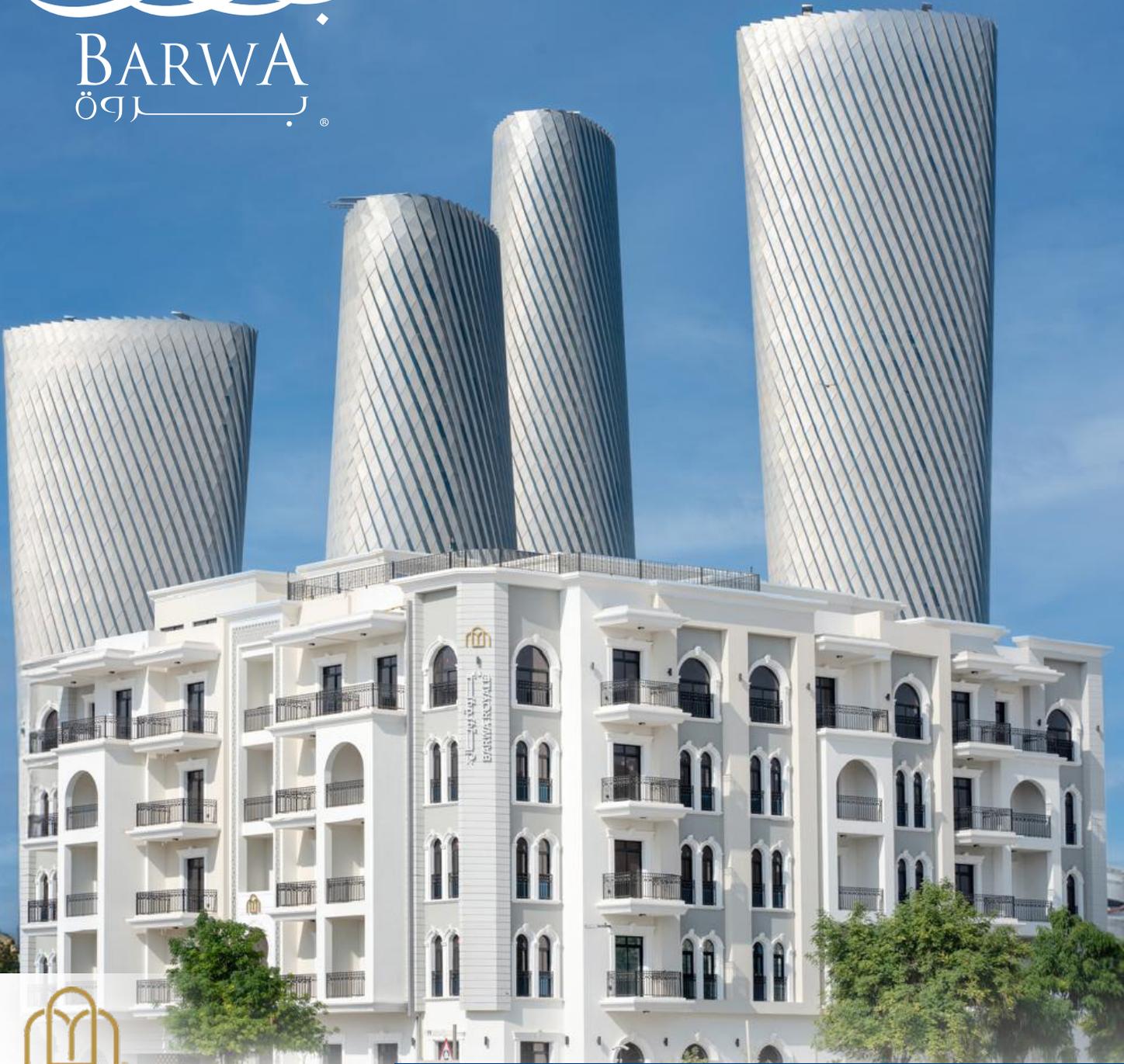


BARWA
بروة®



بروة رويال
BARWA ROYALE

التقرير السنوي 2025



عاماً من البناء نحو المستقبل
Years of Building Towards the Future



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



حضرة صاحب السمو

الشيخ حمد بن خليفة آل ثاني

الأمير الوالد



حضرة صاحب السمو

الشيخ تميم بن حمد آل ثاني

أمير البلاد المفدى

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



نهدف من خلال دراسة الفرص الاستثمارية بعناية إلى خلق قاعدة مشاريع استثمارية ثابتة تحمينا من تقلبات السوق الاقتصادية، يشمل ذلك فرص الاستثمار في مشاريع القطاعات التعليمية المدروسة، بحسب نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

نسعى إلى تعزيز استحوادنا على أصول مدرة للدخل السنوي وذلك من خلال إضافة وحدات سكنية من الشريحة المتوسطة إلى العالية إلى محفظتنا، وزيادة قدرتنا على إنتاج تدفقات نقدية حرة.

نهدف إلى إضافة نموذج "البناء من أجل البيع" كجزء من مشاريع محفظتنا الاستثمارية والذي يحقق عائدات ملموسة ويحقق عوائد أكثر استدامة من مراكز التملك الحر الجديدة التي اتخذناها في المناطق الناشئة مثل لوسيل.

مع تخصيص رأس المال اللازم والمشاريع ذات التصاميم المدروسة والقدرة التشغيلية المتميزة والهيكل التنظيمي للفريق، فإننا على الطريق لتعزيز مكانتنا كشركة عقارية متنوعة الأصول.

تتميز بروة العقارية بإدارتها المالية الحكيمة وقدرتها على تحديد المشاريع بعناية وتنفيذها في الوقت المحدد؛ مع الالتزام بمعايير الجودة وكفاءة التكلفة ونجاحها في توظيف خبراتها ومصادرنا في إنجاز أعمالها. تسعى بروة باستمرار إلى إعداد محفظة متوازنة بشكل جيد موجهة نحو الأصول السنوية المدرة للدخل الثابت وذلك على امتداد القطاعات التي تعمل فيها سواء السكنية أو التجارية والمتعددة الاستخدامات، إضافة إلى قطاع الضيافة.

تتركز استراتيجيتنا على التوظيف الأمثل لمحفظتنا الاستثمارية، بحيث تحاكي احتياجات السوق وذوي المصالح، مع التركيز على خلق قيمة تستمر على المدى الطويل.

لقد استثمرنا بحكمة في فرص تطويرية تضيف مزيداً من التنوع إلى محفظتنا، كما أننا نعمل على دراسة الفرص المستقبلية في السوق وتوظيفها بشكل فعال ومدروس وتفادي المخاطر التي قد تنتج من الدخول فيها.

نظرة عامة

12	نبذة عن بروة العقارية
16	النتائج المالية
18	جوانب أعمالنا
22	مشاريعنا المحلية

التقرير الاستراتيجي

26	تقرير مجلس الإدارة
36	رسالة الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية
38	سنة أسباب رئيسية للاستثمار في بروة
40	العوامل المحفزة للسوق
42	خططنا التطويرية المدروسة
45	الفرص المتنامية في مناطق التملك الحر
46	تأمين أطر بروة لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات
48	نهجنا في إدارة المخاطر
52	موظفينا: يبعثون الحياة في قيم بروة ورؤيتها
54	التزامنا نحو المجتمع
70	المشاريع العقارية في قطر
102	الاستثمارات العقارية الدولية
104	الشركات التابعة
106	الشركات الدولية الشقيقة
108	مجلس الإدارة

تقرير الحوكمة

112	تقرير حوكمة الشركات
142	الملحق الأول: السبب الشخصي لأعضاء مجلس الإدارة
144	تقييم الإدارة للرقابة الداخلية على التقارير المالية
145	تقرير هيئة الرقابة الشرعية

البيانات المالية الموحدة

148	تقرير مدقق الحسابات المستقل
152	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
158	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
162	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة



01

نظرة
عامّة

نبذة عن بروة العقارية

تم تطوير نموذج الأعمال الخاص بمجموعة بروة ليتمحور حول العناصر الأساسية التالية:



الحوكمة

التحكم الفعال وإدارة المخاطر:
أفضل ممارسات إدارة الاستثمار وإدارة الأداء التي تدعم تحقيق النتائج



النشاط الأساسي

التطوير العقاري والاستثمار والعمليات:
سنضع النموذج الخاص ببروة في تخطيط وتنفيذ المشاريع ومن ثم نكرر تطبيق النموذج في المشاريع المستقبلية

بروة هي إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري، ومقرها الدوحة - قطر. نقوم بتطوير وإدارة العقارات التي تعكس الاحتياجات المتغيرة للأفراد الذين يعيشون ويعملون على أرض قطر، والذين يزورونها كذلك.

الرؤية والاستراتيجية



القيم

الريادة والالتزام والمصداقية والعمل الجماعي والنزاهة.



الرسالة

إقامة مساكن وتشبيد مباني أفضل بفعالية وكفاءة ليعيش ويعمل ويستمتع بها الجميع.



الرؤية

أن نكون شركة عقارية لها مصداقيتها وقيمتها الراسخة فيما يتعلق بالتميز والعائدات المستدامة لمساهميننا وشركائنا.

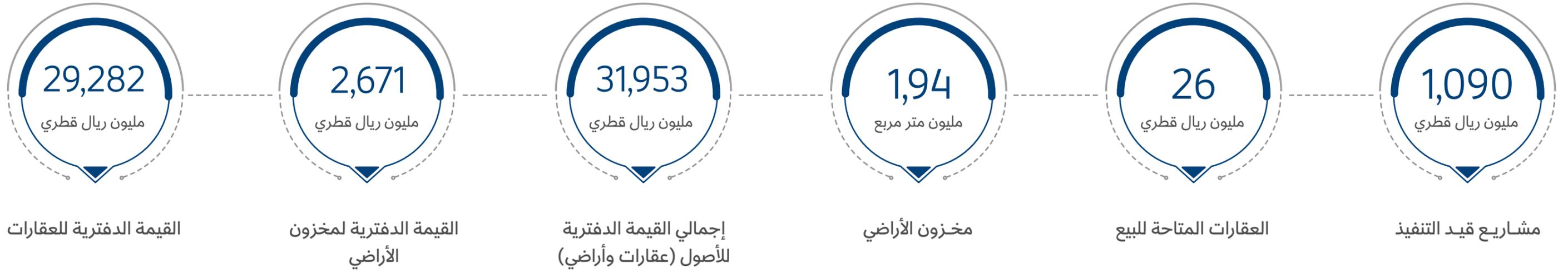
التوجه الاستراتيجي

يتمثل المبدأ التوجيهي لمجموعة بروة العقارية في التركيز على تحسين إمكانيات التخطيط والتنفيذ لنشاطها الأساسي، مع تطوير أنشطتها المتكاملة التي تلائم توجهها الاستراتيجي وتتماشى معه

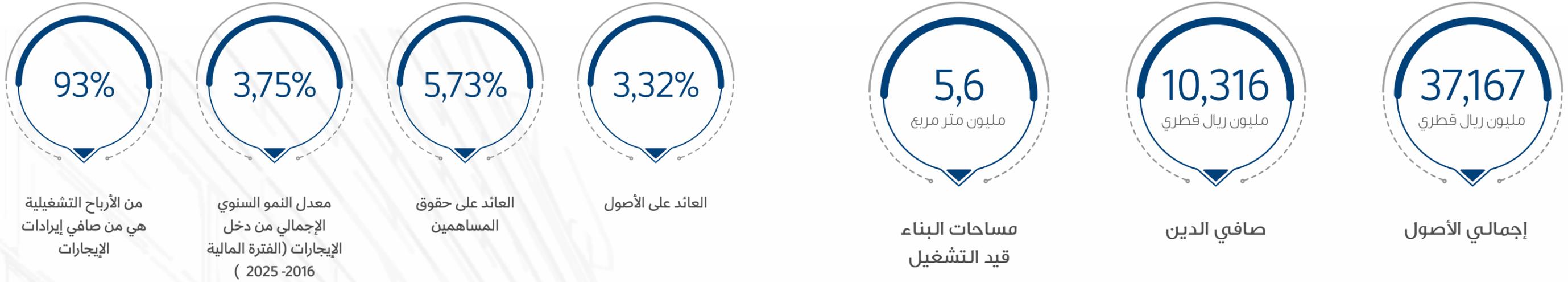
يتمثل التوجه الإستراتيجي الرئيسي لمجموعة بروة في أن تكون شركة عقارية واستثمارية قابضة تحقق استثمارات ذات دخل متوازن في كل من نشاطها العقاري الأساسي وأنشطة الأعمال المتكاملة لديها بما يحقق عائداً على الاستثمار يفوق العائد المحقق في السوق المحلي.



نبذة حول محافظتنا

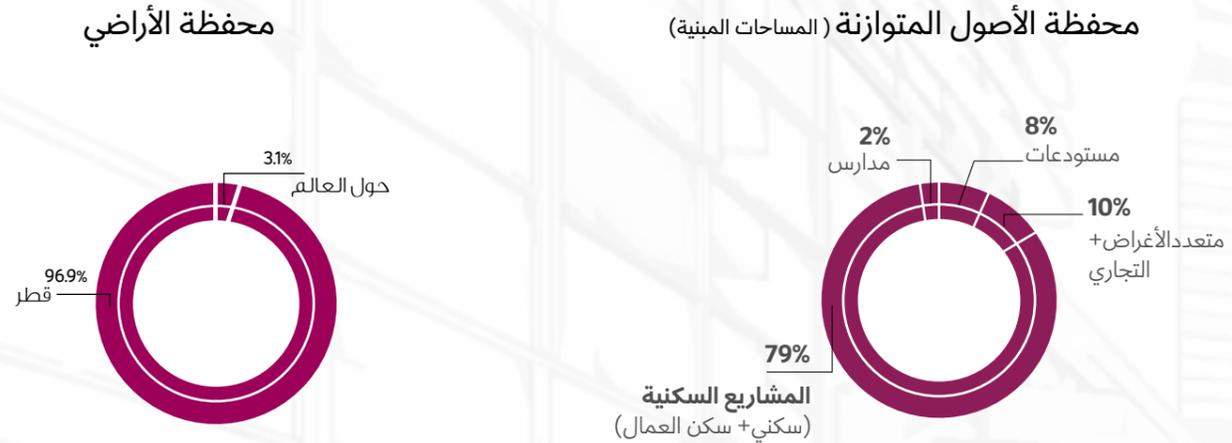


قوتنا المالية



ما تم إنجازه

مزيج متوازن من المشاريع ينتج عنه عائد مستقر



الريادة في المشاريع السكنية منخفضة التكلفة



جوانب أعمالنا

قدرتنا على خلق القيمة تعتمد على وصولنا لرؤوس الأموال الخمسة: المحفظة الاستثمارية والتمويل والعلاقات وفريق العمل والاستدامة.

