الزكاة

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

السادة الكرام مساهمي شركة مزايا للتطوير العقاري

نود إفادتكم بأننا قد قمنا بحساب الزكاة المستحقة على الشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ م ، حيث تبين لنا أن زكاة السهم الواحد للمستثمر هو (٠,٠٠٤٨٧) ويتم احتسابها حسب المعادلة الآتية ، مثلاً لمن لديه:

**١٠٠٠ سهم  $\times$  ٠,٠٠٤٨٧ = ٤,٨٧ = أربعة ريال وسبعة وثمانون درهم**

أما أسهم المضاربة والمتاجرة فيجب تقييمها بالقيمة السوقية يوم حولان الحول وإخراج الزكاة بنسبة ٢,٥٪. أي مبلغ القيمة السوقية لعدد الأسهم  $\times$  ٢.٥٪.

هذا ما وجب بيانه ، والله الموفق

**والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته**

# المشاريع

## قويا



من خلال شراكة استراتيجية بين مزايا للتطوير العقاري ونماء للتطوير العقاري، تم إطلاق برج قويا على الواجهة البحرية في مدينة لوسيل. وهو برج سكني فاخر يتميز بتصميمه العصري وإطلالاته الخلابة على واجهة لوسيل البحرية ومرافقها المتنوعة.

يوفر برج قويا سهولة الوصول إلى جميع المرافق السياحية والترفيهية والخدمية في المدينة، كما يتميز بشكل كامل عن المباني الأخرى في المنطقة بتصميمه الخارجي الاستثنائي. ويضم تصميمه الداخلي العديد من المساحات المشتركة، والحدايق، والشرفات الخاصة التي تمنح المبنى إطلالات رائعة على واجهة لوسيل البحرية.

يضم مشروع برج قويا السكني 119 وحدة سكنية، تتنوع بين الشقق والشاليهات المتاحة للبيع. وتتميز الوحدات السكنية بتصميمها العصري والعملي، حيث تتراوح بين وحدات بغرفة نوم واحدة إلى أربع غرف نوم. كما تحتوي بعض الوحدات على شرفات بإطلالات مميزة على الواجهة البحرية لمدينة لوسيل. ويوفر البرج مجموعة متكاملة من المرافق، تشمل أنشطة خارجية، مسابح، صالة رياضية ونادٍ صحي، بالإضافة إلى وصول مباشر إلى الشاطئ للترفيه وممارسة الرياضات البحرية.

## فيرا



يتميز برج فيرا السكني بتصميمه العصري وإطلالاته البانورامية على مدينة لوسيل ومرافقها المتنوعة. يضم البرج 91 وحدة سكنية موزعة على 14 طابقًا، بالإضافة إلى طابقين مخصصين للبنتهاوس.

تتمتع الوحدات السكنية بتصميم حديث وعملي، حيث توفر خيارات متعددة من غرفة نوم واحدة إلى غرفتين، وكل وحدة مزودة بشرفة توفر مساحة خارجية خاصة للسكان.

كما يوفر البرج مجموعة متكاملة من المرافق، تشمل أنشطة خارجية، مسابح، وناي رياضي مجهز بالكامل، بالإضافة إلى منطقة مخصصة للألعاب الأطفال.

## ميران



يجمع برج ميران بين الفخامة والبساطة في تصميم واحد. فمن خلال هندسته المعمارية العصرية ومساحاته المصممة بعناية، يوفر تجربة سكنية راقية تمزج بين الأناقة والعملية، ليعيد تعريف مفهوم الحياة العصرية في المدينة.

وبفضل موقعه المميز في لوسيل، يمنح برج ميران سهولة وصول استثنائية إلى كل ما تحتاجه.

حيث تقع الميرة ووقود والصيدليات وخيارات المطاعم على بُعد خطوات، بينما تبعد جامعة لوسيل والواجهة البحرية ومول فاندوم دقائق قليلة بالسيارة.

## فيا دورو



يقع مشروع فيا دورو في جزيرة قطيفان، ليكون ملاذًا خاصًا يجمع بين الخصوصية وسهولة الوصول. ويضمن موقعه المميز وصولًا سلسًا إلى أبرز الوجهات في قطر.

ويحيط بالمشروع مجموعة من متاجر التجزئة الفاخرة، والمطاعم العالمية، ومرافق الترفيه المطل على الواجهة البحرية، ليقدّم أسلوب حياة مميز لمن يبحثون عن الأفضل.

يُعد فيا دورو مجمّعًا سكنيًا مغلقًا يضم 34 تاون هاوس فقط، مما يعزز الخصوصية والرفاهية وروح المجتمع.

ويتميز المشروع بتصميم معماري معاصر مستوحى من الطراز المتوسطي، يجمع بين الأناقة والجاذبية الخالدة، حيث تم تصميم كل قبلا بمساحات واسعة، وتوزيعات انسيابية، وإضاءة طبيعية وفيرة، لتحويل الحياة اليومية إلى تجربة سكنية راقية.

## جولدن بلازا



يقع مجمع جولدن بلازا في منطقة أبو هامور، ويضم 68 شقة سكنية وأكثر من 70 محلاً تجاريًا، بما في ذلك هايبرماركت والعديد من المطاعم والخدمات الأخرى، وذلك على مساحة إجمالية تبلغ 11,366 مترًا مربعًا.

## مسيمير



يتكون مشروع مسيمير من مبنين سكنيين، حيث إن جميع الوحدات من فئة غرفتين نوم، بإجمالي 60 وحدة سكنية لكلا المبنين.

# التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة  
وتقرير مدقق الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق





# تقرير مدقق الحسابات المستقل

## السادة / المساهمين

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

## تقرير عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة مزيا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (معاً "المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2025 والبيانات الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، 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 31 ديسمبر 2025، 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 (معايير التدقيق). 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) كما هو معمول به في عمليات تدقيق البيانات المالية للكيانات ذات المصلحة العامة، 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.

### 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 7 (هـ) و 10 حول البيانات المالية الموحدة

ركزنا على هذا الأمر نظراً لأن:

- بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2025 مبلغ 1,267,889,984 ريال قطري (2024: 1,265,372,585 ريال قطري) ، والتي تمثل 49% (2024: 48%) من إجمالي موجودات المجموعة ، وبالتالي فهي تمثل جزءاً جوهرياً من البيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2025.
- يتضمن تقييم الاستثمارات العقارية استخدام الأحكام والتقدير الهامة.
- حساسية التقييمات للافتراضات الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها على هذا الأمر، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تقييم التصميم والتنفيذ والفعالية التشغيلية للضوابط الرئيسية على البيانات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة لاستثمارات العقارية.
- تقييم كفاءة وإمكانات وموضوعية المثمن الخارجي؛
- فحص تقارير التقييم وتقييم ما إذا كانت أي أمور محددة فيها لها تأثير محتمل على المبالغ المسجلة و / أو الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة؛
- موافقة معلومات العقار في تقارير التقييم إلى سجلات الملكية الأساسية التي تحتفظ بها المجموعة؛
- إشراك أخصائي التقييم الخاص بنا لمساعدتنا في الأمور التالية:
  - تقييم اتساق أساس التقييم ومدى ملاءمة المنهجية المستخدمة، بناءً على ممارسات التقييم المقبولة بشكل عام؛
  - تقييم مدى ملاءمة الافتراضات المطبقة على المدخلات الرئيسية مثل الدخل السنوي (صافي الدخل التشغيلي)، وتكاليف التشغيل، معدل الرسملة وبيانات السوق المقارنة حينما ينطبق ذلك.
  - مراجعة مدى ملاءمة نتائج التقييم.
- تقييم مدى كفاءة إفصاحات البيانات المالية بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات الرئيسية والأحكام ومعدلات الحساسية.

## معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى. تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات المدرجة في التقرير السنوي ، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات عليها. قبل تاريخ تقرير 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 بأي شكل من الأشكال عن نتيجة تأكيد عليها كجزء من مهمتنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة. سنقوم بتنفيذ مهام تأكيد تتعلق بالرقابة الداخلية على التقارير المالية وبمدى التزام الشركة بأحكام لائحة حوكمة الشركات للشركات المدرجة الصادرة عن هيئة قطر للأسواق المالية، والتي تُعد جزءاً من المعلومات الأخرى، وسنصدر بشأنها استنتاجاً تأكيدياً مستقلاً من ممارس تأكيد والذي يُدرج ضمن المعلومات الأخرى.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المعرفة أعلاه وعند القيام بذلك دراسة ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تنسجم بصورة جوهريّة مع البيانات المالية الموحدة أو مع أية معرفة حصلنا عليها أثناء التدقيق أو بخلاف ذلك تظهر أن بها أخطاء جوهريّة.

