

عرض علاقة المستثمر

الربع الرابع 2021 | شركة مزايا للتطوير العقاري (ش.م.ع.ق.)



TORNADO TOWER
WEST BAY

DOHA, QATAR
P.O. Box 18132

Tel +974 40121212
Fax +974 40121213

www.mazayaqatar.com

عن شركة مزايا

شركة مزايا للتطوير العقاري هي "شركة قطرية مساهمة عامة"، تأسست في ١٠ يناير ٢٠٠٨ برأسمال ١ مليار ريال قطري. تم تأسيس الشركة بموجب المادة ٦٨ من القانون رقم ٥ لسنة ٢٠٠٢ المتعلق بإصدار الشركات التجارية، ووفقاً لأحكام وشروط عقد التأسيس للشركة والنظام الأساسي الخاص بها. تمت الموافقة على إنشاء الشركة بموجب قرار من وزير التجارة والصناعة رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٨، حيث تم تعديل النظام الأساسي للشركة ليتماشى مع متطلبات القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٥. كذلك، قامت الشركة بإدراج أسهمها في بورصة قطر في ١٧ أكتوبر ٢٠١٠. في ١٧ يوليو ٢٠١٩ تم تقسيم رأس المال ليصبح ١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠ سهماً بما يعادل ١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠ ريال قطري (١٠ ريال قطري للسهم الواحد) من ١١٥,٧٦٢,٥٠٠ سهم بما يعادل ١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠ ريال قطري (١٠ ريال قطري للسهم).

تعمل الشركة بالاتفاق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتتخصص في الاستثمار العقاري والتطوير مثل: إنشاء المجمعات السكنية والتجارية والصناعية، الدراسات العقارية والاستشارات، المقاولات، وكالات الصيانة والسمسرة والعمولات والتمثيل التجاري والعقاري المتعلق بالملكية والتسويق وأدارة المباني والمرافق والمعدات والأجهزة الميكانيكية والكهربائية والاستيراد والتصدير المتعلقة بأغراض الشركة، وإستثمار أموال الشركة كشكل من أشكال الإدارة الفعالة لسيولة الشركة وفقاً لتقدير مجلس الإدارة، وأي أنشطه أو أغراض أخرى تحددها الجمعية العمومية للشركة بالقدر المسموح به بموجب الأنظمه والقوانين القطرية السارية والفعاله.

البيانات المالية

بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2021

الفرق		31 ديسمبر 2020 (معدلة)		31 ديسمبر 2021	
%	ريال قطري	ريال قطري		ريال قطري	
					الموجودات
					الموجودات غير المتداولة
6%	28,972	522,394		551,366	ممتلكات ومعدات
-15%	(131,068,450)	900,098,548		769,030,098	إستثمارات عقارية
-100%	(65,996,712)	65,996,712		--	مشروع قيد التنفيذ
-55%	(2,169,515)	3,927,020		1,757,505	حق إستخدام الموجودات
-2%	(350,000)	18,705,561		18,355,561	إستثمارات في شركة زميلة
-5%	(1,500,000)	29,177,197		27,677,197	إستثمارات وكالة
-3%	(32,107,981)	1,134,532,248		1,102,424,267	عقود إيجار تمويلي مدينة
-11%	(233,163,686)	2,152,959,680		1,919,795,994	
					الموجودات المتداولة
6%	1,930,745	30,177,236		32,107,981	عقود إيجار تمويلي مدينة
277%	26,324,098	9,506,526		35,830,624	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً
-20%	(16,113,276)	79,368,669		63,255,393	أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد
10%	12,141,567	119,052,431		131,193,998	
-10%	(221,022,119)	2,272,012,111		2,050,989,992	إجمالي الموجودات

بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2021

الفرق		31 ديسمبر 2020 (معدلة)	31 ديسمبر 2021	
%	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
				حقوق المساهمين والمطلوبات
				حقوق المساهمين
0%	-	1,157,625,000	1,157,625,000	رأس المال
-100%	8,983,416	(8,983,416)	--	أسهم خزينة
0%	-	58,005,878	58,005,878	إحتياطي قانوني
-643%	(275,442,818)	42,836,137	(232,606,681)	(خسائر متراكمة) / أرباح مدورة
-21%	(266,459,402)	1,249,483,599	983,024,197	
				مطلوبات غير متداولة
16%	109,916,265	690,083,735	800,000,000	تسهيلات تمويل إسلامية
-100%	(2,033,430)	2,033,430	--	مطلوبات عقود إيجار
-34%	(990,782)	2,915,962	1,925,180	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
15%	106,892,053	695,033,127	801,925,180	
				المطلوبات المتداولة
130%	85,770,947	66,108,368	151,879,315	تسهيلات تمويل إسلامية
-41%	(1,200,310)	2,914,008	1,713,698	مطلوبات عقود إيجار
-7%	(26,510)	379,248	352,738	ضريبة الدخل المستحقة
-57%	(145,998,897)	258,093,761	112,094,864	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-19%	(61,454,770)	327,495,385	266,040,615	
4%	45,437,283	1,022,528,512	1,067,965,795	إجمالي المطلوبات
-10%	(221,022,119)	2,272,012,111	2,050,989,992	إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد

الفرق		31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	
		ريال قطري	ريال قطري	
%	ريال قطري			
-3%	(1,814,643)	72,337,407	70,522,764	إيرادات تمويل
19%	5,185,567	27,549,814	32,735,381	إيرادات إيجار
100%	822,987	--	822,987	إيرادات من إدارة عقارات
33%	(3,216,472)	(9,650,416)	(12,866,888)	مصاريف تشغيلية
1%	977,439	90,236,805	91,214,244	الإيرادات من عمليات التشغيل
				صافي (خسارة) / ربح من التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
-5529%	(202,054,190)	3,654,190	(198,400,000)	
100%	(68,300,099)	--	(68,300,099)	خسارة انخفاض قيمة مشروع قيد التنفيذ
-62%	582,955	(932,955)	(350,000)	حصة الخسارة من استثمار في شركة زميلة
0%	-	(1,500,000)	(1,500,000)	مخصص انخفاض قيمة استثمارات الوكالة
-100%	(236,000)	236,000	--	ربح من بيع الممتلكات والمعدات
37%	193,280	516,464	709,744	إيرادات أخرى
9%	(2,029,950)	(23,385,863)	(25,415,813)	مصاريف عمومية وإدارية
-45%	1,053,923	(2,356,211)	(1,302,288)	إطفاء حق إستخدام الموجودات
129%	(229,458)	(177,464)	(406,922)	إستهلاك
28%	(9,764,027)	(34,879,900)	(44,643,927)	تكاليف التمويل
-891%	(279,806,127)	31,411,066	(248,395,061)	(خسارة) / ربح السنة
-7%	25,894	(379,248)	(353,354)	ضريبة الدخل
-902%	(279,780,233)	31,031,818	(248,748,415)	صافي (الخسارة) / الربح
-883%	(0.24)	0.03	(0.21)	

المشاريع

إعادة تقييم إستثمارات

قامت الشركة بإعادة تقييم شاملة للمحفظة العقارية وليس فقط العقارين
موضوع التحفظ وذلك بهدف التأكد من صحة التقييم، مما أدى إلى انخفاض
بـ 11% في أصول الشركة، فتم حجز مخصصات
بـ 272 مليون ريال مقابل الإستثمارات العقارية، و هي كالتالي:

مجمع تالا السكني



مجمع تالا السكني كان مؤجراً "المؤسسة قطر" بعقد لمدة 10 سنوات تنتهي في أغسطس عام 2022، وفي حال تأجيره في الوضع الراهن للسوق مقارنة بذلك الوقت فسيكون هنالك إنخفاض كبير في القيمة التأجيرية وعليه تم احتساب مخصص إنخفاض وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية بقيمة 148 مليون ريال ما يقارب 54% من حجم المخصصات لسنة 2021.