المدخلات



المحفظة الاستثمارية

- 28,181 مليون ريال قطري عقارات مكتملة
- 1,090 مليون ريال قطري عقارات قيد التطوير
- 1.86 مليون متر مربع مخزون الأراضي المتاح



الاستدامة

- لإحداث فرق إيجابي:
- الاستثمار في المجتمعات التي تعمل فيها
- استخدام الموارد الطبيعية بطريقة مسؤولة وفعالة



فريق العمل

معرفة وخبرة فريقنا مجلس إدارة متنوع الخبرات ذوي المهارات استمرار الاستثمار في النظم والعمليات القائمة حوكمة الشركات القوية



العلاقات

- القيمة التي تم خلقها مع أصحاب المصالح
- علاقة عمل وثيقة مع شركاء التنمية في الأسواق المستثمرة
- ثقة المستثمرين نتيجة التواصل المستمر
- المشاركة مع المجتمعات المحلية والحكومات



التمويل

- الإدارة الفعالة لرأس المال:
- 3,891 مليون ريال قطري رأس المال
- 13,060 مليون ريال قطري من الديون المستحقة
- 10,31 مليون ريال قطري من صافي الدين
- 0,51 صافي نسبة الدين إلى حقوق الملكية
- التدفقات النقدية المتكررة في شكل دخل إيجاري

الإطار التشغيلي



التطوير

من خلال المشاركة النشطة مع المستأجرين وذوي المصالح، تقوم الشركة بتطوير العقارات لتلبية احتياجات العملاء والمستأجرين المحتملين.



الاستحواذ

تكمّن استراتيجية الشركة في زيادة الدخل بطريقة مستدامة. لتمكين ذلك، تقوم الشركة بتحديد أفضل الفرص في أسواقها المستثمرة. كما تساعد عملية التقييم القوية في التخصيص الفعال للموارد للحصول على الممتلكات المترابطة.



التحسين

تحقق الشركة أفضل العوائد على المدى الطويل من خلال إعادة تخصيص رأس المال من الأصول والموجودات في فرص استثمارية جديدة.



الإدارة

تقوم الشركة بإدارة محفظة الاستثمار بفعالية لزيادة عوائد المساهمين.

حوكمة الشركات السليمة هي أحد الأسس الهامة التي تعمل على حماية حقوق ذوي المصالح وتحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة

المخرجات



المحفظة الاستثمارية

النتائج

تركز استراتيجية الشركة على الإدارة الفعالة للأصول وذلك لضمان أقصى عوائد من المحفظة الاستثمارية الحالية، مع العمل على إيجاد فرص استثمارية جديدة.

المبادرات

تتمتع المحفظة العقارية للشركة بأفق استثمار طويل الأمد. كما أن الانضباط في الاستثمار يساعد على التخفيف من خطر التضحية بالنمو الذي يتم تحقيقه على المدى الطويل مقابل النمو قصير المدى.



التمويل

النتائج

توفر الميزانية العمومية القوية لشركة بروة مساحة كافية للنمو القوي من خلال الإدارة المالية الحكيمة. خلال السنة، حصلت الشركة على ديون إضافية بقيمة 807 مليون ريال قطري وسددت مبلغ 1,541 مليون ريال قطري وقد أدى انخفاض الديون إلى هبوط نسبة الديون إلى حقوق الملكية إلى 0,51 من 0,64. حققت الشركة أرباحاً قابلة للتوزيع لكل سهم للعام بقيمة 0,318 ريال قطري مقارنة بقيمة 0,316 ريال قطري في العام السابق. تم الإعلان عن توزيع 0,18 ريال قطري للسهم الواحد فيما يتعلق بأرباح السنة.

المبادرات

يمكن للإستثمار في فريق العمل وشبكة العلاقات أن يؤثر على المدى القصير على رأس المال التمويلي وتوزيعات الأرباح على المساهمين، ولكنه سيكون له أثر إيجابي على المدى الطويل.



العلاقات

النتائج

يعتبر التواصل مع المستثمرين ومشاركتهم الفعالة هما أمران حيويان وأساسيان لقدرة الشركة على إنشاء علاقات طويلة الأمد. خلال العام، تفاعلت الشركة مع العديد من المستثمرين، واستفادت من التواصل المستمر خلال تحديثات النتائج الربع سنوية. كما أنها تتمتع بدعم فريق علاقات المستثمرين المتفاني، تفاعلت أيضاً مع المحللين كلما دعت الحاجة.

المبادرات

قد يحتاج الاستثمار في العلاقات إلى تخصيص الوقت والميزانية التي تمكن الشركة من التواصل مع ذوي المصالح على المستوى المرغوب به، إلا أن لهذا الأمر أثر إيجابي على المدى الطويل يعود بالنفع على أعمال الشركة.



الفريق

النتائج

أنشأت الشركة فريقاً قوياً يتمتع بمعرفة وخبرة واسعة في أسواقها المستثمرة. على مدار العام، تم تنفيذ العديد من المبادرات التي تسعى لجذب المهارات وتعزيز روح الفريق والإحتفاظ بالخبرات المتواجدة في الشركة. كما تتمتع الشركة بأنظمة تشغيلية قوية وعمليات موثوقة تمكنها من تحقيق ذلك.

المبادرات

الاستثمار في موظفي الشركة أمر حتمي لتحقيق نمو مستدام وطويل الأمد. الاستثمار في أنظمة وعمليات الشركة له تأثير سلبي على رأس المال التمويلي على المدى القصير. ومع ذلك، بمجرد تنفيذها، يكون هناك تأثير إيجابي، وهو تحسين جودة المعلومات وزيادة كفاءة ومعنويات الموظفين.



الاستدامة

النتائج

تدرك الشركة أهمية استخدام الموارد الطبيعية بطريقة مسؤولة لضمان استدامتها البيئية. كما تدرك الشركة أهمية الاستثمار في المجتمعات التي تعمل فيها، وهو الأمر الذي يعود بالنفع على جميع جوانب أعمالها.

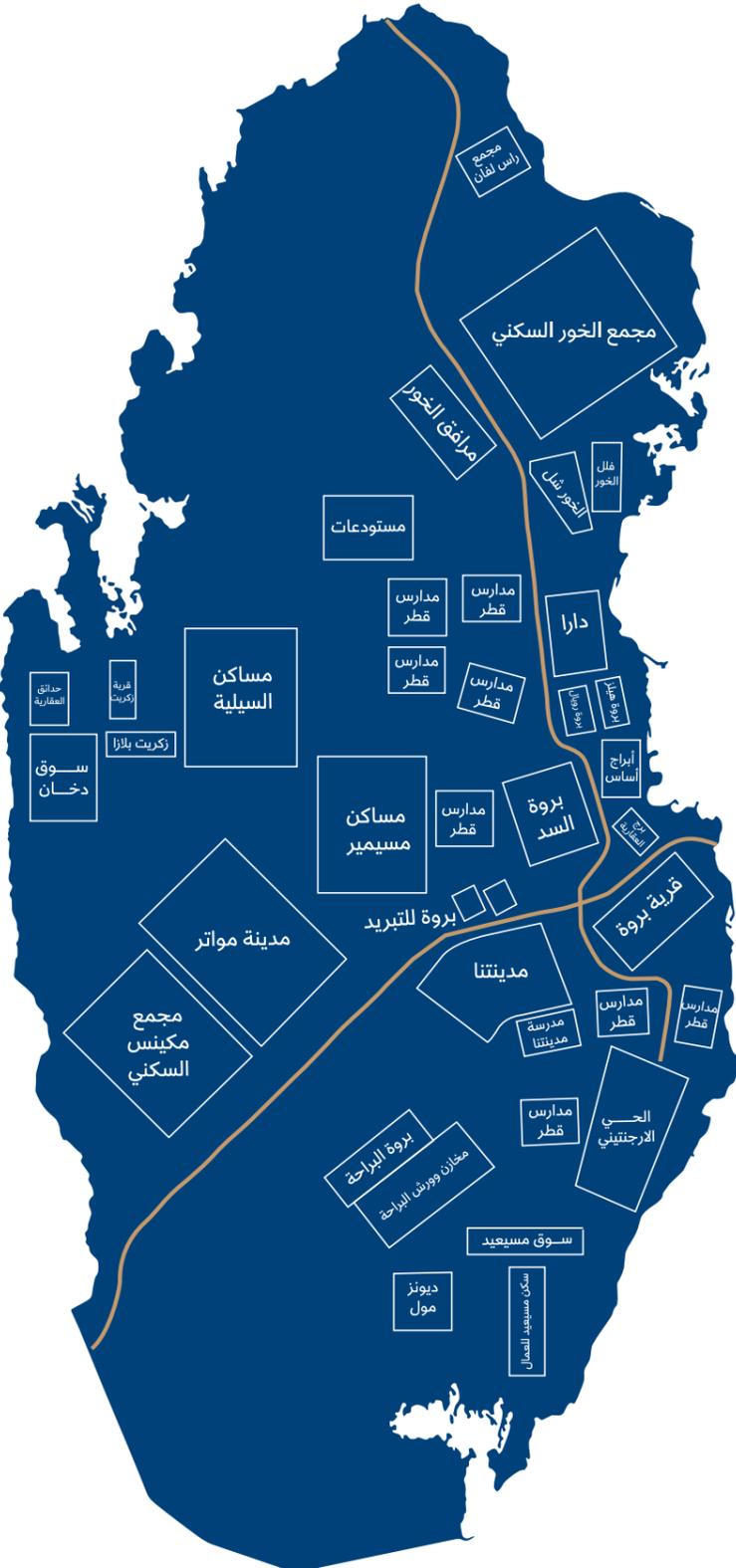
المبادرات

الاستثمار في الحلول المستدامة يزيد من رأس المال المستدام، ولكن له تأثير على رأس المال التمويلي على المدى من القصير إلى المتوسط، ولكن يمتلك أثر إيجابي على رأس المال التمويلي على المدى الطويل.

مشاريعنا المحلية

البصمة الجغرافية لبروة العقارية

تشغيلي



زكريت بلازا	سوق مسيعيد
سكن العمال في راس لفان	البراحة - ورش ومخازن
توسعة مرافق الخور الرياضية للعمال	مدينة موآتر المرحلة 1 و 2
مرافق الخور الرياضية للعمال	مساكن السيلية
مجمع الخور	مستودعات أم شهرين
بروة الخور - سكن موظفي شركة شل	مول ديونز
مدرسة مدينتنا	مجمع العقارية التجاري
بروة رويال	قرى مسيعيد
مجمع مكينس	سكن العمال في دخان
	سوق دخان

مدينتنا	سوق مسيعيد
الحي الأرجنتيني	البراحة - ورش ومخازن
مدرسة دار العلوم	مدينة موآتر المرحلة 1 و 2
أبراج أساس	مساكن السيلية
بروة السد	مستودعات أم شهرين
برج العقارية	مول ديونز
بروة لتبريد المناطق	مجمع العقارية التجاري
مساكن مسيمير	قرى مسيعيد
قرية بروة	سكن العمال في دخان
	سوق دخان

برج الخرايج السكني	بروة الدوحة أ - ب
العقارية دلتا سنتر	دارا بي - إف
أراضي الخور	توسعة أم شهرين
توسعة بروة سلوى	مدينة بروة 3
مدينة موآتر المرحلة 4	بروة البراحة مرحلة 3
	برج أساس مارينا

الأراضي الغير مطورة

برج الخرايج السكني	بروة الدوحة أ - ب
العقارية دلتا سنتر	دارا بي - إف
أراضي الخور	توسعة أم شهرين
توسعة بروة سلوى	مدينة بروة 3
مدينة موآتر المرحلة 4	بروة البراحة مرحلة 3
	برج أساس مارينا

المشاريع تحت التطوير

مدينة موآتر المرحلة 3 (جزئياً)	بروة هيلز (1)
	بروة هيلز (2)



02

التقرير
الاستراتيجي

والمالي وقدرة المجموعة على الحفاظ على مستويات مستقرة من رأس المال.

ونتيجةً لاستراتيجية المجموعة في تطوير محفظة عقارية متوازنة وذات قدرة على توليد التدفقات النقدية المستدامة، فقد بلغت الإيرادات التشغيلية من التأجير 1,482 مليون ريال قطري، وبزيادة قدرها 41 مليون مقارنة بالعام 2024. كما نجحت المجموعة في تحقيق صافي إيرادات إيجارات ومن خدمات إستشارية وأنشطة تشغيلية أخرى بقيمة 1,283 مليون ريال قطري وبزيادة قدرها 35 مليون عن العام 2024.

وتعكس هذه المؤشرات المالية الإيجابية التزام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بإدارة موارد المجموعة المالية بكفاءة عالية، بما يضمن تحقيق أفضل عائد استثماري لمساهميها. وقد واصلت المجموعة مراجعة محفظتها الاستثمارية واتخاذ القرارات المناسبة المتعلقة بالدخول في استثمارات جديدة أو التخارج من بعض الأصول الأقل ربحية أو غير المدرة للدخل، وذلك بهدف تعزيز النمو المستدام للعوائد.

وفي هذا الإطار، نجحت المجموعة خلال العام في تنفيذ عدة صفقات مهمة، من أبرزها:

بيع قطعة أرض في مدينة الوكرة مملوكة للشركة القطرية للاستثمارات العقارية (إحدى الشركات التابعة بالكامل للمجموعة)، وقد تم تحصيل كامل ثمن البيع.

بيع قطعة الأرض الواقعة في خليج البحرين والمملوكة لشركة جي اتش أي سي العقارية ذ.م.م (شركة تابعة بالكامل للمجموعة). وبموجب الاتفاقية، سيتم استكمال إجراءات بيع الأرض التي تبلغ مساحتها 12,478 مترًا مربعًا، وتحصيل ثمن البيع وفق الشروط المتفق عليها.

وتأتي هذه العمليات ضمن استراتيجية بروة الهادفة إلى تحسين أداء محفظتها الاستثمارية، والتخارج من الأصول غير المدرة للدخل، بما يساهم في تعزيز مؤشرات الأداء المالي وتحقيق قيمة مضافة للمساهمين.

وخلال العام، حققت المجموعة مستويات متميزة من الكفاءة التشغيلية والأداء المالي، مدعومة بتحسين مؤشرات استغلال الأصول وارتفاع معدلات الإشغال في العديد من المشاريع. كما واصلت بروة تعزيز رضا العملاء والارتقاء بجودة الخدمات المقدمة، مستندة في ذلك إلى خبراتها العميقة وقدرتها على تطوير محفظة أعمالها وتنويع استثماراتها.