فيما لو كنا، استناداً إلى العمل الذي قمنا بأدائه على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات هذا، قد توصلنا إلى استنتاج بأن هناك أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، يطلب منا أن نقوم بالإبلاغ عن تلك الحقيقة. ليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الخصوص.

## مسؤوليات مجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

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

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

## مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

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

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف.

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

• إبداء نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها، ما إذا كانت هناك شكوكا جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكا كبيرة حول مقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. إذا استنتجنا 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 وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

• تقييم العرض العام للبيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بالطريقة التي تحقق العرض العادل.

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

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

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

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

### تقرير عن المتطلبات القانونية الأخرى

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

- (1) لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي اعتبرنا أنها ضرورية لأغراض التدقيق.
- (2) تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة وتتفق بياناتها المالية الموحدة مع تلك السجلات.
- (3) اطلعنا على تقرير مجلس الإدارة الذي سيذرج في التقرير السنوي، ووجدنا أن المعلومات المالية الواردة فيه تتفق مع سجلات الشركة ودفاترها.
- (4) بالإضافة إلى ذلك، لم تحتفظ الشركة بمخزون كما في تاريخ التقرير.
- (5) لسنا على علم بأي انتهاكات للأحكام السارية من قانون الشركات التجارية القطري المعدل أو لبنود النظام الأساسي للشركة التي حدثت خلال العام والتي قد يكون لها تأثير جوهري على بيان المركز المالي الموحد للشركة أو أدائها كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

**سليم خليل**  
**كي بي أم جي**

سجل مراقبي الحسابات القطري رقم 472  
مرخص من قبل هيئة قطر للأسواق المالية: رخصة مدقق  
خارجي رقم (120153)

1 مارس 2026  
الدوحة  
دولة قطر

# بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاح	بالريال القطري
			<b>الموجودات</b>
1,223,211	<b>1,391,361</b>	<b>8</b>	ممتلكات ومعدات
1,024,891	<b>878,039</b>	<b>9</b>	موجود حق الاستخدام
1,265,372,585	<b>1,267,889,984</b>	<b>10</b>	استثمارات عقارية
19,028,117	<b>19,245,018</b>	<b>11</b>	شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
17,177,197	<b>15,677,197</b>	<b>12</b>	موجودات مالية
993,240,539	<b>952,092,696</b>	<b>13</b>	عقد إيجار تمويلي مدين
2,297,066,540	<b>2,257,174,295</b>		<b>الموجودات غير المتداولة</b>
45,055,578	<b>115,359,159</b>	<b>14</b>	عقارات قيد التطوير
38,673,513	<b>41,147,847</b>	<b>13</b>	عقد إيجار تمويلي مدين
188,675,124	<b>50,440,575</b>	<b>15</b>	ذمم تجارية وأخرى مدينة
79,579,645	<b>104,798,599</b>	<b>16</b>	النقد وما يعادله
351,983,860	<b>311,746,180</b>		<b>الموجودات المتداولة</b>
2,649,050,400	<b>2,568,920,475</b>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
1,000,000,000	<b>1,000,000,000</b>	<b>17</b>	رأس المال
25,475,761	<b>30,881,273</b>	<b>18</b>	الاحتياطي القانوني
(69,013,900)	<b>(21,715,669)</b>		الخسائر المتراكمة
956,461,861	<b>1,009,165,604</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
1,357,022,485	<b>1,341,842,946</b>	<b>19</b>	الفروض
15,306,332	-	<b>20</b>	ذمم تجارية و أخرى دائنة
789,342	<b>637,453</b>	<b>9</b>	مطلوبات إيجار
2,193,387	<b>2,627,086</b>	<b>21</b>	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,375,311,546	<b>1,345,107,485</b>		<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
85,140,429	<b>84,057,508</b>	<b>19</b>	الفروض
256,015	<b>281,321</b>	<b>9</b>	مطلوبات إيجار
-	<b>500,000</b>		ضريبة الدخل المستحقة
231,880,549	<b>129,808,557</b>	<b>20</b>	ذمم تجارية و أخرى دائنة
317,276,993	<b>214,647,386</b>		<b>المطلوبات المتداولة</b>
1,692,588,539	<b>1,559,754,871</b>		<b>اجمالي المطلوبات</b>
2,649,050,400	<b>2,568,920,475</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة و التوقيع نيابة عنه في 1 مارس 2026:

# بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاح	بالريال القطري
139,200,982	<b>149,333,987</b>	<b>22</b>	إيرادات تشغيلية
(19,372,412)	<b>(17,835,419)</b>	<b>23</b>	مصاريف تشغيلية
119,828,570	<b>131,498,568</b>		<b>إجمالي الربح</b>
10,141,785	<b>29,974,147</b>	<b>24</b>	إيرادات أخرى
(29,881,004)	<b>(28,925,793)</b>	<b>25</b>	مصاريف عمومية وإدارية
(85,871,006)	-	<b>20</b>	مخصص مصاريف تسويات قانونية
(7,500,000)	<b>(1,500,000)</b>	<b>12</b>	مخصص انخفاض قيمة الموجودات المالية
284,673	<b>216,901</b>	<b>11</b>	حصة من نتائج الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
7,003,018	<b>131,263,823</b>		<b>الربح التشغيلي</b>
(76,993,250)	<b>(76,708,702)</b>	<b>26</b>	تكاليف التمويل
(69,990,232)	<b>54,555,121</b>		<b>الربح / (الخسارة) قبل ضريبة الدخل</b>
-	<b>(500,000)</b>	<b>27</b>	مصروف ضريبة الدخل
(69,990,232)	<b>54,055,121</b>		<b>الربح / (الخسارة) للسنة</b>
-	-		الدخل الشامل الآخر
(69,990,232)	<b>54,055,121</b>		<b>إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة</b>
			<b>العائدات للسهم</b>
(0.070)	<b>0.054</b>	<b>28</b>	العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد

# بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الإجمالي	الأرباح المدورة (الخسائر المتراكمة)	الاحتياطي القانوني	رأس المال	بالريال القطري
1,051,452,093	25,976,332	25,475,761	1,000,000,000	الرصيد في 1 يناير 2024
				إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(69,990,232)	(69,990,232)	-	-	الخسارة للسنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(69,990,232)	(69,990,232)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(25,000,000)	(25,000,000)	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 29)
956,461,861	(69,013,900)	25,475,761	1,000,000,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
<b>956,461,861</b>	<b>(69,013,900)</b>	<b>25,475,761</b>	<b>1,000,000,000</b>	<b>الرصيد في 1 يناير 2025</b>
				إجمالي الدخل الشامل للسنة
<b>54,055,121</b>	<b>54,055,121</b>	-	-	الربح للسنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
<b>54,055,121</b>	<b>54,055,121</b>	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(5,405,512)	5,405,512	-	محول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح 18)
<b>(1,351,378)</b>	<b>(1,351,378)</b>	-	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 20)
<b>1,009,165,604</b>	<b>(21,715,669)</b>	<b>30,881,273</b>	<b>1,000,000,000</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2025</b>

## بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاح	بالريال القطري
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
(69,990,232)	<b>54,555,121</b>		الربح / (الخسارة) قبل ضريبة الدخل تعديلات ل:
387,103	<b>456,621</b>	<b>8</b>	- إهلاك ممتلكات ومعدات
157,673	<b>249,320</b>	<b>9</b>	- إهلاك موجودات حق الاستخدام
(1,686,408)	-	<b>10</b>	- الربح من استبعاد استثمارات عقارية
(284,673)	<b>(216,901)</b>	<b>11</b>	- حصة من نتائج الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
7,500,000	<b>1,500,000</b>	<b>12</b>	- مخصص انخفاض قيمة الموجودات المالية
85,871,006	-	<b>20</b>	- مخصص مصاريف تسويات قانونية
412,098	<b>878,894</b>	<b>21</b>	- مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(6,907,805)	<b>(3,579,676)</b>	<b>24</b>	- الربح من الودائع لدى البنوك الإسلامية
46,793	<b>60,449</b>	<b>9</b>	- مصروف الفائدة على مطلوبات إيجار
(64,352,039)	<b>(62,026,491)</b>	<b>22</b>	- إيرادات تمويلية من الإيجار التمويلي
76,946,457	<b>76,648,253</b>	<b>26</b>	- تكاليف التمويل
28,099,973	<b>68,525,590</b>		
			تغييرات في:
100,699,999	<b>100,700,000</b>		- عقد إيجار تمويلي مدين
(22,484,564)	<b>(70,303,581)</b>		- عقارات قيد التطوير
(140,717,950)	<b>138,234,549</b>		- ذمم تجارية وأخرى مدينة
40,115,237	<b>(118,729,702)</b>		- ذمم تجارية و أخرى دائنة
5,712,695	<b>118,426,856</b>		النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(435,238)	-		ضريبة الدخل مدفوعة
(1,012,131)	<b>(445,195)</b>	<b>21</b>	مكافأة نهاية خدمة الموظفين مدفوعة
4,265,326	<b>117,981,661</b>		<b>صافي النقد من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(768,733)	<b>(624,771)</b>	<b>8</b>	اقتناء ممتلكات ومعدات
993,795	-	<b>8</b>	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(391,129,674)	<b>(2,517,399)</b>	<b>10</b>	اقتناء استثمارات عقارية
24,328,500	-	<b>10</b>	متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية
134,604,201	-		متحصلات من استبعاد موجود محتفظ به للبيع
6,907,805	<b>3,579,676</b>	<b>24</b>	ربح مستلم من ودائع لدى بنوك إسلامية
(225,064,106)	<b>437,506</b>		<b>صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
(184,000)	<b>(289,500)</b>	<b>9</b>	سداد مطلوبات إيجار
250,000,000	<b>38,646,016</b>		المتحصلات من القروض
(43,147,441)	<b>(57,859,217)</b>		سداد القروض
498,609	<b>317,399</b>	<b>16</b>	التغيرات في النقد في البنك - الحسابات المقيدة
(71,839,872)	<b>(73,697,512)</b>		تكاليف تمويل مدفوعة
(25,000,000)	-	<b>29</b>	توزيعات أرباح مدفوعة
110,327,296	<b>(92,882,814)</b>		<b>صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التمويلية</b>
(110,471,484)	<b>25,536,353</b>		<b>صافي التغير في النقد وما يعادله</b>
182,327,164	<b>71,855,680</b>		النقد وما يعادله في 1 يناير
71,855,680	<b>97,392,033</b>	<b>16</b>	<b>النقد وما يعادله في 31 ديسمبر</b>

# إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

## الكيان الصادر عنه التقرير

مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة قطرية تأسست في دولة مسجلة تحت السجل التجاري رقم 38173. يقع المكتب المسجل للشركة في برج تورنادو، شارع مجلس التعاون، منطقة الخليج الغربي، صندوق بريد 18132، الدوحة، دولة قطر.

تتكون البيانات المالية الموحدة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من الشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة").

تعمل المجموعة أساساً في تطوير وإدارة المجمعات السكنية، الاستثمار العقاري، تطوير الأراضي لإعادة البيع، البناء، إدارة المشاريع، التسويق العقاري، إدارة الممتلكات والمرافق، الصيانة، وخدمات الوساطة.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة:

نسبة الملكية الفعلية		النشاطات الرئيسية	بلد التأسيس	
للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024	2025			
100%	100%	أنشطة عقارية	قطر	شركة قرطبة للاستثمار العقاري ذ.م.م.
100%	100%	أنشطة عقارية	قطر	شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م.
100%	100%	الوساطة العقارية	قطر	شركة نبع الخليج للوساطة العقارية ذ.م.م. ( سابقا شركة نبع الخليج للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م.)
100%	100%	إدارة المرافق	قطر	فاسيليتكس إدارة المرافق والصيانة ذ.م.م.
100%	100%	أنشطة عقارية	لبنان	شركة مزايا لبنان للسياحة والتطوير والعقارات ذ.م.م.

## 2. أساس المحاسبة

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية كما أصدرها مجلس معايير المحاسبة الدولية.

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

## 3. العملة الوظيفية والعرض

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

## 4. أساس القياس

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

## 5. استخدام الأحكام والتقديرات

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

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

## مبدأ الاستمرارية

قامت الإدارة بتقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي شكوك جوهرية قد تلقي بظلال من الشك على قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. لذلك، يستمر إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

## تقييم استثمارات عقارية

يتم قياس استثمارات عقارية 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 مئمنين خارجيين مستقلين معتمدين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة الرسملة المباشرة وطريقة المقارنة.

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

## التقنيات المستخدمة لتقييم استثمارات عقارية

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

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

## انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات قيد التطوير

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

## الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

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

## 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 بعقارات بغرض تحقيق إيرادات إيجار أو بغرض الزيادة في القيمة الرأس مالية، وعليه قامت بتصنيف كامل هذه العقارات ضمن بند العقارات الاستثمارية. وتقدم المجموعة خدمات مساندة لشاغلي العقارات التي تحتفظ بها، إلا أنها قامت بتصنيف هذه العقارات كاستثمارات عقارية نظراً لأن تلك الخدمات تُعد غير جوهرية 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 مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة وهو يستدعي إجراء أحكام هامة، وهو تقدير لمدى ترجيح التعثر على مدى فترة زمنية محددة ويتضمن احتسابه بيانات تاريخية وافتراضات وتوقعات للظروف المستقبلية

### مطلوبات إيجار

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

### مخصص مكافأة 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 19 "منافع الموظفين" حيث أنها تقدر بأنه لن ينتج عن مثل هذا التقييم فرق كبير في مستوى المخصص. يتم إعادة تقييم المخصص من قبل الإدارة على أساس منتظم، ويتم تعديل أي تغيير في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

### المخصصات والمطلوبات الأخرى

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

## 6. المعايير المحاسبية الجديدة أو التعديلات لعام 2025 والمتطلبات المستقبلية

### أ. المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

خلال العام، قامت المجموعة باعتماد معايير المحاسبة الجديدة والتعديلات المبينة أدناه، بحسب ما ينطبق، والتي تكون سارية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025.

المعايير أو التعديلات الجديدة

تاريخ سريان المفعول

• انعدام قابلية التبادل – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21

سارية للسنة التي تبدأ في 1 يناير 2025

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

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

هناك عدد من المعايير المحاسبية الجديدة التي تصبح نافذة للفترة المالية السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2025، ويسمح بالتطبيق المبكر لها. إلا أن المجموعة لم تقم بتطبيق أي من هذه المعايير المحاسبية الجديدة أو المعدلة بشكل مبكر عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

تاريخ سريان المفعول	المعايير أو التعديلات الجديدة
سارية للسنة التي تبدأ في 1 يناير 2026	<ul style="list-style-type: none"><li>• تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7</li><li>• العقود المشار فيها إلى كهرباء تعتمد على الطبيعة - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7</li><li>• التحسينات السنوية لمعايير التقارير المالية الدولية - المجلد 11</li></ul>
سارية للسنة التي تبدأ في 1 يناير 2027	<ul style="list-style-type: none"><li>• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 18: العرض والإفصاح في البيانات المالية</li><li>• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 19: الشركات التابعة دون مساءلة عامة - الإفصاحات</li><li>• معيار المحاسبة الدولي 21: آثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبية</li></ul>
متاحة للتطبيق الاختياري/ تم تأجيل تاريخ سريان المفعول إلى وقت غير محدد	<ul style="list-style-type: none"><li>• بيع أو مساهمة أصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28</li></ul>

## المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 18: العرض والإفصاح في البيانات المالية

سيحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 18 محل معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية، ويُطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027. يقدم المعيار المحاسبي الجديد المتطلبات الرئيسية التالية:

- يجب على الكيانات تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات إلى خمس فئات في بيان الربح أو الخسارة الموحدة، وهي التشغيلية، الاستثمارية، التمويلية، العمليات المتوقعة وفئة ضريبة الدخل. كما يتوجب عرض مجمل ربح تشغيلي مُعرّف حديثاً. ولن يتغير صافي الربح للكيانات نتيجة لذلك.