مشروع المارينا - لوسيل



فيما يتعلق بمشروع المارينا الذي واجه الكثير من التحديات، فإننا نراجع حالياً مع "مؤسسة قطر" بنود العقد المبرم معهم بنظام (BOT) والبحث في سبل تغيير نشاط المشروع ليتناسب مع التطورات والمتغيرات في السوق العقاري بشكل عام ومنطقة لوسيل بشكل خاص، ونظراً لعدم اليقين في إمكانية الإستمرار في المشروع فقد تم حجز مخصص بكامل القيمة الدفترية للمشروع وفي حال التوصل إلى إتفاق وتم إطلاق المشروع فإن جزء أو كامل هذه المخصصات يمكن إسترجاعها. والمخصص مقابل مشروع المارينا 70 مليون ريال ما يقارب 26% من حجم المخصصات لسنة 2021

عمارات السد



تم تسليم مشروع عمارات السد لوزارة التنمية الإدارية والعمل والشؤون الاجتماعية في الموعد المحدد كما صرحنا في وقت سابق، حيث قامت الوزارة بمعاينة المباني والمرافق المصاحبة لها وإستلامها رسمياً من بداية شهر اغسطس ٢٠٢١. بناءً على ذلك سيتم احتساب الإيجار من بداية شهر اغسطس بنسبة عائد سنوي يقدر بـ ٧,٥٪ ولمدة ٥ أعوام قابلة للتجديد.

وتأتي مساهمتنا تلبية لدعوة اللجنة العليا للمشاريع والإرث لمالكي العقارات ومطوريهما للمساهمة في توفير عقاراتهم للمشاركة في الإستعدادات لكأس العالم ٢٠٢٢ وذلك وفق نظام التأجير الذي يشمل بطولة كأس العالم، حيث أن هذه المباني ستُسلم إلى اللجنة العليا للمشاريع والإرث لإستضافة الجمهور والزوار القادمين لحضور مباريات بطولة كأس العالم ٢٠٢٢ وذلك بناءً على مذكرة التفاهم التي تم توقيعها بين وزارة التنمية الإدارية والعمل والشؤون الاجتماعية واللجنة العليا للمشاريع والإرث ٢٠٢٢.

إذ تحرص شركة مزايا على مشاركة الدولة في تأمين راحة وسلامة جميع النزلاء (المشجعين والزوار) ومنحهم تجربة استثنائية مميزة في فترة تواجدهم في قطر.