واستمرت المجموعة في تنفيذ استراتيجيتها الرامية إلى بناء محفظة عقارية متوازنة قادرة على مواجهة تقلبات السوق، تضم مجموعة واسعة من المشروعات السكنية والتجارية ومتعددة الاستخدام. وقد ساهم هذا التنوع في تعزيز مصادر الإيرادات وتحقيق نمو مستدام على مستوى العوائد التشغيلية.

وانطلاقًا من رؤية المجموعة للتوسع المدروس، تواصلت بروة دراسة وتقييم فرص استثمارية واعدة من شأنها دعم نمو المحفظة ورفع قيمتها، بما في ذلك الاستثمار في المشاريع التعليمية التي من المتوقع أن تساهم في تعزيز الدور الاجتماعي للمجموعة ضمن منظومة التنمية العمرانية والاقتصادية في الدولة.

وفي إطار التزامها بمبادئ الحوكمة وتعزيز الأداء المؤسسي، فقد واصلت المجموعة تطوير سياساتها وإجراءاتها المتعلقة بإدارة المخاطر والامتثال والاستدامة البيئية والاجتماعية، بما يضمن مواصلة العمل وفق أعلى معايير الشفافية والمسؤولية، وترسيخ ثقافة مؤسسية تقوم على الانضباط والكفاءة والالتزام.

الأداء المالي للشركة

أظهرت البيانات المالية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 تحقيق أرباح صافية عائدة إلى مساهمي الشركة الأم بلغت 1,243 مليون ريال قطري، فيما بلغ العائد على السهم 0.3188 ريال قطري.

وبلغ إجمالي موجودات المجموعة 37.5 مليار ريال قطري، في حين بلغ إجمالي حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم 22.9 مليار ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2025، مما يعكس قوة المركز



سعادة السيد/ عبدالله بن حمد العطية
رئيس مجلس الإدارة

تقرير

مجلس الإدارة

السادة / مساهمي مجموعة بروة العقارية الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني، بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس إدارة مجموعة بروة العقارية، أن أقدم إليكم هذا التقرير الذي يستعرض أداء المجموعة ونتائجها المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، كما يسلط الضوء على أبرز تطورات الأعمال والخطوات الاستراتيجية التي اتخذت تمهيدًا لمواصلة المسيرة خلال عام 2026.

لقد كان عام 2025 عامًا مفصليًا في مسيرة المجموعة نحو تعزيز حضورها ومكانتها في القطاع العقاري، حيث شهد العام إحتفالية المجموعة بمرور عشرون عاماً على تأسيسها تحت شعار «عشرون عاماً من البناء نحو المستقبل»، كما شهد العام 2025 مواصلة بروة لتنفيذ خططها الاستراتيجية الهادفة إلى دعم أفاق النمو والاستدامة، انسجامًا مع التوجهات الوطنية ومع استراتيجية التنمية الوطنية الثالثة، بما يعزز دور المجموعة كشريك رئيسي في تحقيق مستهدفات رؤية قطر الوطنية 2030. وقد أولت المجموعة اهتمامًا خاصًا بتلبية تطلعات مساهميها الكرام وتعزيز مكانتها كأحد أكبر مطوري المشاريع العقارية في الدولة.



العائد على السهم



إجمالي الإيرادات
التشغيلية المتكررة



صافي الأرباح

تقرير

مجلس الإدارة تتمة..



إجمالي الموجودات



إجمالي محفظة الأراضي

كما قامت المجموعة، في إطار تعزيز مركزها المالي وتحقيق أفضل استفادة من التدفقات النقدية، بتوقيع اتفاقيتي إعادة تمويل لالتزامات تمويلية قائمة مع بنك قطر الوطني بقيمة إجمالية قدرها 557 مليون دولار أمريكي، حيث تم تمديد آجال التمويل الجديد لتستحق في يونيو 2031.

كما نجحت المجموعة في تخفيض تكلفة التمويل بقيمة 156 مليون ريال وبما يعادل 20% من تكلفة التمويل الخاصة بالعام 2024.

وبناءً على الأداء المالي القوي والموقف النقدي المستقر، إلى جانب التوقعات المستقبلية وخطط النمو المعتمدة، فقد أوصى مجلس إدارة شركة بروة العقارية الجمعية العامة للمساهمين باعتماد توزيع أرباح نقدية بنسبة 18% بواقع 0.18 ريال قطري للسهم الواحد.

أداء الشركة وإنجازاتها خلال عام 2025

تواصل مجموعة بروة العقارية ترسيخ توجهها الاستراتيجي الرامي إلى بناء محفظة عقارية متوازنة ومتنوعة، قادرة على توليد تدفقات نقدية مستقرة تُعزز العائدات المستدامة للمساهمين، وتخفف من تأثير تقلبات السوق العقاري، مع مواصلة هذا التوجه مع الخطط التنموية للدولة، ومتطلبات التنمية الاجتماعية، وأولويات المسؤولية المجتمعية.

وقد شكّل عام 2025 محطة مهمة في مسيرة المجموعة، حيث حققت بروة سلسلة من النجاحات على مستوى التطوير العقاري، وتشغيل الأصول، ورفع الكفاءة المؤسسية، بما يعكس التزامها بتنفيذ استراتيجيتها وبناء قيمة مضافة تسهم في تعزيز القطاع العقاري في دولة قطر.

وفيما يلي أبرز إنجازات المجموعة خلال العام المالي 2025:

أولاً: مشروع «بروة هيلز 2»

استناداً إلى النجاح الذي حققته المرحلة الأولى من مشروع بروة هيلز، أعلنت مجموعة بروة العقارية عن إطلاق المرحلة الثانية في قلب مدينة لوسيل، لتقدم خيارات جديدة للتملك السكني والاستثمار العقاري ضمن واحدة من أكثر المناطق حيوية ونموًا في الدولة.

وتتضمن المرحلة الثانية مبنى سكنيًا عصريًا يضم وحدات من غرفة نوم واحدة، مصممة وفق معايير حضرية حديثة، مع مرافق خدمية متكاملة تشمل: صالة ألعاب رياضية، مسبح، ومساحات تجارية تخدم القاطنين والزوار. كما يتمتع المشروع بموقع متميز في منطقة جبل ثعلب، المحاطة بمسارات مخصصة للمشبي وركوب الدراجات وحدائق عامة، ما يوفّر أسلوب حياة متوازنًا يجمع بين الراحة والرفاهية.

ويُطرح المشروع بأسعار تنافسية وخطط سداد مرنة تناسب شرائح متعددة من العملاء، بما يعزز فرص الاستثمار طويل الأجل في مدينة لوسيل. وقد حصل المشروع على جائزة "أفضل استثمار عقاري" من الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري «عقارات» خلال النسخة الثالثة من منتدى قطر العقاري.

ثانيًا: مشروع «بروة رويال»

أطلقت المجموعة مشروع بروة رويال ضمن فئة المشاريع السكنية الفاخرة في منطقة جبل ثعلب - المنطقة الشمالية، بمدينة لوسيل، ليقدّم تجربة سكنية راقية تركز على جودة التصميم ورفاهية المرافق.

ويضم المشروع وحدات شبه مؤثثة تشمل شققًا من غرفة أو غرفتي نوم، مصممة لتلبية متطلبات السكن العصري. كما يشتمل على مرافق متكاملة تشمل مسبحًا، صالة رياضية داخلية، ومواقف سيارات مخصصة، ما يجعله وجهة مثالية للراغبين في التملك في واحدة من أبرز مناطق التطوير المستقبلي.

ثالثًا: المرحلة الثالثة من مشروع تطوير مدينة مواتر

أنهت مجموعة بروة العقارية الأعمال الإنشائية للمرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواتر، وقد تم البدء في تسليم المعارض للمستأجرين، تمهيدًا للانتقال إلى مرحلة التشغيل الكاملة.

وتتضمن المرحلة الثالثة ما يلي:

- 611 وحدة سكنية متنوعة المساحات
- 94.9 ألف متر مربع من المساحات التأجيرية التي تشمل محلات تجارية وورش متخصصة، مركز خدمة متكامل، مكاتب إدارية، هايبر ماركت.
- 57.7 ألف متر مربع مساحات تخزين لوجيستية.
- مسجد
- مرافق خدمية مساندة

كما وقّعت بروة عدة اتفاقيات مع علامات تجارية بارزة في قطاع خدمات السيارات. وبدأت كذلك العمليات التشغيلية لمدرسة النصر لتعليم قيادة المركبات، بما يعزز مكانة المشروع كوجهة متكاملة لقطاع السيارات في دولة قطر.

رابعًا: مشروع «مدرسة مدينتنا»

وقّعت المجموعة مذكرة تفاهم مع مدرسة أديسون الدولية لتأجير وتشغيل مشروع مدرسة مدينتنا، بما يعكس توجه بروة نحو تطوير مشاريع تعليمية تعزز جودة الحياة داخل مجتمعاتها السكنية.

ويمتد المشروع على أرض بمساحة 27,000 متر مربع، وبمساحة بنايية تقديرية تبلغ 23,000 متر مربع، ويضم:

- 85 فصلًا دراسيًا بإجمالي طاقة استيعابية تصل إلى 3,400 طالب
- مواقف سيارات وحافلات
- ملاعب رياضية متعددة
- مرافق تعليمية متكاملة
- ويُعد المشروع إضافة استراتيجية تعزز التنويع الاستثماري، وترفع من نسب الإشغال في مشروع مدينتنا، وتدعم التنمية الاجتماعية والتعليمية تماشيًا مع رؤية قطر الوطنية 2030.

خامسًا: المحفظة العقارية التشغيلية

تمتلك مجموعة بروة العقارية أكبر محفظة تشغيلية في دولة قطر، موزعة على 40 مشروعًا في مواقع مختلفة داخل الدولة.

تشمل المحفظة:

- 69,395 وحدة سكنية (شقق، فلل، مساكن عمال).
- 437,779 متر مربع من المساحات التجارية والمعارض والمكاتب.
- 502,429 متر مربع مخصصة للورش والمخازن اللوجيستية.
- 20 منشأة تعليمية تشمل 10 مدارس و10 حضانات ورياض أطفال موزعة في مشاريع المجموعة.
- 350 وحدة فندقية في مجال الضيافة.

وتجدر الإشارة إلى أن متوسط معدلات الإشغال في العديد من مشاريع بروة السكنية خلال عام 2025 تجاوز 90%، مما يعكس قوة الطلب على مشاريع المجموعة وجودة تشغيلها.

تقرير

مجلس الإدارة تتمة..

سادسًا: مخزون الأراضي

يمثل مخزون الأراضي الفضاء أحد أهم عناصر قوة المجموعة، إذ تمتلك بروة ما يقارب 2 مليون متر مربع من الأراضي غير المطورة داخل دولة قطر. ويُعد هذا المخزون عنصرًا استراتيجيًا يتيح للمجموعة:

- التوسع المستقبلي
- تطوير مشاريع جديدة
- الاستفادة من فرص البيع أو التطوير بهدف التأجير
- تعزيز التدفقات النقدية طويلة الأجل

كما يسهم هذا المخزون في دعم خطط النمو والاستدامة، وفي ترسيخ مكانة بروة ضمن القطاع العقاري الوطني.

سابعًا: الشركات التابعة الرئيسية المحلية

تحتل مجموعة بروة بعدد من الشركات التابعة التي تعمل بطريقة تكاملية لتعزيز كفاءة التطوير العقاري وإدارة الأصول التشغيلية للمجموعة:

شركة الوصيف لإدارة الأصول

إحدى أكبر الشركات المتخصصة في تقديم حلول متنوعة ومتكاملة في مجال إدارة الأصول والعقارات والمرافق في قطر. وتشمل قائمة عملائها — إضافة إلى مشاريع بروة — جهات حكومية ومؤسسية عديدة، من أبرزها:

- وزارة التربية والتعليم والتعليم العالي
- وزارة الأوقاف
- وزارة المالية
- المؤسسة العامة القطرية للكهرباء والماء
- شركة حصاد
- شركة لوسيل للتطوير
- شركة الشارع التجاري
- شركة محاصيل
- مستشفى نوفر

شركة قطر لإدارة المشاريع

توفر الشركة باقة واسعة من خدمات إدارة المشاريع، تشمل إدارة التطوير، مراقبة التكاليف، إدارة المخاطر، وإدارة الصحة

والسلامة. كما تخدم عملاء من خارج المجموعة، مما يعزز الحضور الاستشاري لبروة في السوق العقاري.

شركة بروة للتبريد

تتولى تقديم خدمات تبريد المناطق، وتمتلك مصنعين للمياه المبردة في منطقة مسيمير بطاقة 37,600 طن تبريد، وتخدم مشاريع رئيسية مثل مدينة مسيمير والشارع التجاري.

ثامنًا: الشركات التابعة الرئيسية الدولية

نزل القابضة

نزلُ القابضة هي شركة مساهمة تأسست في البحرين، تركز على تملك وتشغيل الشقق الفندقية. تستثمر الشركة حاليًا في فندق سمرست الفاتح في المنامة في البحرين، والذي يقدم 118 وحدة فندقية. كما تستثمر في شقق مشروع برج الجوار في مكة المكرمة في المملكة العربية السعودية

شركة شذا لإدارة الفنادق

تتخصص الشركة في مجال تشغيل فنادق خمس وأربع نجوم تحت علامتي «شذا» و«مسك»، حيث تدير العديد من الفنادق في كل من دولة قطر والمملكة العربية السعودية وسلطنة عُمان ودولة الإمارات ومملكة البحرين، وفق معايير ضيافة متوافقة مع الشريعة الإسلامية.

النظام المؤسسي

تواصل مجموعة بروة العقارية تعزيز مكانتها كشركة رائدة في قطاع التطوير العقاري، من خلال تطوير إطارها المؤسسي وتحديث منظومة الحوكمة لديها، بما يعكس التزامها الراسخ بمبادئ النزاهة والشفافية والتميز التشغيلي. وقد شهد عام 2025 تنفيذ مجموعة واسعة من المبادرات التنظيمية والإدارية التي رافقت نمو العمليات التشغيلية وتوسّع المشاريع، وأسهمت في تعزيز قدرات المجموعة المؤسسية ورفع كفاءة الأداء الداخلي، بما يتماشى مع رؤيتها الاستراتيجية طويلة المدى.