- يتم الإفصاح عن مقاييس الأداء الإدارية في مذكرة واحدة ضمن البيانات المالية الموحدة.

- يتم توفير إرشادات محسنة حول كيفية تجميع المعلومات في البيانات المالية الموحدة.

بالإضافة إلى ذلك، يتعين على جميع الكيانات استخدام ربح التشغيل كنقطة بداية لإعداد بيان التدفقات النقدية الموحد عند عرض التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية وفقاً للطريقة غير المباشرة.

لا تزال المجموعة في طور تقييم أثر المعيار المحاسبي الجديد، ولا سيما فيما يتعلق بهيكل بيان الربح أو الخسارة للمجموعة، وبيان التدفقات النقدية، والإفصاحات الإضافية المطلوبة لمقاييس الأداء الإدارية. كما تقوم المجموعة بتقييم الأثر على كيفية تجميع وعرض المعلومات في البيانات المالية، بما في ذلك البنود المصنفة حالياً على أنها "أخرى".

تتوقع الإدارة أن المعايير الجديدة الأخرى والتعديلات عليها لن يكون لها أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولي.

## السياسات المحاسبية الجوهرية

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية الواردة أدناه على جميع الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة، فيما عدا ما تم الإشارة إليه خلافاً لذلك.

### أ) أساس التوحيد

#### 1) تجميع الأعمال

تقوم المجموعة بحسابية عمليات دمج الأعمال وفقاً لطريقة الاقتران 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 الاقتران عموماً بالقيمة العادلة عند الاقتران على صافي الموجودات القابلة للتحديد. أية شهرة ناشئة يتم اختبارها سنوياً لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بأي مكسب في شراء مساومة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة الموحد. يتم صرف تكاليف المعاملة عند تكبدها فيما عدا في الحالة التي تتعلق فيها بإصدار أوراق دين أو أسهم.

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

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

#### 2) الشركات التابعة

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

#### 3) مساهمات غير مسيطرة

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

#### 4) فقدان السيطرة

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

#### 5) مساهمات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

تشمل مساهمات المجموعة في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية على مساهمات في شركات زميلة. الشركات الزميلة هي الكيانات التي يكون للمجموعة فيها تأثير هام، ولكن ليس لديها سيطرة أو سيطرة مشتركة، على السياسات المالية والتشغيلية. تتم المحاسبة عن المساهمات في الشركات الشقيقة بطريقة حقوق الملكية. ويتم الاعتراف بها مبدئياً بالتكلفة، والتي تتضمن تكاليف المعاملات. عقب الاعتراف المبدئي، يدرج في البيانات المالية الموحدة حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركات المستثمر فيها التي تتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية حتى التاريخ الذي يتوقف فيه النفوذ الهام أو السيطرة المشتركة.

## 6) المعاملات التي تم حذفها عند التوحيد

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

## ب) تحويل العملات الأجنبية

### المعاملات والأرصدة

تحوّل المعاملات التي تتم بعملات أجنبية إلى العملات الوظيفية للشركات التابعة للمجموعة باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والخصوم النقدية المقومة بعملات أجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام سعر الصرف في تاريخ التقرير. أما البنود غير النقدية التي تُقاس بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية، فيتم تحويلها باستخدام سعر الصرف في تاريخ حدوث المعاملة. ويتم إثبات جميع فروقات الصرف في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

## ج) الاعتراف بالإيرادات

### إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات العقود بموجب عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت مدة الإيجار، وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16. تشمل مدة الإيجار الفترة غير القابلة للإلغاء من العقد، بالإضافة إلى أي فترات تمديد حيث يتوقع بشكل معقول من أن المستأجر سيستخدم خيار التجديد. يتم توزيع الحوافز الإيجارية المقدمة للمستأجرين، مثل الفترات الخالية من الإيجار، بشكل 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.

### إيرادات التمويل

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

### إيرادات خدمات العقارات

تقدم المجموعة خدمات إدارة العقارات وخدمات إدارة المرافق. 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 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 رسمة التكاليف اللاحقة فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق منافع اقتصادية مستقبلية ذات صلة بالتكاليف إلى المجموعة.

### الإهلاك

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

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

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

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

### إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأي عنصر من عناصر الممتلكات والمعدات عند التخلص منه أو عندما لا يتوقع تحقيق أي فوائد اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم تحديد الأرباح والخسائر من بيع الممتلكات والمعدات من خلال مقارنة العائدات من التخلص منها بقيمتها الدفترية الخاصة بها، ويتم الاعتراف بها صافية ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

### ه) استثمارات عقارية

تشمل استثمارات عقارية عقارات مكتملة وقييد الإنشاء وتحت إعادة التطوير التي تحتفظ بها إما بغرض إيراد الإيجار، أو بغرض الزيادة الرأسمالية، أو لكلا الغرضين معاً، ولكنه ليس للبيع في إطار النشاط الاعتيادي أو للاستخدام في الإنتاج، أو توفير البضائع، أو الخدمات، أو الأغراض الإدارية. تقاس استثمارات عقارية أولاً بقيمة التكلفة ولاحقاً بالقيمة العادلة مع تحقيق أي تغير فيها في بيان الربح أو الخسارة الموحد في سنة حدوثها.

تتضمن التكلفة التكاليف المتكبدة ذات علاقة مباشرة باقتناء استثمارات عقارية. تتضمن تكلفة الاستثمار العقاري المطور داخلياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأية تكاليف أخرى ذات علاقة مباشرة باقتناء العقار وجعله جاهزاً للاستخدام المطلوب. إن أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد استثمار عقاري (يحتسب كفرق بين صافي المحصل من الاستبعاد والقيمة الدفترية لذلك الموجود) يتم تحقيقها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. عند بيع استثمار عقاري كان مصنفاً سابقاً كممتلكات وآلات ومعدات فإن أية مبالغ ذات علاقة ضمن احتياطي إعادة التقييم سوف يتم تحويلها إلى الأرباح المدورة.

يتم معاملة أي مصاريف تنتج عن صيانة العقار لمعيار أو مستوى مقبول كمصروفات إصلاح وصيانة وتدرج خلال الفترة التي تكبدت فيها.

عندما يتغير استخدام العقار حيث يتم إعادة تصنيفه كمتلكات وآلات ومعدات أو مخزون، تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة ذلك العقار في الفترات المحاسبية اللاحقة.

يتم التحويل إلى استثمارات عقارية فقط عندما يكون هناك تغير في استخدام العقار وذلك عن طريق إنهاء شغل العقار من قبل المالك وبدء عقد تأجير تشغيلي.

## و) 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 مخصومًا منه التكاليف المتوقعة لإكمال المشروع والتكاليف اللازمة لإتمام البيع. تُحدد تكلفة عقارات التطوير المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بناءً على التكاليف المُتكبدة على العقار المُباع بما يتناسب مع العمل المنجز.

## ز) شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

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

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

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

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي يتوقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة. عندما تحتفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة السابقة وتكون الحصة المحتفظ بها من الموجودات المالية ، تقيس المجموعة الحصة المحتفظ بها بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ وتعتبر القيمة العادلة قيمتها العادلة عند الاعتراف الأولي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتم تضمين الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة في تاريخ إيقاف طريقة حقوق الملكية ، والقيمة العادلة لأي حصة محتجزة وأي عائدات من التخلص من حصة جزئية في الشركة الزميلة في تحديد الربح أو الخسارة عند التخلص من الشركة الزميلة. بالإضافة إلى ذلك ، تقوم المجموعة بحساب جميع المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة على نفس الأساس المطلوب إذا كانت هذه الشركة الزميلة قد تخلصت مباشرة من الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

لذلك، عند 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 المطلوبات 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.

## ج) النقد وما يعادله

يتكون النقد وما يعادله في بيان المركز المالي الموحد من النقد لدى البنوك وبالصندوق 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 النقد وودائع قصيرة الأجل على النحو المبين أعلاه، بالصافي من أي مسحوبات على المكشوف من البنوك القائمة.