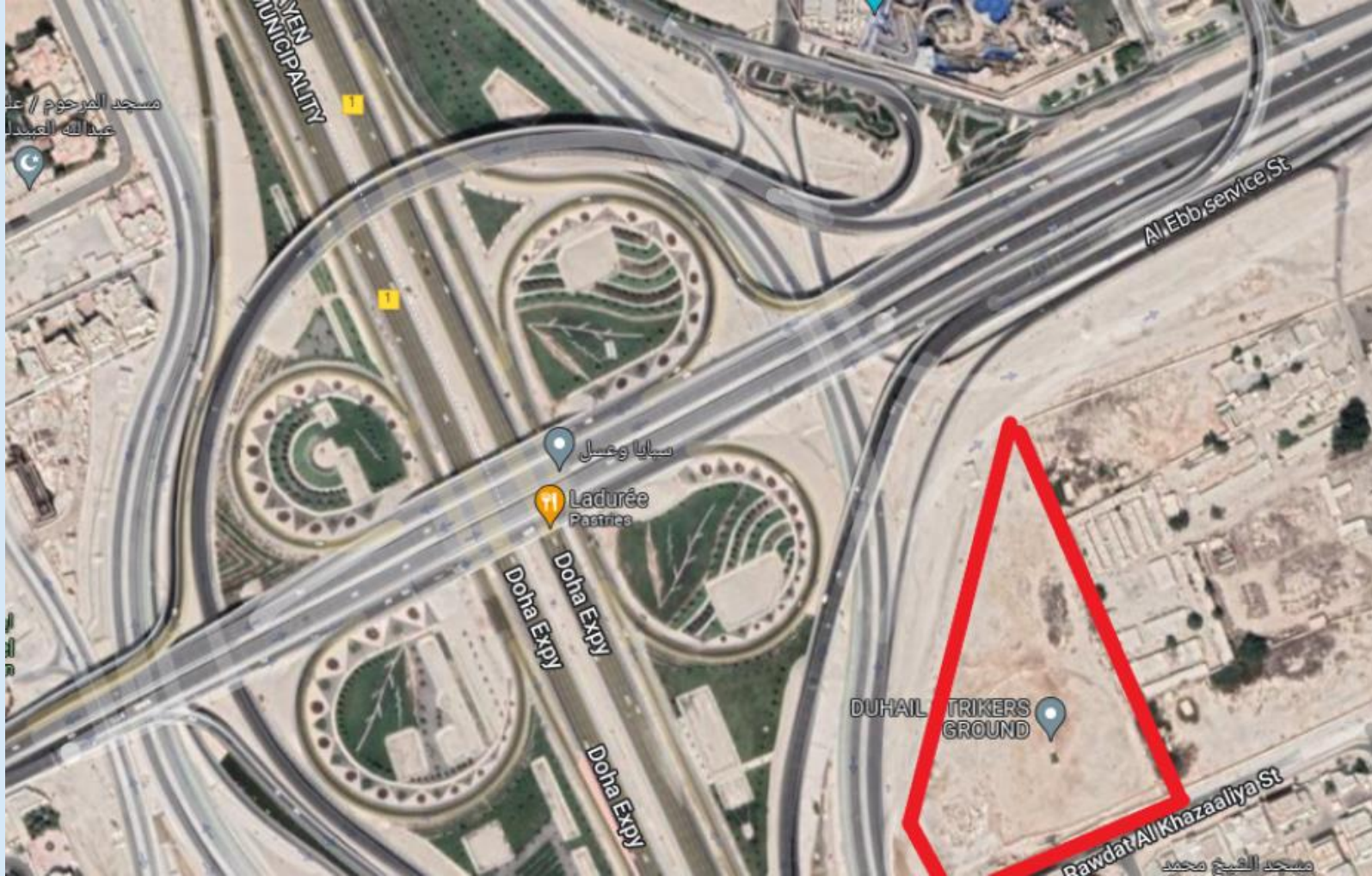
يتكون المشروع من ١٥٥ وحدة سكنية على مساحة ٦٦٥٩ متر مربع، وينقسم لنوعين من الوحدات منها الغرفتين وثلاث غرف. يحتوي كل مبنى على حمام سباحة وصالة للياقة البدنية. كما تحتوي المباني على مواقف سيارات خاصة تتسع لـ ١٦٥ سيارة. يقع المشروع في منطقة السد الحيوية إذ يتميز الموقع بالقرب من جميع الخدمات الأساسية للإحتياجات اليومية.

فندق جلوريا

تقوم الشركة حالياً بصيانة شاملة لفندق جلوريا وتجديده بالكامل ليواكب متطلبات السوق السياحي ويلبي احتياجات زوار قطر والجمهور خلال بطولة كأس العالم 2022، وسيتم إنجاز العمل على الفندق قبل نهاية الربع الثالث من هذا العام بإذن الله و بهدف اظهار القيمة الحقيقية للمشروع خاصة خلال فترة التجديد فقد تم حجز مخصص بقيمة 20 مليون ريال يقارب 7.5% من حجم المخصصات لسنة 2021.