وقد أثمرت هذه الجهود عن تحقيق إنجازات رئيسية على مستوى إدارة المشاريع، والاعتمادات الدولية، والتحول الرقمي، وذلك على النحو التالي:

جائزة أفضل استثمار عقاري لسنة 2025

تقديرًا للتميز والإبداع في تطوير المشاريع السكنية التي تسهم في رفع مستوى القطاع العقاري، فقد إختارت الهيئة العامة للعقارات «عقارات» مشروع «بروة هيلز» كأفضل استثمار عقاري لسنة 2025، وذلك من ضمن كافة المشاريع التي تم عرضها في معرض سيتي سكيب قطر 2025.

إدارة وتطوير المشاريع

واصلت المجموعة خلال العام تطوير الأنظمة المتعلقة بإدارة المشاريع وتحسين كفاءتها التشغيلية، حيث شملت أبرز المبادرات ما يلي:

التعاون مع الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري «عقارات» لاعتماد المشاريع الجديدة، بما يعكس التزام المجموعة بتطبيق اللوائح والمعايير المنظمة للتطوير العقاري في دولة قطر، وضمان التزام المشاريع بأعلى معايير الجودة والامتثال.

تعزيز البنية التقنية للمشاريع من خلال تجهيزها بأحدث تقنيات الاتصالات اللاسلكية، ونظم الإنترنت عالية الجودة، ودمج حلول تكنولوجية تدعم توجه المجموعة نحو المدن الذكية وحلول الطاقة المستدامة، بما يسهم في رفع كفاءة التشغيل وتحسين تجربة المستخدم.

على صعيد الأداء التشغيلي

حصلت بروة على تكريم من هيئة الأشغال العامة «أشغال» نظير تحقيق إنجاز نوعي تمثل في تنفيذ أكثر من 200 ألف ساعة تشغيلية دراسية بدون إصابات خلال أعمال تطوير مشروع المدارس - الحزمة الأولى، ما يعكس التزام بروة بأعلى معايير السلامة والصحة المهنية.

الحصول على شهادات الاعتماد الدولي (الأيزو)

تأكيدًا على التزام بروة بتطبيق أعلى معايير الجودة والتشغيل والرقابة، نجحت المجموعة خلال عام 2025 في اجتياز عمليات التدقيق الخارجي ومتطلبات المنظمة الدولية للمعايير ISO، وحصلت على سلسلة من شهادات الاعتماد في مجالات:

1. نظم الإدارة
2. الإدارة البيئية
3. الصحة والسلامة المهنية

وتعكس هذه الاعتمادات نجاح المجموعة في تطوير نظام إدارة متكامل يعتمد أفضل الممارسات العالمية، ويعزز مستوى الكفاءة التشغيلية وجودة الخدمات، ويدعم قدرة إدارة المشاريع والموارد بصورة أكثر فعالية، مما يسهم في تحقيق قيمة مؤسسية مضافة وتحسين تجربة العملاء.

التحول الرقمي

واصلت المجموعة استثماراتها في تحديث بنيتها الرقمية، وتنفيذ مبادرات التحول الرقمي الهادفة إلى تطوير عملياتها التشغيلية وتحسين تجربة العملاء. وقد شهد عام 2025 إطلاق مجموعة من المبادرات المهمة، من أبرزها:

إطلاق العلامة التجارية الجديدة لتطبيق "Barwa RealStakes" كمنصة رقمية مبتكرة تتيح للمستخدمين التسجيل والشراء والاستثمار في الوحدات السكنية لمشروع «بروة رويال» في مدينة لوسيل، ضمن تجربة إلكترونية متكاملة تتميز بالمرونة وسهولة الاستخدام.

توقيع اتفاقية شراكة استراتيجية مع شركة Ooredoo لتطوير نظام رقمي متكامل يخدم القطاع العقاري في الدولة، ويعزز الكفاءة التشغيلية لدى بروة؛ من خلال حلول ذكية لإدارة العمليات العقارية وتطوير البنية الرقمية، بما يسهم في تحسين مستوى الخدمات المقدمة للعملاء.

تطوير استخدام تطبيقات (Fusion) عبر سحابة أوراكل بهدف أتمتة عمليات الإدارات الداعمة، وإنشاء منصة تشغيلية متكاملة تشمل إدارة الموارد البشرية، والإدارة المالية، وإدارة سلسلة الإمداد. وتأتي هذه الخطوة استكمالًا لاستراتيجية بروة الهادفة إلى بناء بيئة عمل رقمية متقدمة ترتقي بالإنتاجية وتدعم نمو الأعمال.

وتمثل هذه الإنجازات جميعها امتدادًا لمسيرة تطوير مؤسسي مستمرة، تسعى من خلالها مجموعة بروة العقارية إلى:

- رفع كفاءة منظومتها التشغيلية
- توسيع قاعدة الابتكار التقني
- تعزيز قدراتها المؤسسية
- تحسين أداء الأعمال
- دعم جاهزية المجموعة لمواكبة التطورات المستقبلية

تقرير

مجلس الإدارة تتمة..

وبما يعزز قدرتها على مواجهة تحديات السوق وتحقيق نمو مستدام يعود بالنفع على المساهمين وجميع الأطراف ذات العلاقة.

الحوكمة والنظم وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

تولي مجموعة بروة العقارية أهمية قصوى للحوكمة المؤسسية باعتبارها أحد الأعمدة الرئيسية لضمان استدامة الأعمال وتعزيز الثقة بين الشركة ومساهميها ومختلف الأطراف المعنية. ويستند إطار الحوكمة لدى بروة إلى القواعد المنصوص عليها في النظام الأساسي للمجموعة والنظم المعمول بها لدى هيئة قطر للأسواق المالية وبورصة قطر والقوانين الأخرى ذات الصلة بدولة قطر، بما يكفل الالتزام التشغيلي المسؤول تجاه المساهمين والمجتمع.

ويُعد دليل الحوكمة المؤسسية للشركات المدرجة في بورصة قطر والصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية المرجع الإرشادي المعتمد لنظام الحوكمة داخل بروة العقارية. وتنسجم سياسات وإجراءات الحوكمة في المجموعة انسجامًا تامًا مع التوصيات الصادرة عن الهيئة، فضلًا عن التزامها الكامل بالقوانين واللوائح المعمول بها في دولة قطر، بما يعكس مستوى الانضباط المؤسسي والمهني في إدارة الأعمال.

كما تعتمد بروة أعلى معايير الإفصاح والشفافية وفق إطار حوكمة رشيدة تتناسب مع طبيعة أعمالها وتطورها المستمر، وتحرص على تقديم معلومات دقيقة وحديثة للمساهمين بشكل منظم، تأكيدًا لنهج الشفافية الذي تتبناه في جميع معاملاتها. وتعمل المجموعة على ترسيخ ثقافة النزاهة والوضوح والمسؤولية عبر ضمان الامتثال الصارم لقواعد حوكمة الشركات المدرجة في السوق الرئيسية والخاضعة لرقابة هيئة قطر للأسواق المالية، بما يعزز الثقة ويقوي العلاقة مع المستثمرين.

وتعتبر بروة الحوكمة المؤسسية إطارًا استراتيجيًا موجّهًا لإدارة أعمال الشركة وسياساتها تجاه أصحاب المصلحة. ومن هذا المنطلق، يحرص مجلس الإدارة على تفويض الصلاحيات للإدارة التنفيذية بما يساهم في تسريع العمليات التجارية وتحسين الكفاءة التشغيلية وتقليل التعقيدات الإدارية، وبما يعزز قدرة الشركة على تنفيذ مشاريعها واستثماراتها بكفاءة ويعود بالنفع على المساهمين.

كما تعد سياسة إدارة المخاطر عنصرًا محوريًا في نهج بروة المؤسسي، إذ تضمن وضع أطر واضحة لإدارة المشاريع والاستثمارات بطريقة فعالة، والتحكم في المخاطر القانونية والتشغيلية والاقتصادية ذات الصلة. وفي السياق ذاته، تطبق بروة نظام الرقابة الداخلية الذي يستهدف بناء منظومة موثوقة من السياسات والضوابط والإجراءات، بما يضمن دقة البيانات المالية وسلامة السجلات والمستندات، وحماية أصول الشركة، والكشف المبكر عن المخاطر المحتملة، إضافةً إلى تعزيز الالتزام باللوائح والتعليمات بما يضمن استدامة الحوكمة السليمة والتشغيل الرشيد.

العنصر البشري هو جوهر نجاحنا

تُعدّ الموارد البشرية الركيزة الجوهرية لنجاح مجموعة بروة العقارية واستدامة نموّها، حيث تؤمن المجموعة بأن الاستثمار في الإنسان هو الاستثمار الأهم في مستقبلها وقدرتها التنافسية. وانطلاقًا من هذا المبدأ، تلتزم بروة بتبني نهج مؤسسي متوازن يراعي مسؤولياتها التجارية والاجتماعية والبيئية، ويوفر بيئة عمل آمنة وصحية ومحفزة، تعزز الإبداع وترتكز على قيم التنوع والشمولية والاحترام المهني.

وتواصل المجموعة دعم الكفاءات الحالية واستقطاب الكفاءات المتميزة القادرة على الإسهام في تحقيق مستهدفات التطوير والنمو، وذلك من خلال برامج تدريب وتطوير متقدمة تهدف إلى تعزيز المهارات وصقل القدرات، وتمكين الموظفين من تحقيق تطلعاتهم المهنية. كما تستثمر بروة في الحلول التقنية المتطورة التي توفر مرونة أكبر لموظفيها، وتساعد على تحسين كفاءة الأداء وجودته، بما يدعم أهداف التحول المؤسسي ويعزز الإنتاجية التشغيلية.

وفي الإطار ذاته، تحرص بروة على ترسيخ الروابط الإنسانية والاجتماعية بين موظفيها عبر تنظيم فعاليات متنوعة على مدار العام، تشمل الاحتفال باليوم الرياضي للدولة، والأنشطة المجتمعية خلال شهر رمضان المبارك، إلى جانب مبادرات اجتماعية وصحية أخرى. وتساهم هذه البرامج في تعزيز روح الفريق، ودعم الصحة الجسدية والنفسية للموظفين، وتوفير بيئة عمل إيجابية ومحفزة تساهم في رفع مستوى الرضا والانتماء المؤسسي.

الاستدامة البيئية والاجتماعية ومسؤوليتنا نحو المجتمع

تتبنى مجموعة بروة العقارية دورًا فاعلاً ومسؤولًا تجاه المجتمع، مستندة في ذلك إلى رؤية شمولية تهدف إلى تعزيز التنمية الاجتماعية، وتحسين جودة الحياة ضمن مشاريعها السكنية والتجارية والخدمية. وترتكز هذه الرؤية على قناعة راسخة بأن نجاح المجموعة الاقتصادي يرتبط ارتباطًا وثيقًا بمسؤوليتها تجاه المجتمع والبيئة، الأمر الذي يدفعها إلى اعتماد سياسات تنموية مستدامة تراعي الأبعاد البيئية والاجتماعية والاقتصادية، وإلى تطوير مشاريع عقارية تقدم حلولًا متكاملة تساهم في بناء مجتمعات حضرية عالية الجودة تلائم احتياجات مختلف فئات المجتمع.

وتولي المجموعة اهتمامًا خاصًا بمفهوم المدن المستدامة، من خلال دمج العناصر السكنية والتجارية والخدمية واللوجستية والتعليمية داخل بيئات متكاملة قادرة على توفير منظومة خدمات متوازنة تُعزز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي. ويعكس هذا التوجه عددًا من المشاريع الرائدة مثل: مساكن مسيمير، مساكن السيلية، قرية بروة، ومجمع مكينس السكني، والتي تقدم حلولًا إسكانية ميسرة تجمع بين الجودة العالية والكفاءة التشغيلية، وتلبي احتياجات كل من الأسر والعمال.

وضمن التزامها بتطوير مشاريع تعليمية مستدامة، حققت مجموعة بروة إنجازًا بارزًا بحصول مدرسة رملة بنت أبي سفيان الثانوية للبنات على شهادة المنظومة العالمية لتقييم الاستدامة GSAS (المستوى الفضي) للتشغيل، الممنوحة من المنظمة الخليجية للبحث والتطوير (جورد). ويأتي هذا الإنجاز كجزء من أول عقد شراكة بنظام تطوير وتشغيل وصيانة ثمانى مدارس حكومية في قطر، قامت بروة بتطويرها وتأجيرها لوزارة التربية والتعليم والتعليم العالي، مع توفير خدمات التشغيل والصيانة لمدة 25 عامًا ضمن برنامج تطوير مدارس قطر - الحزمة الأولى.

ويمثل هذا الاعتماد خطوة مهمة تعكس استراتيجية بروة في تطبيق معايير الاستدامة في مشاريعها التعليمية، وتعزيز البيئة الأكاديمية من خلال مرافق صديقة للبيئة توفر بيئة صحية آمنة للطلاب والكادر التعليمي، بما يدعم مساعي الدولة نحو مباني تعليمية مستدامة، وينسجم مع رؤية قطر الوطنية 2030 وركيزتها البيئية.

وقد واصلت مجموعة بروة تعزيز دورها المجتمعي من خلال تنفيذ العديد من المبادرات الصحية والاجتماعية، ومن أبرزها:

- تنظيم حملات التبرع بالدم بالتعاون مع مؤسسة حمد الطبية دعمًا لبنوك الدم الوطنية وتعزيزًا لثقافة التبرع.
- تنفيذ برامج التدريب المهني لطلبة كلية الهندسة بجامعة قطر ضمن اتفاقية تعاون استراتيجية تهدف إلى تطوير الكفاءات الوطنية وتأهيلها لسوق العمل العقاري.

وتؤكد هذه المبادرات التزام بروة بتنمية رأس المال البشري الوطني، وتعزيز جودة الحياة والصحة العامة داخل المجتمع.

كما تحرص بروة على تعزيز المشاركة الوطنية من خلال رعاية وتنظيم فعاليات متنوعة، من أبرزها:

- المشاركة في فعاليات اليوم الرياضي للدولة عبر أنشطة موجهة لموظفيها في مشروع مدينتنا.
- تنظيم بطولات رياضة البادل خلال شهر رمضان المبارك في عدد من مشاريع المجموعة، بمشاركة السكان من الأسر والعمال وموظفي بروة وشركائها التابعة، مما يعزز الترابط الاجتماعي ويرسخ نمط حياة صحي ونشط.

كما واصلت المجموعة دورها كمساهم رئيسي في دعم قطاعات الاقتصاد الوطني عبر رعاية واستضافة فعاليات اقتصادية متخصصة، ومنها:

- المشاركة كراعٍ استراتيجي في مؤتمر ومعرض قطر الدولي لإدارة المرافق ومعرض تكنولوجيا الليد والطاقة المتجددة 2025، الذي نظّمته جمعية المهندسين القطريين.
- المشاركة الفعالة في معرض سيتي سكيب قطر 2025، حيث أعلنت المجموعة عن إطلاق مشروع بروة هيلز 2 وبروة رويال، ووقعت اتفاقيات تشغيلية مع أبرز شركات السيارات ضمن المرحلة الثالثة من مدينة موآتر، بالإضافة إلى عرض محفظتها العقارية المتكاملة أمام المستثمرين والزوار.