## ط) الأدوات المالية

### 1) الاعتراف والقياس الأولي

يتم الاعتراف المبدئي بالذمم التجارية المدينة عند نشؤها. جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية يتم الاعتراف بها مبدئياً عندما تصبح المجموعة طرفاً في النصوص التعاقدية للأداة. الموجود المالي (ما لم يكن ذمة تجارية مدينة بدون مكون تمويل مهم) أو 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.

### 2) التصنيف والقياس اللاحق

#### الموجودات المالية - التصنيف

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

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

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

- يتم الاحتفاظ به ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
  - تؤدي شروطه التعاقدية في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية التي ليست إلا مدفوعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- يقاس استثمار الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى كلا الشرطين التاليين ولم يتم تصنيفه 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 متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك ينهي أو يقلل كثيراً من عدم تطابق محاسبي قد ينشأ خلاف ذلك.

## الموجودات المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

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

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

## الموجودات المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

الموجودات المالية  
بالتكلفة المطفأة

### المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

### (3) إلغاء الاعتراف

#### الموجودات المالية

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

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

#### المطلوبات المالية

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

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

### (4) المقاصة

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

### (ي) انخفاض القيمة

#### الموجودات المالية غير المشتقة

#### الأدوات المالية

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

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

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

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

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

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

تعتبر المجموعة أن الموجود المالي متخلف عن السداد عندما يكون:

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

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

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

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

### قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

### الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

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

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

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

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في بيان المركز المالي الموحد يتم خصم مخصصات الخسائر للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

### الشطب

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

## الموجودات غير المالية

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

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

القيمة القابلة للاسترداد للموجود أو لوحد منتج للنقد هي قيمته قيد الاستخدام وقيمه العادلة ناقصاً 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 أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأية شهرة مخصصة للوحدة المنتجة للنقد ومن ثم لتخفيض المبالغ الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد وذلك على أساس التناسب.

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

## ك) مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

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

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

## ل) مخصصات

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

إذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس عند الاقتضاء المخاطر الخاصة بالمطلوب. وعند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كمصروف تمويلي.

## م) 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.

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.

## ن) الإيجارات

### 1. الإيجارات - المجموعة كمستأجر

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 موجود محدد، تقوم المجموعة بتقييم ما يلي:

- ما إذا كان العقد يتضمن استخدام موجود محدد - سواء كان محددًا بشكل صريح أو ضمني، ويجب أن يكون متميزاً مادياً أو يمثل جزءاً كبيراً من الطاقة الاستيعابية لموجود مادي متميز. وإذا كان للمورد حق استبدال جوهري، فلا يُعد الأصل محددًا.

- ما إذا كانت للمجموعة القدرة على الحصول على المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل طوال فترة الاستخدام.

- ما إذا كانت للمجموعة القدرة على توجيه كيفية استخدام الأصل والغرض من استخدامه. وتتمتع المجموعة بهذا الحق عندما تكون لها حقوق اتخاذ القرارات الأكثر أهمية لتغيير كيفية استخدام الأصل ولأي غرض يستخدم. وفي حالات نادرة يكون فيها تحديد كيفية والغرض من استخدام الأصل محددًا مسبقاً، يكون للمجموعة حق توجيه استخدام الأصل إذا كان لديها حق تشغيل الأصل أو إذا كانت قد قامت بتصميم الأصل بطريقة تحدد مسبقاً كيفية والغرض من استخدامه.

عندما يثبت أن المجموعة مستأجر، يتم الاعتراف بموجود حق الاستخدام المطلوب للإيجار في تاريخ بدء الإيجار. ويتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة، والتي تشمل القيمة الأولية لمطلوب الإيجار بعد تعديلها بأي مدفوعات إيجار تم سدادها في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، مضافاً إليها التكاليف المباشرة الأولية، وتقدير تكاليف تفكيك وإزالة الأصل الأساسي أو إعادة الموقع إلى حالته الأصلية، مطروحاً منها أي حوافز إيجارية مُستلمة.

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 مطلوبات 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.

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

- المدفوعات الثابتة بما في ذلك المدفوعات الثابتة الجوهرية؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو سعر، تقاس في البداية باستخدام المؤشر أو السعر كما في تاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة الباقية؛ و

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

يتم قياس مطلوبات الإيجار لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

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 بيان الربح أو الخسارة الموحد إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لموجود حق الاستخدام إلى الصفر.

### الإيجارات قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات المنخفضة القيمة

اختارت المجموعة عدم الاعتراف بموجود حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تكون مدة الإيجار فيها 12 شهرًا أو أقل، وكذلك عقود الإيجار الخاصة بالأصول منخفضة القيمة. وتعتبر المجموعة بمدفوعات الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصرف وفق طريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

## 2. الإيجارات - المجموعة كمؤجر

عند بدء أو تصحيح عقد يحتوي على مكون إيجار، تقوم المجموعة بتخصيص المقابل في العقد لكل مكون من مكونات الإيجار على أساس أسعارها النسبية الفردية. عندما تعمل المجموعة كمؤجر، تحدد في تاريخ بدء الإيجار ما إذا كان كل إيجار هو إيجار تمويلي أم إيجار تشغيلي.

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

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

لو كان هناك ترتيبًا يحتوي على مكونات إيجار وغير إيجار، عندها تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لتخصيص المقابل في العقد. تطبق المجموعة متطلبات إلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على صافي الاستثمار في الإيجار. كما تقوم المجموعة بانتظام بمراجعة القيم الباقية غير المضمونة المقدرة المستخدمة في احتساب إجمالي الاستثمار في الإيجار.

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

## (س) رأس المال

تصنف الأسهم العادية الصادرة عن الشركة كحقوق ملكية.

## (ع) 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 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 12 شهراً 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 تتكبدتها الشركة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

### تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات

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

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

### ف) 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 بالمصروفات 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 الموجود.

### ق) العائدات للسهم

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

### ر) قياس القيمة العادلة

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

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

يجب أن يكون السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة متاحاً 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.

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

## 8. ممتلكات ومعدات

الإجمالي	أجهزة كمبيوتر ومعدات	سيارات	أثاث وتركيبات	بالريال القطري
				التكلفة
3,920,785	3,512,599	342,850	65,336	الرصيد في 1 يناير 2024
768,733	229,843	100,000	438,890	إضافات
(1,243,810)	(1,243,810)	-	-	استيعادات
3,445,708	2,498,632	442,850	504,226	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
<b>624,771</b>	<b>430,726</b>	<b>191,466</b>	<b>2,579</b>	إضافات
<b>4,070,479</b>	<b>2,929,358</b>	<b>634,316</b>	<b>506,805</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2025</b>
				الاهلاك المتراكم
2,085,409	1,860,496	182,094	42,819	الرصيد في 1 يناير 2024
387,103	244,758	63,686	78,659	إهلاك (إيضاح 25)
(250,015)	(250,015)	-	-	استيعادات
2,222,497	1,855,239	245,780	121,478	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
<b>456,621</b>	<b>228,437</b>	<b>76,007</b>	<b>152,177</b>	إهلاك (إيضاح 25)
<b>2,679,118</b>	<b>2,083,676</b>	<b>321,787</b>	<b>273,655</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2025</b>
				القيم الدفترية
<b>1,391,361</b>	<b>845,682</b>	<b>312,529</b>	<b>233,150</b>	<b>في 31 ديسمبر 2025</b>
1,223,211	643,393	197,070	382,748	في 31 ديسمبر 2024

## 9. موجود حق الاستخدام ومطلوبات إيجار

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
		<b>التكلفة</b>
-	1,182,564	الرصيد في 1 يناير
1,182,564	102,468	إضافات
1,182,564	1,285,032	الرصيد في 31 ديسمبر
		<b>الاهلاك المتراكم</b>
-	157,673	الرصيد في 1 يناير
157,673	249,320	الاهلاك (إيضاح 25)
157,673	406,993	الرصيد في 31 ديسمبر
1,024,891	878,039	<b>القيمة الدفترية في 31 ديسمبر</b>

فيما يتعلق بموجود حق الاستخدام المذكورة أعلاه، سجلت المجموعة مطلوبات إيجار على النحو التالي:

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
-	1,045,357	الرصيد في 1 يناير
1,182,564	102,468	إضافات
(184,000)	(289,500)	سداد مطلوبات إيجار
46,793	60,449	مصاريف الفائدة على مطلوبات إيجار (إيضاح 26)
1,045,357	918,774	<b>الرصيد في 31 ديسمبر</b>

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

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
256,015	281,321	الجزء المتداول
789,342	637,453	الجزء غير المتداول
1,045,357	918,774	

## 10. استثمارات عقارية

### أ. حركة القيمة الدفترية

إن الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة على النحو التالي:

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
896,885,003	1,265,372,585	الرصيد في 1 يناير
391,129,674	2,517,399	إضافات
(22,642,092)	-	استبعادات (1)
1,265,372,585	1,267,889,984	الرصيد في 31 ديسمبر

(1) يمثل استبعاد قطعة أرض في نخلة ديرة، دبي خلال السنة 2024، بصافي عائدات بمبلغ 24,328,500 ريال قطري. اعترفت المجموعة بربح بمبلغ 1,686,408 ريال قطري من استبعاد هذا العقار الاستثماري خلال سنة 2024.