ارض الظعائين

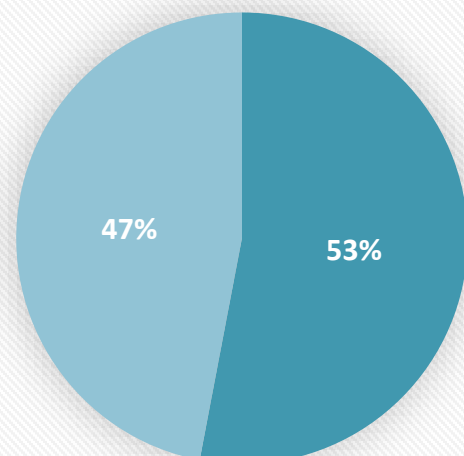


اما بالنسبة لارض الظعائين ففي العام 2020 تم تغيير استخدام الأرض من أرض تجارية إلى أرض سكنية و خلال هذه الفترة جرى التفاوض مع الجهات المعنية إما لإعادة الترخيص التجاري أو إستبدالها بأرض أخرى تسمح للشركة بتطويرها، وسنطلعكم على المستجدات فور صدورها. وتحوطاً لأي إنخفاض في القيمة فقد تم حجز مخصص بقيمة 30 مليون ريال ما يقارب 11% من حجم المخصصات لسنة 2021.

إستراتيجية الشركة

- تعزيز الإستثمارات و تنمية المحفظة العقارية بـ 500 مليون ريال، و قد بدأت من خلال إستثمار 220 مليون ريال في عقارات ذات دخل ثابت لعدة سنوات وبعائد يقدر بـ 7% و سيتم إستكمال المحفظة خلال العامين القادمين
- ستبدأ الشركة بتفعيل نشاط التطوير العقاري من خلال بيع الوحدات السكنية وأول هذه المشاريع سينطلق في العام 2022
- كذلك ستسعى الشركة إلى الإستفادة من النهضة في القطاع السياحي إذ أنها تعمل حالياً للإستفادة منها من خلال تأمين الإقامة للزوار في فترة بطولة كأس العالم 2022 داخل عقاراتها، وستسعى إلى الإستفادة من التسهيلات التي تقدمت بها الحكومة لتنشيط السوق من خلال دعم السياحة و الإقامة الذهبية و تملك الأجانب

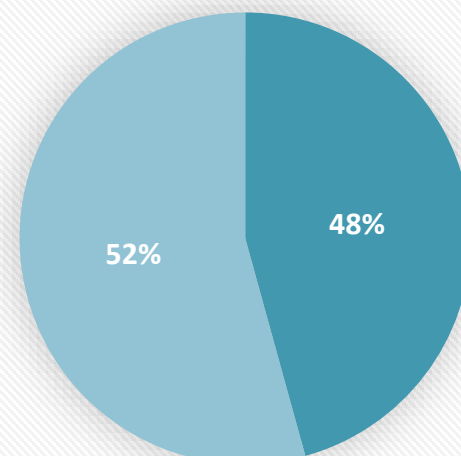
الأصول



31-Dec-21 31-Dec-20

	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
الأصول	2,050,989,992	2,272,012,111

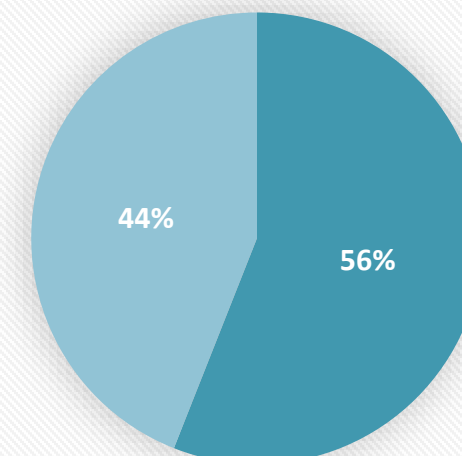
الأصول المتداولة



31-Dec-21 31-Dec-20

	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
الأصول المتداولة	131,193,998	119,052,431