تقرير

مجلس الإدارة تتمة..

وفي الختام، يطيب لنا أن نتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني أمير البلاد المفدى - حفظه الله - وإلى سمو الشيخ عبدالله بن حمد آل ثاني نائب الأمير، على دعمهم ورايتهم. كما نتقدم بالشكر لمعالي الشيخ محمد بن عبدالرحمن بن جاسم آل ثاني رئيس مجلس الوزراء ووزير الخارجية على جهوده المباركة في دعم نهضة الدولة.

ولا يفوتنا تقديم الامتنان لمساهميننا والعاملين في المجموعة على ثقتهم ودعمهم المستمر، سائلين الله تعالى التوفيق لتحقيق المزيد من الإنجازات التي تعزز مكانة مجموعة بروة العقارية وتخدم الوطن والمواطن وتساند تحقيق رؤية قطر الوطنية 2030.

سعادة السيد / عبدالله بن حمد العطية

رئيس مجلس الإدارة

الأمثل للموارد، دون التأثير على جودة الخدمات أو مستوى الإنجاز في المشاريع التطويرية. وتهدف هذه الجهود إلى:

- تحسين كفاءة التكلفة
- تعزيز العائد المالي الصافي
- رفع الكفاءة التشغيلية
- ضمان استدامة الربحية على المدى الطويل

المحور الثالث - تعزيز العلامة التجارية وتطوير النظام المؤسسي

تضع بروة رضا المساهمين والعملاء ضمن أعلى أولوياتها، وتعمل على تعزيز مكانتها السوقية من خلال:

- تقديم حلول عقارية بمعايير عالمية
- المحافظة على أسعار تنافسية تلبى مختلف شرائح العملاء
- تبني نماذج تشغيل مبتكرة تعكس روح التطوير في أعمال المجموعة
- كما تواصل بروة دعم المبادرات الوطنية والاجتماعية، بما يعزز حضورها كمؤسسة وطنية مسؤولة وشريك موثوق في التنمية المستدامة.

مساهميننا الكرام

إن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة كوادر مجموعة بروة العقارية يعملون بكل التزام ومسؤولية ليكونوا عند حسن ظنكم، ولتحقيق تطلعاتكم نحو مستقبل واعد للمجموعة. ونؤكد لكم عزمنا على مواصلة تنفيذ خططنا الهادفة إلى:

- توسيع المحفظة الاستثمارية
- تعظيم العائد للمساهمين
- تحقيق نمو مستدام
- تعزيز مكانة بروة كأحد أبرز المطورين العقاريين في قطر والمنطقة

متطلعين إلى عام جديد يمضي فيه الجميع نحو تحقيق المزيد من الإنجازات.

المحافظة على مستويات إشغال مرتفعة وتعزيزها في الأصول القائمة.

• تعزيز الاستفادة من الأصول ذات العائد المنخفض أو الغير مجزي.

وتستمد المجموعة خطط نموها طويلة الأجل من دعم الجهود الوطنية لتحقيق مستهدفات رؤية قطر الوطنية 2030، التي تمثل رافعة أساسية للاقتصاد والقطاع العقاري.

أما فيما يتعلق بخطط عام 2026، فتستهدف بروة اتخاذ **الإجراءات التالية:**

- دراسة خطة التوسع في القطاع العقاري التعليمي.
- استكمال أعمال التطوير في مشروع «مدرسة مدينتنا» والمرحلتين الأولى والثانية من مشروع «بروة هيلز».
- المضي قدماً في إعداد المخططات العامة ودراسات الجدوى للمشاريع المستقبلية، بما في ذلك:
- المرحلة الرابعة من مشروع مدينة موآثر.
- المراحل القادمة من مشروع بروة هيلز بمدينة لوسيل.
- دراسة تطوير عدد من الأراضي المملوكة للمجموعة.

تعظيم الاستفادة من التشريعات الخاصة بتملك العقارات لغير القطريين، حيث شرعت المجموعة بالفعل في إطلاق مرحلتين من مشروع بروة هيلز، تمهيداً لإطلاق مراحل جديدة مستقبلاً، بالإضافة إلى طرح مشروع بروة رويال.

تعزيز الشراكات مع القطاع الحكومي من خلال المشاركة الفاعلة في المناقصات الخاصة بمشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص، دعمًا للبرامج الوطنية التنموية، وخاصة فيما يتعلق بمشاريع تطوير أراضي سكن المواطنين.

• دراسة حلول استثمارية جديدة لإدارة الاستثمارات المالية بما يساهم في تعظيم العائد وتحسين الهيكل الاستثماري للمجموعة.

المحور الثاني - ترشيد النفقات وتحسين الكفاءة المالية

ستواصل المجموعة خلال عام 2026 تنفيذ برامج ترشيد النفقات التشغيلية والإدارية والتمويلية، بما يضمن تحقيق الاستخدام

وانطلاقاً من مسؤوليتها الإنسانية، واصلت بروة - من خلال شركتها التابعة وصيف - تنفيذ فعاليات مختلفة في المجتمعات السكنية للعمال، تقديرًا لدورهم وعطائهم، منها:

- فعاليات احتفالية خلال عيد الفطر وعيد الأضحى.
- حملة تطعيم ضد الإنفلونزا الموسمية بالتعاون مع مؤسسة حمد الطبية لتوفير اللقاح مجانًا للمستفيدين من مشاريع الإسكان، تعزيزًا لصحتهم وسلامتهم خلال فصل الشتاء.
- تعكس جهود مجموعة بروة في الاستدامة البيئية والمجتمعية التزامًا مؤسسيًا راسخًا بأن التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية مسارات متكاملة، وأن الاستثمار في الإنسان والمجتمع والبيئة هو أساس نجاحها طويل المدى. وتستمر المجموعة في أداء دورها كشريك وطني مسؤول يساهم في تحقيق تطلعات الدولة نحو تنمية شاملة، وفق أعلى المعايير العالمية في الاستدامة وجودة الحياة.

خططنا المستقبلية للعام 2026

إن الثقة الغالية التي يمنحنا إياها مساهموننا الكرام تمثل الدافع الرئيسي لمسيرتنا، وهي المحرك الأساسي لمواصلة العمل والإبداع، بما يضمن حماية مكتسبات المجموعة وتعزيز قدرتها على النمو المستدام.

وانطلاقاً من هذا الالتزام الراسخ، وضعت مجموعة بروة العقارية خطة استراتيجية واضحة للعام 2026 تستند إلى محاور رئيسية تُشكّل خارطة الطريق لمرحلة التطور المقبلة، وبما يضمن استدامة العوائد وتعظيم القيمة للمساهمين، ودعم مساهمة المجموعة في نهضة القطاع العقاري في دولة قطر.

وتتمثل أبرز محاور هذه الخطة فيما يلي:

المحور الأول - زيادة الإيرادات وتعظيم العائد الاستثماري

تهدف المجموعة إلى تحقيق نمو مستدام في الإيرادات والعوائد من خلال تطوير مزيج متوازن من المشاريع التشغيلية وتوسيع قاعدة الأصول المدرة للدخل. وعلى كل من المدى القصير والمتوسط، **ستركز بروة على:**

- رفع معدلات الإشغال في المشاريع الحديثة، مثل: "مدينتنا"، "الحي الأرجنتيني"، والمرحلة الثالثة من "مدينة موآثر".

شهد العام الماضي إطلاق وتنفيذ مجموعة من المشاريع النوعية التي تجسد طموحنا في بناء مجتمعات حضرية متكاملة. ويأتي في مقدمتها مشروع «بروة هيلز 2» الذي يُعد امتدادًا للنجاح الذي حققته المرحلة الأولى، وإضافة استراتيجية في مدينة لوسيل بأسلوب تطوير حديث يلبي احتياجات السوق ويحفز النشاط الاستثماري. كما بدأنا تنفيذ مشروع «بروة رويال» في منطقة جبل ثعلب، ليقدم مفهومًا راقياً للسكن الفاخر بتصاميم معاصرة وتجربة معيشية متكاملة تعكس أعلى معايير جودة الحياة.

وانطلاقاً من إيماننا بدور التحول الرقمي كأحد أهم محركات المستقبل، أطلقت المجموعة تطبيق Barwa Re- alStakes، الذي يتيح للمستثمرين والأفراد تجربة مبتكرة وسهلة للشراء والاستثمار العقاري، ويوفر قناة عصرية للانتفاع من عوائد الوحدات السكنية في مشاريع بروة عبر منصة رقمية متكاملة. ويأتي هذا التطور كترجمة لرؤيتنا في جعل التطوير العقاري أكثر مرونة وقدرة على الوصول، وبما يتوافق مع احتياجات الجيل الرقمي الحالي.

كما شهد عام 2025 الانتهاء من أعمال المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواتر وبدء تشغيلها وتسليم الورش والمعارض للمستأجرين، ليشكل المشروع نموذجاً واضحاً على قدرة بروة في تطوير مشاريع كبرى ذات أثر اقتصادي مباشر، تُسهل الأعمال وتُعزز عوائد المحفظة التشغيلية.

إن هذه الإنجازات تؤكد أن بروة العقارية تمضي بثقة في مسار التطوير والتوسع، مستندة إلى خبراتها البشرية الواسعة ومحفظتها المتنوعة ورؤيتها الاستراتيجية الطموحة. وفي عام 2026، نستعد لدخول مرحلة جديدة من النمو تشمل تعزيز إيرادات التشغيل، وتوسيع الاستثمار في الأراضي والمشاريع المستقبلية، ورفع كفاءة الأصول، وتطوير الأداء المؤسسي، وتعزيز جودة الخدمات وتشغيل المشاريع عبر الارتقاء المستمر بالتجربة الرقمية.

إن ما يميز بروة ليس ما تبنيه من مشاريع فحسب، بل ما تؤسس له من مجتمعات وما تصنعه من قيمة مستدامة تضع الإنسان في صميم كل مبادرة. فنحن نعمل على تطوير جودة الحياة وفق أعلى المعايير، وبما يحقق تطلعات الوطن والمواطن ويدعم تنفيذ رؤية قطر الوطنية 2030.

وسنمضي قدماً في توسيع آفاق النمو عبر استراتيجية قائمة على الاستثمار المدروس وتطوير مشاريع نوعية تُسهم في تنويع المحفظة وترسيخ قاعدة تشغيلية مستدامة قادرة على توليد تدفقات نقدية مستقرة، وبما يعزز قوة المركز المالي للمجموعة ويعكس ثقة مساهميها وتطلعاتهم المستقبلية.

مع خالص التقدير،

المهندس أحمد محمد الطيب

الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية



المهندس / أحمد محمد الطيب

الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية

رسالة الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية

واصلت مجموعة بروة العقارية خلال عام 2025 ترسيخ مسيرتها التنموية وتعزيز إنجازاتها المتنامية. فقد كان عامًا أثبتت فيه المجموعة أنها لا تكتفي بإرثها الكبير، بل تعمل أيضاً على توسيع أثرها المستقبلي وترسيخ حضورها كقوة عقارية وطنية ذات رؤية واضحة وقدرات تنفيذية عالية، تبتكر وتطور وتقدم قيمة حقيقية للمجتمع والقطاع العقاري والمساهمين على حد سواء.



ستة أسباب رئيسية للاستثمار في بروة

تركز بروة بعناية على التوافق مع سوق العقارات في قطر، خاصة في قطاع البيع بالتجزئة والقطاع السكني.

أثبتت شركة بروة العقارية منذ اليوم الأول لتأسيسها أنها داعم فعال ومؤثر في تنمية قطر وتطورها. وخلال رحلة نمو الشركة لم نفقد تركيزنا ولو للحظة على إعطاء الأولوية للمشاريع التنموية التي بمقدورها مساعدة الاقتصاد القطري. ولطالما كانت رحلتنا منسجمة ومتطابقة مع رؤية قطر الوطنية 2030، والتي نعمل جاهدين دون كلل من أجل تحقيقها. وانطلاقاً من ذلك، حرصنا على تعزيز الشراكة الاستراتيجية مع حكومة دولة قطر لبناء مشاريع قادرة على تلبية احتياجات السوق.

الارتقاء بسلسلة القيمة

تستمر بروة في استكشاف فرص جديدة بناء على محركات متطورة للطلب في السوق. تختار بروة مشاريعها بما يتماشى مع متطلبات السوق. تخطط بروة حالياً للدخول في تطوير أصول التعليم وكذلك تطوير الأصول المتعلقة بآية متطلبات مستجدة في الدولة؛ والارتقاء بسلسلة القيمة من خلال تطوير وحدات سكنية من الفئة المتوسطة إلى العالية، للإيجار و/أو البيع؛ وتطوير الأصول في مناطق التملك الحر مثل لوسيل.

نتائج مالية قوية

تتيح لنا نتائجنا المالية القوية استكشاف فرص النمو وتوظيفها بالشكل المطلوب في حال رغبتنا في ذلك. صافي الدين إلى حقوق الملكية 2:1 التدفقات النقدية المتكررة توزيع أرباح بقيمة 6,95 مليار ريال خلال الأعوام (2016 - 2025)

الإيرادات والأرباح المتكررة

لدى بروة تدفقات إيرادات موثوقة، الأمر الذي يمكنها من التنبؤ بالإيرادات التي يمكن للشركة تحقيقها على مدار أشهر وبشكل استباقي. ويمكنها كذلك من تحديد الميزانيات والتزامات رأس المال إلى حد كبير وأقرب إلى الدقة. تعمل تيارات الإيرادات المتكررة لدينا كجدار عازل لمواجهة تقلبات الدخل. لذا، فإن باستطاعتنا تفادي المخاطر واقتناص فرص النمو بشكل أفضل مقارنة بأقراننا في السوق، خاصة إذا وصلنا نمو إيراداتنا المتكررة في المستقبل. تشكل عائدات الإيجار المتكررة 79% من إجمالي الإيرادات التشغيلية. 93% من الأرباح التشغيلية هي من صافي إيرادات الإيجارات.