(2) إن بعض الاستثمارات العقارية للمجموعة، والتي تبلغ قيمتها العادلة 994,133,073 ريال قطري في 31 ديسمبر 2025 (2024: 993,322,373 ريال قطري)، مرهونة لدى بنك محلي مقابل التسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها المجموعة.

تتكون استثمارات عقارية من عدة مباني تجارية وسكنية مكتملة مؤجرة لأطراف ثالثة، بالإضافة إلى أراضي شاغرة، تقع بشكل رئيسي في دولة قطر على النحو التالي:

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
1,064,891,826	1,067,409,225	عقارات مكتملة
200,480,759	200,480,759	أراضي فضاء
1,265,372,585	1,267,889,984	الرصيد في 31 ديسمبر

### ب. المبالغ المعترف بها في الأرباح أو الخسائر

تقوم المجموعة بتأجير عقاراتها الاستثمارية، وقد صنفت المجموعة 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 71,541,134 ريال قطري (2024: 68,986,701 ريال قطري) (إيضاح 22).

### ج. قياس القيم العادلة

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مثنين عقاريين خارجيين ومستقلين يتمتعون بالمؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة الحديثة في تقييم العقارات وفقاً لموقعها وفتتها. يقدم هذا المثلث المستقل القيمة العادلة لمحفظة استثمارات عقارية للمجموعة في كل تاريخ تقرير مالي.

تم تصنيف قياسات القيمة العادلة لجميع استثمارات عقارية ضمن المستوى 3 وفقاً لمدخلات تقنية التقييم المستخدمة.

لم يتم ملاحظة أية تغييرات جوهريّة في المدخلات القابلة للملاحظة الرئيسية مقارنةً بالسنة السابقة؛ وعليه، لم تتغير القيم العادلة للاستثمارات العقارية بصورة جوهريّة خلال السنة الحالية. وبناءً على ذلك، لم يتم إثبات أي تغيير في القيمة العادلة ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

### الأساليب المستخدمة في تقييم استثمارات عقارية

#### طريقة رسمة الدخل

تم تحديد القيمة العادلة لعقارات تالة ريزيدنس، مبنى السد، مجمع معيذر، وحدات التجزئة في سدرة فيلدج، جامعة لوسيل، جولد بلازا، وعقار مسيمير، والتي تبلغ قيمتها الدفترية 1,067,409,225 ريال قطري (2024: 1,064,891,826 ريال قطري)، باستخدام منهج رسمة الدخل. وفقاً لهذه الطريقة، يتم قسمة صافي الدخل التشغيلي لكل عقار على معدل الرسمة المناسب. ويتم احتساب صافي الدخل التشغيلي المستقر عن طريق خصم المصاريف التشغيلية التقديرية من إجمالي الإيرادات.

2024	2025	المدخلات الرئيسية غير الملحوظة
للمتر المربع 164-29	للمتر المربع 164-29	عائدات العقارات الشهرية
4.2% - 7.1%	4% - 7.1%	عائد جميع المخاطر - الحالية

## طريقة المقارنة السوقية

تم تحديد القيمة العادلة للأراضي الشاغرة التي تبلغ قيمتها الدفترية 200,480,759 ريال قطري (2024): 200,480,759 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.

قيمة الأرض المقدره لكل قدم مربع	
2024	2025
ريال قطري	ريال قطري
650	650

قطعة أرض في قطر

## 11. شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

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

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

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

2024	2025	
ريال قطري	ريال قطري	
18,743,444	19,028,117	الرصيد في 1 يناير
284,673	216,901	حصة من النتائج
19,028,117	19,245,018	الرصيد في 31 ديسمبر

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

2024	2025	
ريال قطري	ريال قطري	
17,900,741	28,844,202	الموجودات المتداولة
30,326,258	27,917,279	الموجودات غير المتداولة
(2,672,502)	(3,012,785)	المطلوبات المتداولة
(26,526,380)	(34,503,678)	المطلوبات غير المتداولة
19,028,117	19,245,018	صافي الموجودات

2024	2025	
ريال قطري	ريال قطري	
284,673	216,901	حصة في إيرادات ونتائج الشركة الزميلة
284,673	216,901	حصة الربح للسنة

## 12. موجودات مالية

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
61,354,395	61,354,395	موجودات مالية - بالتكلفة المطفأة
(44,177,198)	(45,677,198)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة موجودات مالية
17,177,197	15,677,197	

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

خلال السنة، اعترفت المجموعة بمخصص إضافي لانخفاض قيمة الموجودات المالية بمبلغ 1,500,000 ريال قطري (2024: 7,500,000 ريال قطري)، وذلك بسبب عدم اليقين حول توقيت استرداد المبلغ المتبقي وقابليته للتحويل. وتستمر المجموعة في مراقبة عملية الاسترداد عن كثب.

## 13. عقد إيجار تمويلي مدين

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

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

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
38,673,513	41,147,847	موجودات مالية - بالتكلفة المطفأة
993,240,539	952,092,696	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة موجودات مالية
1,031,914,052	993,240,543	

يعرض الجدول التالي إجمالي وصافي الاستثمار في عقد الإيجار:

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	مبالغ مستحقة من عقود الإيجار التمويلية:
100,700,000	100,700,000	السنة الأولى
100,700,000	100,700,000	السنة الثانية
100,700,000	100,700,000	السنة الثالثة
100,700,000	104,476,250	السنة الرابعة
104,476,250	105,735,000	السنة الخامسة
1,083,783,750	978,048,750	بعد السنة الخامسة
1,591,060,000	1,490,360,000	إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار
(559,145,948)	(497,119,457)	ناقصاً: إيرادات تمويلية غير مستحقة
1,031,914,052	993,240,543	القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات عقد الإيجار
-	-	مخصص خسائر انخفاض القيمة
1,031,914,052	993,240,543	صافي الاستثمار في عقد الإيجار

بلغ معدل الفائدة الفعلي التعاقدى ما يقارب 6.25% سنوياً (2024: 6.25%)، مما نتج عنه تحقيق إيرادات تمويل بمبلغ 62,026,491 ريال قطري (2024: 64,352,039 ريال قطري).

إن عقد الإيجار التمويلي المدين في نهاية فترة التقرير ليس متأخر السداد ولا توجد مؤشرات على انخفاض قيمته.

#### 14. عقارات قيد التطوير

تمثل عقارات التطوير العقارات السكنية قيد التطوير في مدينة لوسيل والمخصصة للبيع عند اكتمالها. وتشمل التكاليف تكلفة شراء الأراضي، وتكلفة الإنشاء، وأتعاب المهنيين، والمصروفات الأخرى المباشرة المرتبطة بالتطوير.

خلال السنة، واصلت المجموعة أعمال تطوير برج فيرا السكني، كما قامت بشراء قطعة أرض جديدة في منطقة الخرايج بمدينة لوسيل، بإجمالي قيمة بلغت 17,838,453 ريال قطري، وذلك بغرض تطوير برج ميران السكني.