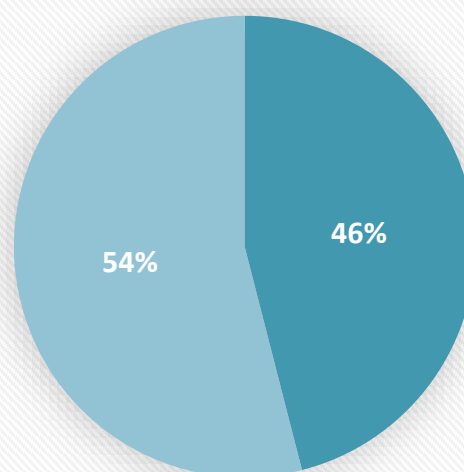
حقوق المساهمين



31-Dec-21 31-Dec-20

	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
حقوق المساهمين	983,024,197	1,246,202,232

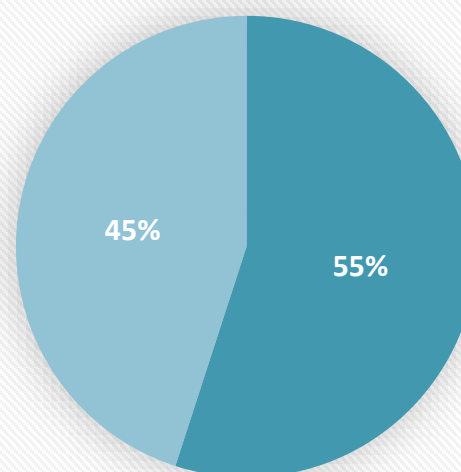
المطلوبات الغير متداولة



31-Dec-21 31-Dec-20

	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
المطلوبات الغير متداولة	801,925,180	695,033,127