القوة المستمدة من الخبرة

تأتي بروة اليوم في صدارة الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في دولة قطر والمنطقة. حيث تركز علامتها التجارية على قوة مراقبة التكاليف وحجم العمليات التشغيلية والمصداقية والقدرة على تنفيذ المشاريع المعقدة والكبيرة بنجاح. بالمضي قدماً، سيتم تعزيز حقوق العلامة التجارية لشركتنا من خلال مجموعة واسعة من فئات الأصول. نمتلك اليوم مساحات مشيدة تبلغ 5,6 مليون متر مربع قيد التشغيل، ومجموعة أراضي تبلغ مساحتها 1,86 مليون متر مربع، 1,80 مليون متر مربع منها داخل قطر.

مزيج متوازن من الأصول التشغيلية

تلجأ بروة للأساليب المحافظة في تخصيص الأصول وإدارة المخاطر المتعلقة بمحفظتها العقارية. بينما تعمل باستمرار على زيادة العائدات المحتملة إلى أقصى حد.

نعمل على مجابهة المتغيرات في السوق العقارية والاقتصادية من خلال الاستثمار في مجموعة متنوعة من الأصول والتي تشمل الوحدات السكنية والتجارية ووحدات البيع بالتجزئة والوحدات اللوجستية.

- 14,221 وحدة سكنية
- 54,646 غرفة سكنية للعمال
- حوالي 400,281 متر مربع من المحلات التجارية والمعارض والمكاتب
- 444,738 متر مربع مخصصة لورش العمل والمخازن
- 232 غرفة فندقية

العمل ضمن نظام عقاري متكامل

تتكون محفظتنا العقارية من العقارات التجارية بما في ذلك المساحات المكتبية والوحدات التجارية والمستودعات والورش لدعم التنمية الصناعية في قطر.

كما نقدم حلولاً سكنية بأسعار معقولة للآلاف من المستأجرين وأسرهم. لدينا بصمة راسخة في قطاع الحلول العقارية المقدمة للفئة العاملة. تواجدنا في مختلف فئات الأصول يسمح لنا بتطوير نظام عقاري متكامل يدعم الاقتصاد القطري بشكل قوي ومؤثر.

من خلال مزيج أكثر حكمة يتنوع مابين البيع والتأجير، فإننا نهدف إلى تحقيق التوازن بين نماذج أعمالنا لتحقيق أفضل عوائد ممكنة لمساهميننا. وبإضافة قطاعات جديدة مثل البنية التحتية للتعليم والرعاية الصحية، فإننا نعمل على تنويع أعمالنا وتقليل المخاطر المحتمل التعرض لها. في النهاية، نحرص باستمرار على استكشاف أفضل توظيف لمحفظة الأراضي لدينا، ضمن الحدود الآمنة للمخاطر التي نستطيع تحملها.

العوامل المحفزة للسوق

1. النمو من مناطق التملك الحر الجديدة



وفقا لوزارة العدل، يمكن للوافدين بدولة قطر شراء العقارات في 16 منطقة حول قطر؛ إذ يُسمح لغير القطريين تملك العقارات في 9 مواقع على أساس التملك الحر، في حين يمكنهم الاستثمار في العقارات في 16 موقعا إضافيا بحق الانتفاع لمدة 99 عاما. والهدف من ذلك يكمن في تشجيع المستثمرين الأجانب على الاستثمار في مناطق التملك الحر مثل لوسيل والخليج الغربي وعينزة، من جملة مناطق أخرى، الأمر الذي يؤدي في نهاية المطاف إلى خلق سوق عقاري ناشج وأكثر تنوعا في المنتجات والأسعار.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة؟

إن تخصيص مناطق التملك الحر الجديدة سيخلق فرضا جديدة تمكن شركة بروة من بناء المزيد من الوحدات السكنية التي تتراوح من المتوسطة إلى الفخمة ضمن نموذجي «البناء بغرض التأجير» و «البناء بغرض البيع».

2. التملك الحر للعقارات:



كان التوسع في شبكة العقارات المملوكة بالتملك الحر وبحق الانتفاع محركا رئيسيا لانتقال دولة قطر من اقتصاد العقارات القائمة على الإيجارات إلى الاقتصاد القائم على رأس مال المبيعات؛ الأمر الذي سيكون له مردود كبير على العقارات المحلية ويؤدي بدوره إلى زيادة الاستثمارات العقارية الواردة من فئة الوافدين.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة؟

إن ملكية العقارات بنظام التملك الحر ستخلق فرضا تمكن شركة بروة من بناء المزيد من الوحدات السكنية التي تتراوح من المتوسطة إلى الفخمة في إطار نموذجها «البناء بغرض البيع».

3. النمو في السياحة الوافدة



واصل المجلس الوطني للسياحة تطبيق الإجراءات الرامية لزيادة أعداد السائحين بعد تطبيق قرار إعفاء مواطني 80 دولة من تأشيرة الدخول إلى قطر، كما مددت الحكومة صلاحية بطاقة هيا، بما يسمح لحاملي هذه البطاقة من الزوار بدخول دولة قطر مجاناً وبدون أي رسوم. وبعد كأس العالم لكرة القدم 2022، تستثمر قطر بشكل كبير في الأنشطة المتعلقة بالرياضة حيث من المقرر تنظيم العديد من الفعاليات الرياضية في السنوات القادمة والتي ستضمن إشغالا مستقرا للفنادق والشقق الفندقية.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة؟

ستستفيد شركة بروة من زيادة عدد السائحين في شكل ارتفاع نسبة الإشغال في الفنادق وفئات الأصول العقارية الأخرى.

4. زيادة دور الحكومة لتحسين الشفافية والسيولة:



سعيًا لتحسين الشفافية في القطاع العقاري في البلاد، ستعمل الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري على نشر الشفافية والمزيد من التنوع في القطاع العقاري. علاوة على ذلك، قام مصرف قطر المركزي بتعديل ضوابط التمويل العقاري المُطبقة على جميع البنوك داخل الدولة، حيث تصنف الضوابط المعدلة القروض بناءً على عوامل منها مبلغ القرض وجنسية مقدم الطلب (قطري ووافد). وتتضمن هذه الضوابط الجديدة تحديد نسب القرض إلى القيمة وفترات السداد المُصممة خصيصًا لفئات العقارات المختلفة: العقارات السكنية للأفراد، والعقارات المخصصة للأغراض التجارية والاستثمارية، والعقارات قيد الإنشاء لغرض الاستثمار. ويهدف هذا التصنيف المدروس إلى تلبية الاحتياجات المتنوعة للمقدمين على القروض.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة؟

ستستفيد شركة بروة من تزايد الحركة في السوق العقاري نتيجة ارتفاع الشفافية وتحسن التمويل المتاح في السوق المحلية.

كيف نستجيب؟!



ديون إضافية للنفقات الرأسمالية المتزايدة

تعتقد الشركة أن قوتها في الميزانية العمومية تمنحها مساحة كافية لتأمين الديون الإضافية للنفقات الرأسمالية المستقبلية، إذا لزم الأمر. تشارك الشركة حالياً في مناقصات متعددة حول تطوير البنية التحتية لقطاعي التعليم والرعاية الصحية. عندما تحصل الشركة على مشاريع، تتوقع تمويل "نفقاتها الرأسمالية" من خلال مزيج من المستحقات الداخلية والإصدار الجديد للديون.



تطوير الأصول في مناطق الملكية الحرة

تجري الشركة دراسات جدوى لتقييم الفرص المحتملة لأنواع مختلفة من المشاريع في لوسيل. استناداً إلى النتائج، قد تختار الشركة العمل مع الحكومة في العديد من المشروعات، واختيار تبني كلا من نماذج البناء من أجل البيع (BTS) أو البناء من أجل التأجير (BTL)، أو حتى لبيع جزء من مجموعة أراضيها في شكل قطع الصغيرة.



استراتيجيات نحو التنوع

سوف تستمر بروة في استكشاف الفرص القائمة على محركات متطورة للطلب في السوق. تخطط بروة حالياً للدخول في تطوير الأصول في قطاعي التعليم والرعاية الصحية؛ والارتقاء بسلسلة القيمة عن طريق تطوير قطاعات سكنية من الفئة المتوسطة إلى العالية للإيجار و/ أو البيع.

خططنا التطويرية المدروسة

1,826
مليون ريال قطري

الإيرادات من مصادر
دخل متكررة

لدينا هدف لأن نصبح مصدراً مستداماً لخلق القيمة لجميع أصحاب المصالح لدينا. وعلى الرغم من أننا في وضع جيد مع محفظتنا الحالية، إلا أن 90% من إيراداتنا هي إيرادات سنوية متكررة، لذا فإننا نرى دافعاً كبيراً لتنويع محفظتنا بشكل أكبر، لحماية أنفسنا بشكل أفضل من تقلبات السوق والدورات الاقتصادية.

قامت حكومة قطر بزيادة عدد مناطق التملك الحر من ثلاثة إلى عشرة مناطق في مدينة لوسيل والخليج الغربي ومنطقة عينة. يعد هذا التعديل، الذي يسمح للمستثمرين الأجانب بحيازة الملكية الكاملة في القطاعين السكني والتجاري في قطر، فرصة تطويرية هامة لقطاع العقارات بالدولة. لقد أتاح هذا التطور فرصاً جديدة لنا لبناء المزيد من الوحدات السكنية من الشريحة المتوسطة إلى العالية بموجب نموذج "البناء من أجل البيع".

كوننا شركة مرنة تتكيف مع ظروف السوق، نتخذ خطوات محسوبة بعد إجراء دراسات جدوى شاملة وتقييم مدى صلاحية فرص السوق الجديدة. في المستقبل القريب، نطمح إلى الدخول في مشاريع مختلفة في قطاعي الرعاية الصحية والتعليم، مع تطوير الأصول في منطقة لوسيل الحرة.

بينما تواصل حكومتنا إدخال إصلاحات لبناء القدرات وتشجيع النمو الاقتصادي، فإننا نخطط لتنويع محفظة أصولنا من خلال دراسة الفرص الاستثمارية بعناية للدخول في قطاعات جديدة ذات معدلات نمو مرتفعة، مثل قطاعات الرعاية الصحية والتعليم. نخطط لتحقيق ذلك مع الحفاظ على نمط أعمالنا في القطاعات التقليدية الراسخة، مثل الأصول السكنية ووحدات البيع بالتجزئة والوحدات التجارية والوحدات اللوجستية وسكن الفئة العاملة.

تشمل محفظة أصول بروة حالياً مجموعة من الوحدات السكنية من الشريحة المحدودة إلى المتوسطة إلى جانب وحدات البيع بالتجزئة والوحدات التجارية، بالإضافة إلى فندق 5 نجوم وورش ومخازن في قطر. وقد بلغت إيراداتنا من مصادر الدخل المتكررة لهذا العام 1,826 مليون ريال قطري.

تتمتع بروة بفهم عميق للقطاعات العقارية السكنية والتجارية في قطر، وذلك بفضل خبرتها التي تمتد على مدار 15 عاماً في تقييم متطلبات السوق. في القطاع السكني على سبيل المثال، نخطط للاستثمار في الأصول الراقية والمرموقة، سواء للتأجير أو للبيع.



الفرص المتنامية في مناطق التملك الحر

إن الزيادة في مناطق التملك الحر ستخلق فرصاً جديدة لبروة، لبناء المزيد من الوحدات السكنية من الشريحة المتوسطة إلى العالية وفقاً لنموذج أعمال مختلط، يتضمن مزيجاً ملائماً من عمليات البيع والتأجير.

لاستكشاف هذه المبادرات بشكل كامل، فإننا نجري دراسات جدوى لتقييم الفرص المحتملة لكافة المشاريع المتاحة في لوسيل. يشمل هذا مجموعة متنوعة من الفرص للعمل مع الحكومة في مشاريع استراتيجية؛ واعتماد مزيج مختلط من نماذج "البناء من أجل البيع" و"البناء من أجل التأجير" لتعزيز العائدات على المدى القصير والتمويل الطويل. وكذلك التحويل النقدي لجزء من استثماراتنا من خلال بيع جزء من الأراضي الكبيرة لدينا.

وبالتزامن مع هذا التوسع العمراني الذي تقوده الحكومة، سوف تقوم بروة بتطوير خططها الاستثمارية بما يتوافق مع برامج التوسع الاستراتيجي للحكومة.

أنها تشجع على خلق سوقاً حيويًا يتطور بشكل متزايد مع تحسن اختيار الفرص الاستثمارية، والأسعار التي تلبي احتياجات فئات الدخل المتنوعة.

مثل هذه المبادرات التي تطلقها الحكومة تخلق فرصاً كبيرة لبروة، من حيث إمكانية الاستثمار في المزيد من المشاريع السكنية مثل دارا (أ) في مدينة لوسيل، والتي تشمل شقق سكنية فاخرة من الشريحة المتوسطة إلى العالية وبأسعار معقولة. كما تقوم بروة بدراسة الخيارات التي تمكنها من تحقيق عائدات استثمارية مجزية وذلك من خلال تطبيق نموذج أعمال "البناء من أجل البيع" لبعض الوحدات التي تم تطويرها، وكذلك عن طريق تقديم جزء من مخزون الأراضي الخاص ببروة للمطورين الآخرين للبيع المباشر.

قامت حكومة دولة قطر بزيادة عدد مناطق التملك الحر في مارس 2019 من ثلاثة إلى عشرة مناطق. وذلك بهدف تشجيع الاستثمارات العقارية غير القطرية في مناطق لوسيل والخليج الغربي وعبيزة، من بين مناطق أخرى، الأمر الذي يمثل قفزة كبيرة في التوسع في سوق العقارات وحجمه في البلاد.

على الرغم من أن تأثيره على المدى القصير يبدو هامشياً بسبب الظروف السائدة في السوق حالياً، إلا أنه من المتوقع أن يخلق ذلك مناطق مركزية جديدة على المدى الطويل، لينتج مزيداً من الفرص للمستثمرين والملاك والمهتمين لتملك العقارات المدرة للربح في قطر. ومن المتوقع أن توفر هذه السياسة أيضاً مناخاً استثمارياً أكثر تنوعاً مع مرور الوقت. حيث



إنجازات التطوير العقاري خلال العام 2025



أما فيما يتعلق بمتوسط نسبة الإشغال فقد تجاوزت نسبة 90% في العديد من المشاريع السكنية للمجموعة.

تأمين أطر برودة لتكنولوجيا المعلومات والإتصالات

في سياق المشهد الرقمي المتطور بسرعة، عمل فريقنا بجدية ملحوظة لتعزيز الابتكار، وتعزيز أمن تكنولوجيا المعلومات، وتحسين البنية التحتية الرقمية للشركة. فيما يلي، نستعرض أربعة إنجازات رئيسية تمثل معالم مهمة في رحلتنا نحو التفوق التكنولوجي ونمو الأعمال:

الإنجازات السنوية لإدارة تكنولوجيا المعلومات

تطوير نظام إلكتروني لإدارة سجلات الموردين وتقييم أدائهم (E-Procurement)

تم تطوير نظام رقمي متكامل يتيح إدارة بيانات الموردين وتقييم أدائهم بشكل دوري وشفاف، مما يعزز كفاءة عمليات الشراء ويضمن اختيار الموردين الأنسب. ومن المتوقع إطلاق نظام المناقصات الإلكتروني المرتبط به قبل نهاية العام، مما سيحدث نقلة نوعية في آلية الطرح والتقييم.