فيما يلي حركة العقارات قيد التطوير خلال السنة:

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
22,571,014	45,055,578	الرصيد في 1 يناير
22,484,564	70,303,581	الإضافات
45,055,578	115,359,159	الرصيد في 31 ديسمبر

#### 15. ذمم تجارية وأخرى مدينة

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
5,688,891	38,175,236	ذمم تجارية مدينة
13,603,383	9,347,055	مصاريف مدفوعة مقدماً
888,808	981,649	ودائع مستردة
168,494,042	1,936,635	ذمم مدينة أخرى وأرصدة مدينة (1)
188,675,124	50,440,575	

(1) تتضمن الذمم المدينة الأخرى والأرصدة المدينة كما في 31 ديسمبر 2024 مبلغ 167,336,694 ريال قطري، يمثل مبلغاً محتجزاً كضمان بنكي لدى مصرف الريان والذي تم تسويته عند تسوية الدعوى القضائية (إيضاح 20).

#### 16. النقد وما يعادله

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
36,720	12,378	نقد في الصندوق
16,293,530	13,121,994	نقد لدى البنك - حسابات جارية
55,525,430	84,257,661	النقد لدى البنك - حسابات الودائع قصيرة الأجل (1)
7,723,965	7,406,566	نقد لدى البنك - حسابات مقيدة (2)
79,579,645	104,798,599	<b>النقد وأرصدة البنك</b>
(7,723,965)	(7,406,566)	ناقصا: نقد لدى البنك - حسابات مقيدة (2)
71,855,680	97,392,033	<b>النقد وما يعادله</b>

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

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

## 17. رأس المال

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
1,000,000,000	1,000,000,000	مصروح به ومصدور ومدفوع بالكامل سهم عادي يواقع 1 ريال قطري للسهم (1) 1,000,000,000

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

## 18. الاحتياطي القانوني

وفقا لقانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015 والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ما نسبته 10% من صافي ربح السنة إلى حساب الاحتياطي القانوني بالإضافة إلى علاوة الإصدار للأسهم التي تصدرها الشركة إلى أن يصل رصيد الاحتياطي القانوني لما يعادل 50% من رأس المال المدفوع وغير قابل للتوزيع إلا في الحالات المحددة في القانون أعلاه. خلال السنة، قامت المجموعة بالتحويل إلى حساب الاحتياطي القانوني مبلغ قدره 5,405,512 ريال قطري (2024: لا شيء).

## 19. القروض

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
798,498,746	765,090,481	تمويل إسلامي (1)
440,000,000	435,769,444	تمويل إسلامي (2)
246,912,873	239,871,908	تمويل إسلامي (3)
-	25,466,585	تمويل إسلامي (4)
1,485,411,619	1,466,198,418	
(43,248,705)	(40,297,964)	ناقصاً : تكاليف المعاملات لإعادة التمويل
1,442,162,914	1,425,900,454	

يتم عرض القروض في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
85,140,429	84,057,508	الجزء المتداول
1,357,022,485	1,341,842,946	الجزء غير المتداول
1,442,162,914	1,425,900,454	

(1) في 30 يناير 2023، أبرمت المجموعة اتفاقية مع بنك قطر الإسلامي لإعادة تمويل الرصيد القائم من التسهيل الإسلامي مع بنك دخان وللحصول على تسهيلات قروض إضافية. شملت الاتفاقية فترة سماح حتى 31 يوليو 2023 و تحمل معدل ربح QMRL ناقصاً 50 نقطة أساس مع أقساط ربع سنوية قدرها 17,000,000 ريال قطري تدفعها المجموعة. يتم سداد القرض على مدار 18 عامًا وسيكون آخر قسط في أبريل 2040. أن المتحصلات المتوقعة من مشروع سدة العقاري مرهونة مقابل التسهيل الإسلامي.

(2) في 2014، أبرمت المجموعة اتفاقية أولية مع بنك قطر الإسلامي لتمويل مشروع تالا ريزيدنس العقاري. كانت هذه التسهيلات تتطلب السداد على 9 أقساط سنوية متغيرة من نهاية 2014 حتى 2021، مع التسوية النهائية في 2022. وكان يحمل بمعدل ربح QMRL مضافاً إليه 25 نقطة أساس سنويًا. في 2022، تم تمديد مدة التسهيلات إلى 15 سنة كحد أقصى (حتى 1 ديسمبر 2037)، مع أقساط نصف سنوية قدرها 12,520,000 ريال قطري ومعدل ربح QMRL مضافاً إليه 25 نقطة أساس.

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

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

(4) في 4 فبراير 2025، أبرمت المجموعة اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك دخان بهدف تمويل أعمال إنشاء وتطوير برج فيرا - مبنى سكني في مدينة لوسيل، بمبلغ قدره 45 مليون ريال قطري. يتضمن التسهيل فترة سماح لمدة سنتين، ويتم سداه على أقساط ربع سنوية على مدى أربع سنوات، بمعدل ربح QMRL مضافاً إليه 50 نقطة أساس. قامت المجموعة باستخدام مبلغ 25,466,585 ريال قطري من إجمالي التمويل كما في 31 ديسمبر 2025. وقد تم ضمان هذا التمويل برهن أرض البرج، بالإضافة إلى إيراداته المستقبلية وعوائد التأمين المرهونة لصالح البنك.

بلغت تكاليف التمويل للسنة 76,648,253 ريال قطري (2024: 76,946,457 ريال قطري). (إيضاح 26).

## 20. ذمم تجارية وأخرى دائنة

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
8,231,551	6,141,632	ذمم تجارية دائنة
59,827,513	-	تسييل كفالات (1)
32,158,581	32,553,116	مصاريف مستحقة الدفع
107,509,182	-	مخصص مصاريف تسويات قانونية (1)
20,958,527	69,051,801	التزامات العقود (2)
14,407,808	14,090,409	أرباح مستحقة الدفع
-	1,351,378	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (3)
3,424,935	5,887,437	مستحقات محتجزة
668,784	732,784	ودائع مستردة
247,186,881	129,808,557	

(1) في عام 2019، قامت المجموعة بتحصيل سند أداء بقيمة 59,827,513 ريال قطري متعلق بأحد مشاريعها. تم تسجيل هذا المبلغ كالتزام في البداية مع التوقع بتسويته عند اكتمال المشروع. عقب حكم الاستئناف الصادر بتاريخ 26 يونيو 2024، قامت المجموعة بالاعتراف بمخصص إجمالي قدره 107,509,182 ريال قطري، يعكس الالتزام المالي التقديري الناشئ عن الإجراءات القانونية. وتم تسجيل هذا المبلغ كالتزام مستحق في بيان المركز المالي للمجموعة. مع ذلك، بتاريخ 30 يناير 2025، صدر حكم قضائي نهائي ألغى الحكم السابق وقلص المبلغ المستحق على المجموعة من 85,871,006 ريال قطري إلى 67,000,000 ريال قطري. ونتيجة لذلك، خلال العام 2025، تم عكس مبلغ قدره 18,524,905 ريال قطري من المخصص المعترف به سابقًا (إيضاح 24). وقد تم تسوية الالتزام المتبقي بالكامل، بما في ذلك قيمة الكفالة المصروفة والمخصص المعدل، وتم إنهاء النزاع القانوني المتعلق بالقضية المشار إليها أعلاه.

(2) تتضمن التزامات العقود المبالغ المستلمة مقدماً من العملاء والفواتير الصادرة المتعلقة بعقود بيع وتطوير عقارات، والتي تبقى فيها التزامات الأداء غير مستوفاة حتى تاريخ التقرير.

(3) قامت المجموعة بتحويل مبلغ قدره 1,351,378 ريال قطري (2024: صفر ريال قطري) إلى صندوق التنمية الاجتماعية والرياضية لدولة قطر وفقاً لأحكام قانون قطر رقم 13 لعام 2008.

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

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
231,880,549	129,808,557	الجزء المتداول
15,306,332	-	الجزء غير المتداول
247,186,881	129,808,557	

## 21. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
2,793,420	2,193,387	الرصيد في 1 يناير
412,098	878,894	مخصص مكون خلال السنة (إيضاح 25)
(1,012,131)	(445,195)	مدفوعات خلال السنة
2,193,387	2,627,086	الرصيد في 31 ديسمبر

## 22. إيرادات تشغيلية

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
68,986,701	71,541,134	إيرادات الإيجار
64,352,039	62,026,491	إيرادات التمويل
5,862,242	15,766,362	إيرادات خدمات العقارات
139,200,982	149,333,987	

## 23. مصاريف تشغيلية

تتضمن مصاريف التشغيل بشكل رئيسي التكاليف المرتبطة بشكل مباشر باستثمارات عقارية للمجموعة وعمليات الخدمة.