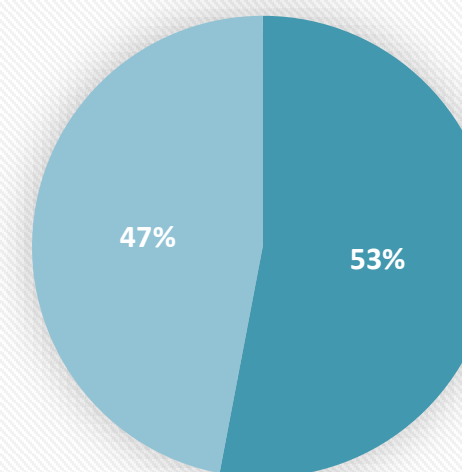
المطلوبات المتداولة



31-Dec-21 31-Dec-20

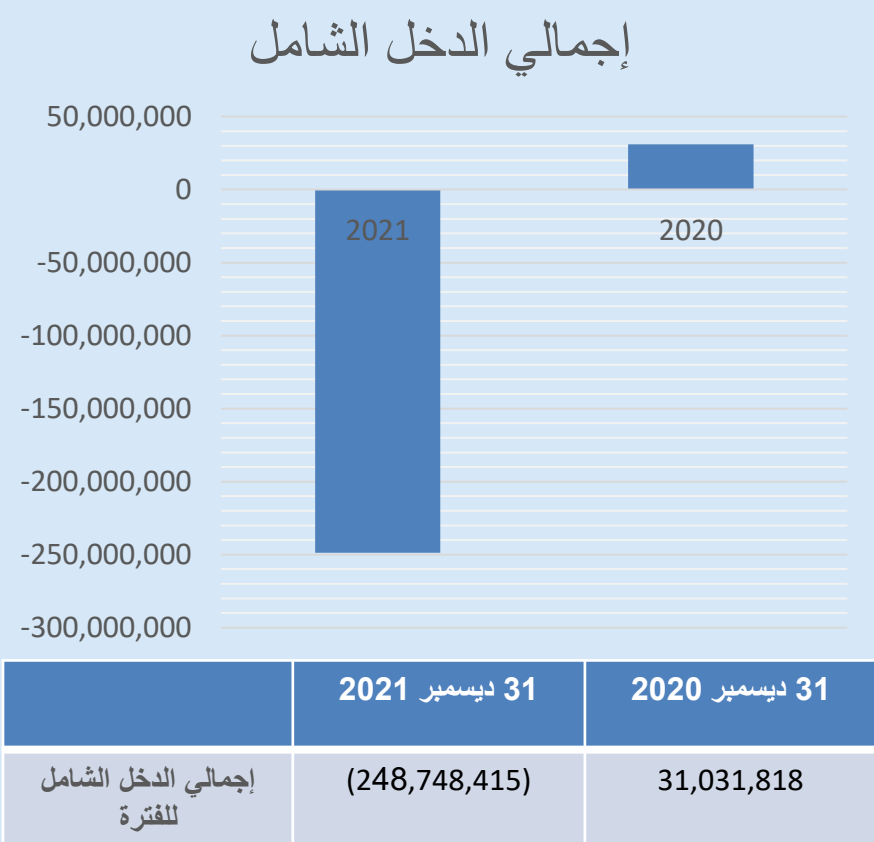
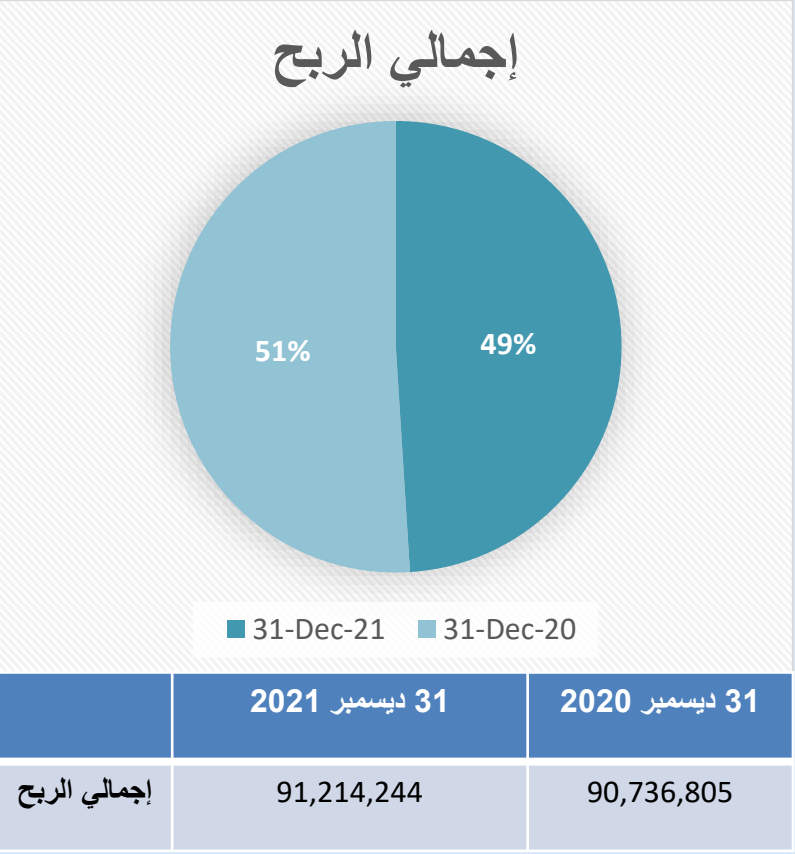
	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
المطلوبات المتداولة	266,040,615	327,495,385

حقوق المساهمين والمطلوبات



31-Dec-21 31-Dec-20

	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
حقوق المساهمين والمطلوبات	2,050,989,992	2,272,012,111



سؤال وجواب

مع الشكر



MAZAYA