تحديث خطة الطوارئ واستمرارية الأعمال وتجهيز البنية التحتية التقنية

تمت مراجعة وتحديث خطة استمرارية الأعمال لتواكب التغيرات التشغيلية، مع استكمال تجهيز البنية التحتية التقنية بما يضمن جاهزية الأنظمة واستمراريتها في حالات الطوارئ، مما يعزز من قدرة المؤسسة على مواجهة الأزمات بكفاءة عالية.

البدء في تطوير نظام إدارة المشاريع (PMS) بالتعاون مع إدارة التطوير العقاري

تم إطلاق مشروع تطوير نظام شامل لإدارة المشاريع، يشمل إدارة المهام والمراسلات والعقود وجدول الأعمال، مما يساهم في تحسين التنسيق بين الفرق، وضمان متابعة دقيقة لمراحل التنفيذ، وتعزيز الشفافية في إدارة المشاريع العقارية.

الانتهاء من تنفيذ نظام إدارة الأصول والمستندات الداعمة

تم تطبيق نظام رقمي متكامل لإدارة الأصول والمستندات المرتبطة بها، مما يتيح تتبع الأصول بدقة، وضمان حفظ الوثائق بشكل آمن ومنظم، ويعزز من كفاءة إدارة الموارد المادية للمؤسسة.

تحديث سياسات وإجراءات إدارة تقنية المعلومات بما يتماشى مع الهيكل التنظيمي الجديد

تمت مراجعة وتحديث السياسات والإجراءات الداخلية لتواكب الهيكل التنظيمي الجديد، وتنسجم مع التعديلات التي طرأت على الأنظمة خلال العامين الماضيين، مما يضمن وضوح الأدوار وتحقيق أعلى درجات الامتثال والحوكمة التقنية.

توفير شاشات عرض ذكية تفاعلية في غرف الاجتماعات

تم تجهيز غرف الاجتماعات بشاشات عرض ذكية تدعم تقنيات الاتصال المرئي والصوتي، بالإضافة إلى خاصية السبورة الذكية التي تتيح التعرف على النصوص وحفظ محاضر الاجتماعات تلقائيًا، مما يعزز من فعالية الاجتماعات ويسهل مشاركة المعلومات بسهولة.

نهجنا في إدارة المخاطر

عملية إدارة المخاطر لدينا هي عملية مستمرة، تطبق في سياق ديناميكي وتشغيلي



نلتزم بالإدارة الفعالة للمخاطر، وذلك ضمن سعيينا لتحقيق أهداف أعمالنا، وغايتنا المتمثلة في زيادة القيمة بشكل مستدام لجميع الجهات المعنية، من خلال تفعيل مناهج إدارة المخاطر في عمليات صنع القرارات الرئيسية والأنشطة اليومية.

عمليات إدارة المخاطر

ترتبط إدارة المخاطر ارتباطاً وثيقاً باستراتيجيتنا وهي عنصر أساسي من عناصر الحوكمة السليمة للشركات، فضلاً عن قدرتها على تحقيق أقصى استفادة من الفرص. نحن نتفهم المخاطر المرتبطة بعملنا، ونديرها بشكل استباقي وفعال، ضمن مستويات المخاطرة المسموح بها ووفقاً لأطر عمل إدارة المخاطر في الشركة، ليعود ذلك بالنفع على عائدات الأعمال. يتم تحديد أعلى المخاطر التي قد تواجهها الشركة مع مراعاة عمليات التشغيل الخارجية والداخلية، والتي تتغير باستمرار. هذا العام، كان هناك تركيز على إدارة المخاطر واستمرار الأعمال.

لمحة عن أعلى المخاطر

الجوانب الأربعة التي تعكس ضرورات العمل الرئيسية هي التي تحدد المخاطر العليا لشركتنا حيث يمكن أن يكون لها تأثير كبير على استراتيجيتنا:

<p>استدامة الأعمال ونمو الأرباح</p> <ul style="list-style-type: none"> خلق بيئة آمنة ورعاية تخلو من المخاطر وتميز بأداء عالي وفعال على صعيد السلامة تنفيذ الإستراتيجية على المدى القصير إلى المتوسط مع استمرار تحقيق الأرباح، على أن يتجاوز النمو في الأرباح تكلفة رأس المال. 	
<p>أعمال طويلة الأجل قابلة للتطبيق</p> <ul style="list-style-type: none"> الاستدامة طويلة الأمد، وتنفيذ الأعمال بناءً على الاستراتيجية طويلة الأمد، وإدارة الفرص بما في ذلك المخاطر المتعلقة بتغير المناخ ضمان اتباع نهج متوازن بين النمو وإعادة القيمة للمساهمين. 	
<p>تحقيق القيمة المرتبطة بالموظف</p> <ul style="list-style-type: none"> القدرة على جذب ذوي الخبرة، والحفاظ على المواهب وتطويرها، ممن يتمتع بالأداء العالي، بحيث تصبح الشركة على رأس الشركات المرغوب بها للتوظيف. التحول وإدارة التنوع العالمي. 	
<p>تأثير ذوي المصالح</p> <ul style="list-style-type: none"> أن تكون بروة شريك موثوق به لذوي المصالح، والذي يعني بالضرورة أن الشركة لديها: أداء حسن السمعة وقدرة على إدارة العلاقات مع ذوي المصالح 	

نهجنا في إدارة المخاطر.. تتمة

تطبيق القياسات المادية لتقييم التأثير المحتمل للمخاطر العليا

ننظر للمخاطر العليا في شركتنا على اعتبارها أحداثا رئيسية غير مرغوب فيها، ونطبق أدوات قياسية مادية لتقييم التأثير المحتمل لهذه المخاطر في حال حدوثها. كما أننا ننظر في الآثار الكمية والنوعية على حد سواء.



موظفينا: يبثون الحياة في قيم بروة ورؤيتها

ندرك أهمية موظفينا في نجاح أعمالنا. إن خبراتهم والتزامهم تجاه العملاء وفخرهم في إنجازات بروة هي المفاتيح لنمو المجموعة على المدى الطويل.

تلتزم بروة بقيادة أعمال مستدامة ناجحة تجارياً ومسؤولة اجتماعياً وبيئياً. يتضمن هذا النهج تزويد موظفينا بيئة عمل آمنة وصحية، تساعد على الإبداع والعطاء وتعزز التنوع والشمولية والتنمية الذاتية والاحترام.

ثقافتنا

لدينا اعتقاد راسخ بأن موظفينا هم شركاءنا ومفتاح نجاح أعمالنا. نحن نحترم ونقدر التنوع والتفرد الذي يضيفه كل موظف على بيئة العمل.

قمنا خلال السنوات الماضية ببناء فريق يعكس تنوع عملاتنا ومجتمعاتنا. ونحن فخورون بأن نعلن أن 30% من موظفينا هم من النساء، بينما يشكل المواطنون حوالي 51% من مجموع موظفينا. إننا ندرك أن التطور والانضباط يعملان جنباً إلى جنب، وأننا في رحلة مستمرة نحو تهيئة بيئة مليئة بالاحترام المتبادل والشفافية وروح الفريق.

الاستثمار في رأس المال البشري

تستفيد شركتنا من وجود موظفين لديهم مجموعة متنوعة من الخلفيات التعليمية والمهنية، إلى جانب شغفهم للمساهمة في إنجاز الأعمال.

نشجع فريقنا على أن يكون مثمراً ومبتكراً، ونمكنهم من خلق أفكار جديدة وشحن مهاراتهم في صنع القرار. كما أننا نستمر في دفع الفريق لتحقيق تفوق أكبر وتعزيز مهاراتهم في الإبداع وحل المشكلات من خلال مجموعة متنوعة من برامج التطوير والتدريب، سواء على صعيد المهارات الشخصية أو التدريب الفني.

بناء قوى عاملة أكثر شمولاً

تساهم بروة بفاعلية في تحقيق الأهداف المحددة لرؤية قطر الوطنية 2030، والتي تتمحور حول تطوير الكوادر القطرية المتخصصة من خلال التعليم والتدريب. نحن ندرك أن نجاح هذه الاستراتيجيات يعتمد على تحمل المسؤوليات الفردية وحشد الموارد، ودعم الموظفين والمدراء. استطعنا من خلال مبادراتنا أن نركز بشكل أكبر على توظيف الوظائف الرئيسية من خلال التعلم والتطوير القائم على الأداء. فقد نجحنا اليوم بتحقيق تقطير بنسبة 51% من إجمالي عدد المناصب في الشركة، حتى أن معظم مناصب الإدارة العليا يشغلها مواطنون قطريون.

موظفونا في المرتبة الأولى

نسعى على الدوام إلى إنجاز أعمالنا وفق أعلى وأجود المعايير، لذا، فقد وضعنا في الاعتبار المعايير الدولية بما في ذلك تلك التي وضعتها إدارة الدفاع المدني في قطر. نولي أولوية قصوى لسلامة وصحة موظفينا من خلال نشر الوعي تجاه بيئات العمل النموذجية وتوفير مساحة مكتبية آمنة ومريحة.



96%

معدل الاحتفاظ
بالموظفين



51% / 49%

نسبة القطريين
/ غير القطريين



32%

نسبة الإناث



68%

نسبة الذكور

122

الموظفين

إنجازاتنا للعام 2025



كما قمنا بتوظيف
المواطنين
القطريين حديثي
التخرج لتطويرهم
في المهن المختارة.

قمنا بترقية مجموعة
من موظفينا
لشغل مناصب
عليا، لتطويرهم
والاستفادة من
خبراتهم، عوضاً عن
تعيين موظفين جدد
من خارج الشركة.

قمنا بتدريب
وتطوير مجموعة
من الموظفين
القطريين.

تمكنا من الحفاظ
على معدل تقطير
بنسبة 50% تقريباً

التزامنا نحو المجتمع

في بروة العقارية، نؤمن بالمسؤولية الاجتماعية التي تصب في استراتيجية عمل وقيم المجموعة، والتي تعزز من نجاح وازدهار خططها نحو المجتمعات التي تخدمها.

تلتزم مجموعة بروة العقارية بتحمل مسؤولياتها الاجتماعية بشكل جدي للغاية، من خلال تعزيز التنمية المجتمعية في جميع نواحي أعمالها، وانتهاج السياسات البيئية السليمة، وتلقى المجموعة استحسان المجتمع بفضل شمولية مشاريعها ومراعاتها لجميع الأبعاد الاجتماعية التي تتبني مفاهيم الاستدامة، انطلاقاً من فلسفتها المعمارية في بناء مدن ومجتمعات عقارية، تتخطى المفهوم التقليدي في تشييد العقارات، وتقدم حلولاً تدعم جودة الحياة والعيش الكريم، وتلبي متطلبات مختلف الفئات المجتمعية للأسر والعمال بأسعار تنافسية. وهذا المفهوم يتكامل مع استراتيجية عمل المجموعة في خلق بيئة مجتمعية أكثر ملاءمة للجميع من خلال تكامل استثماراتها لتشمل المشاريع السكنية والتجارية واللوجستية والمؤسسات التعليمية مما يجسد المعنى الحقيقي لمفهوم المدن المستدامة.

الأمن والسلامة في المشاريع

تقدم بروة العقارية أعلى مستويات الأمن والسلامة في جميع مشاريعها وفقاً للمعايير المعمول بها في الدولة بالتعاون مع إدارة الدفاع المدني بوزارة الداخلية. وتوفّر لمستأجريها وسكان مشاريعها خدمة حراسة من حراس مدربين، وكاميرات المراقبة التليفزيونية على مدار الساعة، كما عملت المجموعة على تثبيت أنظمة مكافحة الحرائق في جميع مشاريعها للحد من أي حوادث مرتبطة بالحريق. وهذه الأنظمة معمولة بها في جميع الشركات التابعة لبروة العقارية. و تقوم المجموعة بالتعاون مع الدفاع المدني بتمرين الإخلاء الوهمي لأبراج الشركة و مشاريعها بشكل روتيني وصيانتها للتأكد من إجراءات الأمن و السلامة ولضمان سلامة الموظفين و السكان.

المسؤولية تجاه البيئة

تلتزم مجموعة بروة العقارية بحماية والمحافظة على البيئة، ويتضح ذلك من خال الاهتمام الكبير الذي توليه في تطوير مشاريعها وتجلّى ذلك بشكل واضح خلال تطوير مشروع (مدينتنا) و(الحي الأرجنتيني)، حيث تم تزويد المشروعين بتقنيات حديثة لترشيد استخدام المياه والكهرباء، بالإضافة إلى استخدام المياه المعالجة لري المساحات الخضراء حيث ستساهم هذه الخطوات في دعم قضايا المحافظة على البيئة، كما تم استخدام أحدث وسائل التكنولوجيا الذكية المتعلقة بأنظمة الاتصالات وتقنية المعلومات لتحقيق الاستخدام الأمثل لاستهلاك الطاقة، ويعزز بذات الوقت من مفهوم نموذج المدن

والنكالي والأطفال والمسنين والنساء الحوامل.

دعم الخبرات الوطنية

وفي إطار الجهود التي تبذلها بروة العقارية في تطوير مدن مستدامة تلبي احتياجات كافة فئات المجتمع وتنمي مستويات جودة المعيشة، حرصت المجموعة على دعم الخبرات القطرية وذلك من خلال التعاون مع الشركات الوطنية ذات الكفاءة والخبرة في قطاع الإنشاءات الهندسية وأعمال التطوير العقاري.

دعم العملية التعليمية وطلبة الجامعة

واصلت مجموعة بروة العقارية البرنامج التدريبي والمهني والميداني للطلبة والطالبات كلية الهندسة في جامعة قطر، والذي تنظمه المجموعة بشكل دوري ضمن اتفاقية تعاون تم إبرامها مع جامعة قطر.