## 24. إيرادات أخرى

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
6,907,805	3,579,676	ربح من ودائع في بنوك إسلامية
1,686,408	-	ربح من استبعاد عقارات استثمارية
-	18,524,905	عكس مخصص لمصاريف تسويات قانونية (إيضاح 20 (1))
1,547,572	7,869,566	إيرادات متنوعة
10,141,785	29,974,147	

## 25. مصاريف عمومية وإدارية

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
18,269,885	17,589,340	تكاليف الموظفين (1)
4,624,531	2,642,184	أتعاب قانونية ومهنية (2)
697,068	2,046,053	تسويق وإعلان
1,469,192	1,446,792	مصاريف إيجار
675,000	925,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
387,103	456,621	إهلاك الممتلكات والمعدات (إيضاح 8)
157,673	249,320	إهلاك موجود حق الاستخدام (إيضاح 9)
245,159	181,523	اتصالات
77,653	125,453	النقل
316,500	104,396	الكهرباء والماء
90,000	90,000	أتعاب لجنة الشريعة
1,475,455	89,873	مصاريف العمولة
572,610	237,551	رسوم بنكية
823,175	2,741,687	مصاريف متنوعة أخرى
29,881,004	28,925,793	

(1) تشمل تكاليف الموظفين مخصصا قدره 878,894 ريال قطري (2024: 412,098 ريال قطري) فيما يتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 21).

(2) يتضمن هذا المبلغ أتعاب مدققي الحسابات فيما يتعلق بأتعاب تدقيق البيانات المالية بمبلغ 243,000 ريال قطري (2024: 239,000 ريال قطري) والخدمات الأخرى بخلاف التدقيق بمبلغ 167,000 ريال قطري (2024: 166,500 ريال قطري).

## 26. تكاليف التمويل

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
76,946,457	76,648,253	مصاريف الفائدة من القروض (إيضاح 19)
46,793	60,449	مصاريف الفائدة على مطلوبات إيجار (إيضاح 9)
76,993,250	76,708,702	

## 27. مصروف ضريبة الدخل

استنادًا إلى اللوائح التنفيذية الجديدة لقانون ضريبة الدخل رقم 24 لسنة 2018، تخضع الشركات التابعة والشركات المملوكة للكيانات المدرجة للضريبة بنسبة حصة المساهمين غير القطريين في الشركة المدرجة.

لذا، قامت المجموعة بتسجيل مصروف ضريبة الدخل فيما يتعلق بالمساهمين غير القطريين في شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. ويُسجل مبلغ ضريبة الدخل فقط بناءً على الحصة الفعلية للمساهمين غير القطريين في الشركة الأم.

مصروف ضريبة الدخل خلال العام هي كما يلي:

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	مصروف ضريبة الدخل
-	500,000	

## 28. العائدات للسهم

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

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	الربح / (الخسارة) خلال السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد
(69,990,232)	54,055,121	
1,000,000,000	1,000,000,000	
(0.070)	0.054	

## 29. توزيعات أرباح

خلال عام 2024، وافق المساهمون على توزيع أرباح نقدية بمبلغ 25 مليون ريال قطري (0.025 ريال قطري للسهم الواحد) بالقيمة الاسمية وقدرها 1 ريال قطري للسهم، وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وتم سدادها خلال عام 2024.

لم يتم إعلان أو توزيع أي أرباح خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

## 30. 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

تمثل مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية الرئيسية خلال السنة ما يلي:

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	مكافآت قصيرة الأجل
3,696,456	3,544,176	مكافآت أعضاء الإدارة التنفيذية
96,250	106,290	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
3,792,706	3,650,466	

### ب. مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

قامت المجموعة بتسجيل مكافآت مجلس الإدارة المتعلقة بعام 2025 بمبلغ قدره 925,000 ريال قطري. ويخضع دفع هذه المكافآت لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. (2024: 675,000 ريال قطري).

### 31. ارتباطات والتزامات طارئة

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
492,000	-	خطابات ضمان
-	481,031	ضمان المناقصة
492,000	481,031	

### 32. 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 مطلوبات إيجار والذمم التجارية والأخرى الدائنة.

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

#### 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:

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
1,031,914,052	993,240,543	عقد إيجار تمويلي مدين
17,177,197	15,677,197	الموجودات المالية
79,542,925	104,786,221	النقد لدى البنوك
888,808	981,649	الودائع القابلة للاسترداد
5,688,891	38,175,236	الذمم التجارية المدينة
168,494,042	1,936,635	ذمم مدينة أخرى وأرصدة مدينة
1,303,705,915	1,154,797,481	

### 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 استنادًا إلى سلوك السداد السابق، والظروف الحالية، والتوقعات المستقبلية. ومع ذلك، وبالنظر إلى عملية التقييم الائتماني الصارمة التي تتبعها المجموعة وسجل المدفوعات الموثوق للمستأجرين، لم يتم الاعتراف بأي خسائر ائتمانية جوهرية على هذه الأرصدة.

### الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة استثمارًا يتم تقييم انخفاض قيمته في كل تاريخ تقرير مالي باستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة الذي يأخذ في الاعتبار الأحداث السابقة، والظروف الحالية، والتوقعات المستقبلية. كما في تاريخ التقرير، اعترفت المجموعة بمخصص انخفاض قيمة الموجودات المالية بمبلغ 45,677,198 ريال قطري (2024): 44,177,198 ريال قطري لمجموعة طرف في دعوى قضائية ضد الشركة الراعية لاستثمار الوكالة، ويتم مراقبة التأثير المحتمل على قابلية استرداد الاستثمار عن كثب. وسيتم إجراء أي تعديلات ضرورية عند توفر معلومات إضافية.

### النقد لدى البنوك

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

### الودائع القابلة 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 امتثالًا 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 للمطلوبات المالية للمجموعة في تاريخ التقرير. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دفعات أرباح تعاقدية مستقبلية.

التدفقات النقدية التعاقدية					كما في 31 ديسمبر 2025
الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	1-5 سنوات	أقل من سنة	القيمة الدفترية	
95,171,279	-	-	95,171,279	95,171,279	ذمم تجارية و أخرى دائنة (1)
2,072,052,964	1,295,571,905	629,800,000	146,681,059	1,425,900,454	القروض
500,000	-	-	500,000	500,000	ضريبة الدخل المستحقة
979,223	-	697,902	281,321	918,774	مطلوبات إيجار
2,168,703,466	1,295,571,905	630,497,902	242,633,659	1,522,490,507	

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

(1) باستثناء مصاريف مستحقة الدفع، مخصص مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية والودائع القابلة للاسترداد.

## مخاطر السوق

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

### (1) 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.

### (2) 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 الصادر بأسعار فائدة متغيرة، والتي تعرض المجموعة لمخاطر معدل ربح التدفقات النقدية.

في 31 ديسمبر 2025، إذا كانت معدلات الربح على التمويل الإسلامي بالريال القطري أعلى/أقل بنسبة 1% (2024: 1%) مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكان صافي الربح بعد خصم الضرائب للسنة أقل/أعلى بمقدار 14,259,005 ريال قطري (2024: 14,421,629 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 وللحفاظ على استدامة نمو أعمالها المستقبلي. تراقب الإدارة هيكل رأس مالها وتقوم بإجراء تعديلات عليه، في ضوء الظروف الاقتصادية.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل المديونية، والذي يحتسب كصافي الدين مقسما 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 (باستثناء 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.

2024 ريال قطري	2025 ريال قطري	
1,442,162,914	1,425,900,454	القروض (إيضاح 19)
(71,855,680)	(97,392,033)	ناقصاً: النقد وما يعادله (إيضاح 16)
1,370,307,234	1,328,508,421	صافي الدين
956,461,861	1,009,165,604	إجمالي حقوق الملكية
2,326,769,095	2,337,674,025	إجمالي رأس المال
58.89%	56.83%	نسبة المديونية

ظلت سياسة إدارة رأس مال المجموعة دون تغيير منذ السنة السابقة إذ لم يحدث أي تغير جوهري في نسبة المديونية. لا تخضع المجموعة لأي اشتراطات مفروضة خارجياً على رأس المال.

### 33. المعلومات القطاعية

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

### 34. أرقام المقارنة

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

### 35. الأحداث اللاحقة

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