وانطلاقاً من خبراتها المتنامية في السوق العقارية تدرك بروة العقارية أهمية تسخير هذه الخبرات في خدمة العملية التعليمية، وذلك من خلال توثيق التعاون المشترك مع جامعة قطر بهدف تبادل الخبرات والبحث العلمي والتدريب في شتى المجالات، كما قامت المجموعة بتطوير وتقديم برنامج تدريب مهني وميداني لطلاب وطالبات الهندسة من جامعة قطر خلال العام ٢٠٢٥ امتد لمدة شهرين، ويعتبر هذا البرنامج الرابع مع كلية الهندسة بجامعة قطر، وقد قام خلاله الفريق الهندسي المختص بالتطوير العقاري في بروة العقارية بتقديم برنامج متكامل من العمل الميداني والمناقشات والدراسات المكثفة.

وخلال البرنامج، أطلع الفريق الهندسي ببروة الطلاب على مشاريع المجموعة واستراتيجياتها في اختيار الفرص الاستثمارية والتطويرية، مع تجربة عملية تضمنت المناقشات، الدراسات المكثفة والعمل الميداني.

وأضافت بروة العقارية خلال هذا العام برنامج مع وزارة العمل، يستهدف طلبة الجامعات والخريجين الجامعيين الجدد، ويستمر لمدة شهر وقد صمم لتزويد المشاركين بالمعرفة والمهارات الأساسية التي تعزز جاهزيتهم لسوق العمل وتساعدهم على تحديد مساراتهم المهنية و الأكاديمية بما يتوافق مع مهاراتهم واهتماماتهم، مع التركيز على فرصهم المستقبلية في قطاع العقارات والتطوير العمراني.

دعم الفعاليات الوطنية والأحداث الكبرى

تسعى بروة العقارية بثبات نحو دعم وتعزيز الفعاليات الوطنية والدولية المرموقة في قطر، متبينة رؤية تحثي بالهوية الوطنية وتبرز عمق التضامن والفخر بالإرث القطري. في سياق هذا الالتزام، برزت مشاركتها الفاعلة في اليوم الرياضي للدولة، حيث أبدعت في تنظيم فعاليات رياضية لموظفيها بمشروع «مدينتنا»، وهي خطوة تعكس روح الفريق والنشاط.

وبإحساس عميق بالمسؤولية تجاه فئة العمال، تنظم بروة العقارية من خلال شركتها التابعة وصيف العديد من الفعاليات في مشاريع سكن العمال بمناسبة متعددة انطلاقاً من قيم العرفان والاعتزاز. فضلاً عن الفعاليات التي يتم تنظيمها بمناسبة عيدي الفطر والاضحى في المشاريع السكنية الخاصة بالعائلات والعمال.

كما قامت بروة العقارية في اليوم العالمي للعمال بالتعاون مع برنامج رأس لفان للتوصل الاجتماعي و وزارة الداخلية في مرافق الخور الرياضية للعمال بتنظيم فعاليات ترفيهية للعمال احتفالاً بهم و تعزيزاً لدورهم الفعال في المجتمع، وفي اليوم العالمي للصحة النفسية تم تنظيم فعاليات توعوية بالصحة النفسية بالتعاون مع بدار.

بالإضافة إلى ذلك، نظمت بروة العقارية بالتعاون مع وزارة الداخلية فعاليات ترفيهية و توعوية لأبناء الجاليات بمناسبة كأس العرب و اليوم الوطني للدولة لعام ٢٠٢٥، في كل من بروة البراحة و مجمع بروة الرياضي للعمال في الخور.

وفي تجسيد لدورها الرائد، قامت بروة العقارية برعاية منتدى قطر العقاري الثالث في مركز الدوحة للمعارض والمؤتمرات برعايتها كشريك بلاتيني بمبلغ ٣٥٠,٠٠٠ ريال قطري، لتساهم في نهضة القطاع العقاري وترجمة أهداف رؤية قطر الوطنية للتنمية الاقتصادية. وشاركت بروة في سيتي سكيب قطر ٢٠٢٥، وساطت الضوء على مشروع « بروة هيلز » و « بروة رويال »، مستقطبة الأنظار نحو تحفها العمرانية الرائدة.

وتقديرًا لموظفيها، عقدت بروة تعاونًا مع شركة فودافون للاتصالات لتقديم عروض خاصة لموظفي الشركة، بالإضافة إلى توقيع عقود مع القطرية لتقديم خصومات خاصة بموظفي بروة العقارية.

كما استقبلت بروة العقارية ضمن جهودها في تعزيز الشراكات المجتمعية، مركز دريمة للتعريف بخدمات المركز في مجال رعاية الأيتام وتمكينهم ودمجهم في المجتمع، تجسيداً لروح التعاون والتكامل لخدمة المجتمع بالإضافة إلى تعزيز الشراكات والتعاونات وتبادل الخبرات بما يصب في مصلحة الفئات المستهدفة.

كما تقوم شركة بروة العقارية كجزء من مشاريعها لصالح الخدمة المجتمعية بتخصيص جزء من وحداتها السكنية في مشروع مسان مسمينير و مساكن السيلية لصالح وزارة الشؤون الاجتماعية و دريمة لإسكان المحتاجين لها.



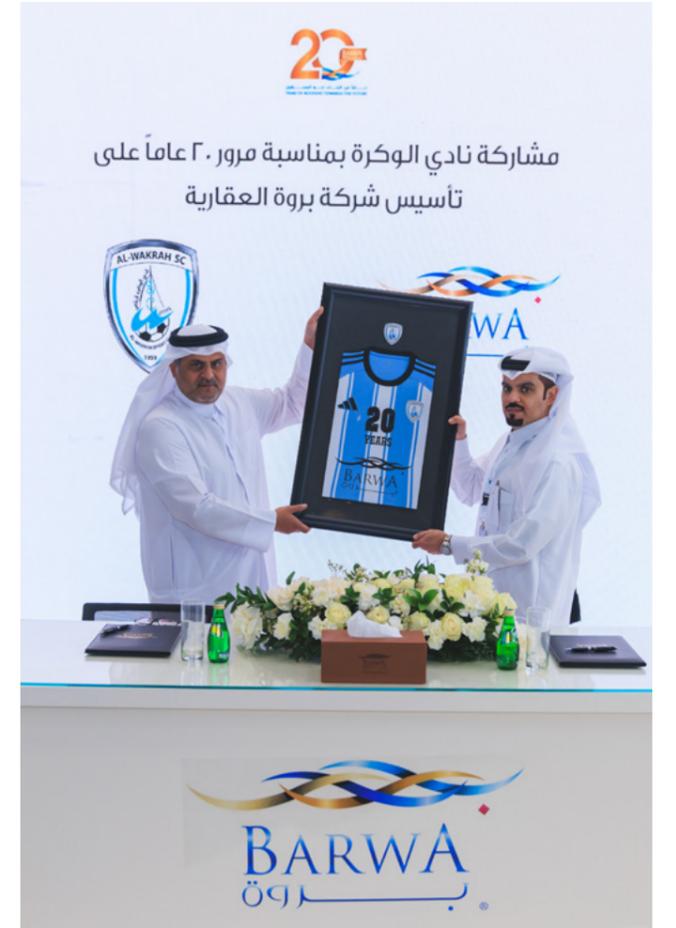






					
السيد / مصر عواد مدير الجلسة الحوارية Mr. Moamar Awad Session Moderator	السيد/ عبدالرحمن الهذلي رئيس مجلس الإدارة لشركة أساس مكيين للتطوير والاستثمار الطاري Mr. Abdulrahman Al-Hudlaq – Chairman of the Board of Directors, Asas Makeen Real Estate Development Company	السيد/ عايض بن فرحان القحطاني رئيس مجلس ادارة شركة سمو العقارية Mr. Ayedh Bin Farhan Al-Qahtani – Chairman of the Board of Sumou Real Estate	المهندس / أحمد محمد الطيب الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية Eng. Ahmad Mohamed Al-Tayeb - Group CEO of Barwa Real Estate Company	الشيخ / جاسم بن جبر آل ثاني الرئيس التنفيذي لشركة إس كي بروبيرتيز Sheikh Jassim bin Jaber Al Thani - CEO of SK Properties	الشيخ / ناصر بن عبدالرحمن آل ثاني - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنكب لقطران للمشاريع Sheikh Nasser bin Abdulrahman Al-Thani - Chairman & Managing Director of Qatalfan Projects









المشاريع العقارية في قطر

أبراج أساس

في موقع مميز على شارع السفارات بمنطقة الخليج الغربي، توفّر هذه الأبراج السكنية المطلّة مباشرة على البحر تجربة سكنية راقية تجمع بين الفخامة والموقع الاستراتيجي. تضم الأبراج 320 شقة مفروشة بالكامل بتصاميم متنوعة من غرفتين إلى خمس غرف نوم، مدعومة بخدمات متكاملة تشمل التبريد المركزي، الإنترنت المجاني، خدمات التنظيف، ونادٍ رياضي ومسبح ومركز أعمال وسبا. وبفضل موقعها الحيوي وإطلالتها البحرية، تمثّل هذه الأبراج خيارًا سكنيًا واستثماريًا جذابًا في قلب الدوحة.



بروة السد

موقع المشروع: السد

مساحة البناء: 27,654 متر مربع

يتألف المشروع من ثلاثة أبراج لمساحات مكتبية تتراوح ارتفاعاتها بين 18 و21 طابقًا، إضافةً إلى برج رابع يضم فندقًا فخماً من فئة الخمس نجوم، ويحتوي على 232 غرفة وجناحًا فندقيًا. وكذلك عدد 3 مباني للشقق السكنية توفّر 261 شقة. ولقد تمّ اكتمال المشروع وحاليًا تحت إدارة شركة وصيف لإدارة المنشآت وهي إحدى شركات بروة.



بروة هيلز

يُعد مشروع بروة هيلز مجتمعًا سكنيًا ومتعدد الاستخدامات في قلب مدينة لوسيل، يعكس مفهوم الحياة العصرية ضمن بيئة متكاملة في واحدة من أكثر المناطق نموًا وجاذبية في دولة قطر. يمتد المشروع على مساحة تطويرية واسعة، ويضم 2,000 وحدة سكنية موزعة ضمن مخطط عمراني مدروس يضمن كفاءة التشغيل واستدامة العوائد.

وتضم المرحلة الأولى من المشروع 138 وحدة سكنية موزعة على مبنيين عصريين يشكّلان معلمًا معماريًا بارزًا ضمن مخطط تطوير رئيسي، مع توفير مجموعة مختارة من المرافق الراقية تشمل ناديًا رياضيًا، مسبحًا، حدائق منسقة، وممرات للمشاة.

وبفضل موقعه الاستراتيجي، وتكامله العمراني، وجودة تصميمه، يمثل بروة هيلز فرصة استثمارية جاذبة بعوائد مستقرة وأفاق نمو طويلة الأمد في سوق العقارات في لوسيل.



بروة رويال

موقع المشروع: قلب لوسيل

عدد الوحدات: 44 وحدة سكنية

يقدم بروة رويال مجتمعًا سكنيًا عصريًا يجمع بين الراحة والرفاهية. ويضم المشروع 26 وحدة بغرفة نوم واحدة و 18 وحدة بغرفتي نوم موزعة على 5 طوابق، مع مسبح وصالة رياضية داخلية في طابق البنتهاوس، إضافة إلى مواقف سيارات واسعة في الطابق السفلي، مما يجعله خيارًا مثاليًا للحياة العصرية في لوسيل.



برج العقارية

الموقع: السلطة القديمة

المساحة المبنية: 12,576 متراً مربعاً

يُعد البرج خياراً مثاليًا للشركات والأنشطة التجارية التي تبحث عن بيئة عمل حديثة ومتكاملة. ويتكوّن المبنى من طابقين تحت الأرض كمواقف للسيارات، وطابق أرضي وطابق ميزانين و14 طابقاً علوياً بتصميم عصري، ويشمل عدد 37 وحدة مكتبية متنوّعة ومجهزة بالكامل، ممّا يوفّر مرونة عالية في التأجير لتلبية مختلف الإحتياجات.

كما يشمل المبنى خمس وحدات تجارية (Retail Units) تلبّي متطلبات الأعمال اليومية، مما يجعله وجهة متميزة تجمع بين الراحة والإحترافية ضمن بيئة عمل متكاملة واحدة.



دارا

مشروع دارا (A) في مدينة لوسيل هو وجهة سكنية عصرية تجمع بين جودة الحياة وفرص الإستثمار الواعدة. ويضم المشروع 271 وحدة سكنية موزعة على 4 مباني حديثة، ضمن بيئة هادئة وأمنة صُممت بعناية لتلبية متطلبات الحياة العصرية.

ويتميّز مشروع دارا بموقعه الحيوي بالقرب من حديقة الهلال، واعتماده مفهوم المدينة القابلة للمشّي، مع سهولة الوصول إلى شبكات النقل العام والترام، إضافة إلى مرافق متكاملة تشمل مساحات خضراء، مواقف سيارات خاصة، وأنظمة أمن متقدمة.

دارا ليس مجرد مكان للسكن، بل خيار ذكي للاستثمار في أسلوب حياة متوازن ضمن واحدة من أسرع المدن نموًا في دولة قطر.



الحي الأرجنتيني

الحي الأرجنتيني هو مشروع سكني متكامل مخصص للعمال يقع في منطقة الوكرة، صُمم لتوفير بيئة معيشية عالية الجودة بطاقة استيعابية تصل إلى 67,392 عاملاً. يمتد المشروع على مساحة تبلغ 773,457 متراً مربعاً، ويضم 1,404 وحدة سكنية بإجمالي 16,848 غرفة، مدعومة بمنظومة متكاملة من المرافق والخدمات والبنية التحتية الحديثة. وبفضل تصميمه المستوحى من العمارة القطرية التقليدية وكفاءته التشغيلية العالية، يُعد المشروع فرصة استثمارية مستقرة ومستدامة في قطاع سكن العمال بدولة قطر.



مدينتنا

الموقع: الوكرة

مساحة الأرض: 1,149,169 متر مربع

مشروع سكني عصري يضم 6,780 وحدة سكنية بتصاميم تناسب احتياجات العائلات، يحتوي على هايبرماركت، محلات تجارية، رياض أطفال، نادٍ رياضي ومساجد. يمثل المشروع مجتمعاً متكاملًا يجمع بين الراحة، الخدمات المتنوعة، وأسلوب الحياة العصرية.



مدرسة مدينتنا

تُعد مدرسة مدينتنا والتي سيتم تطويرها على أرض تبلغ مساحتها 30,113 مترًا مربعًا في الوكرة، صرحًا تعليميًا متكاملًا صُمم ليستوعب حوالي 2,400 طالب خلال العامين القادمين، بهدف تلبية تطلعات سكان مدينتنا المجتمعات المحيطة بها نحو تعليم نوعي وبيئة أكاديمية متميزة. وسيشرف المشغل المعتمد للمدرسة على تقديم تجربة تعليمية شاملة بمعايير عالية.



مدارس قطر

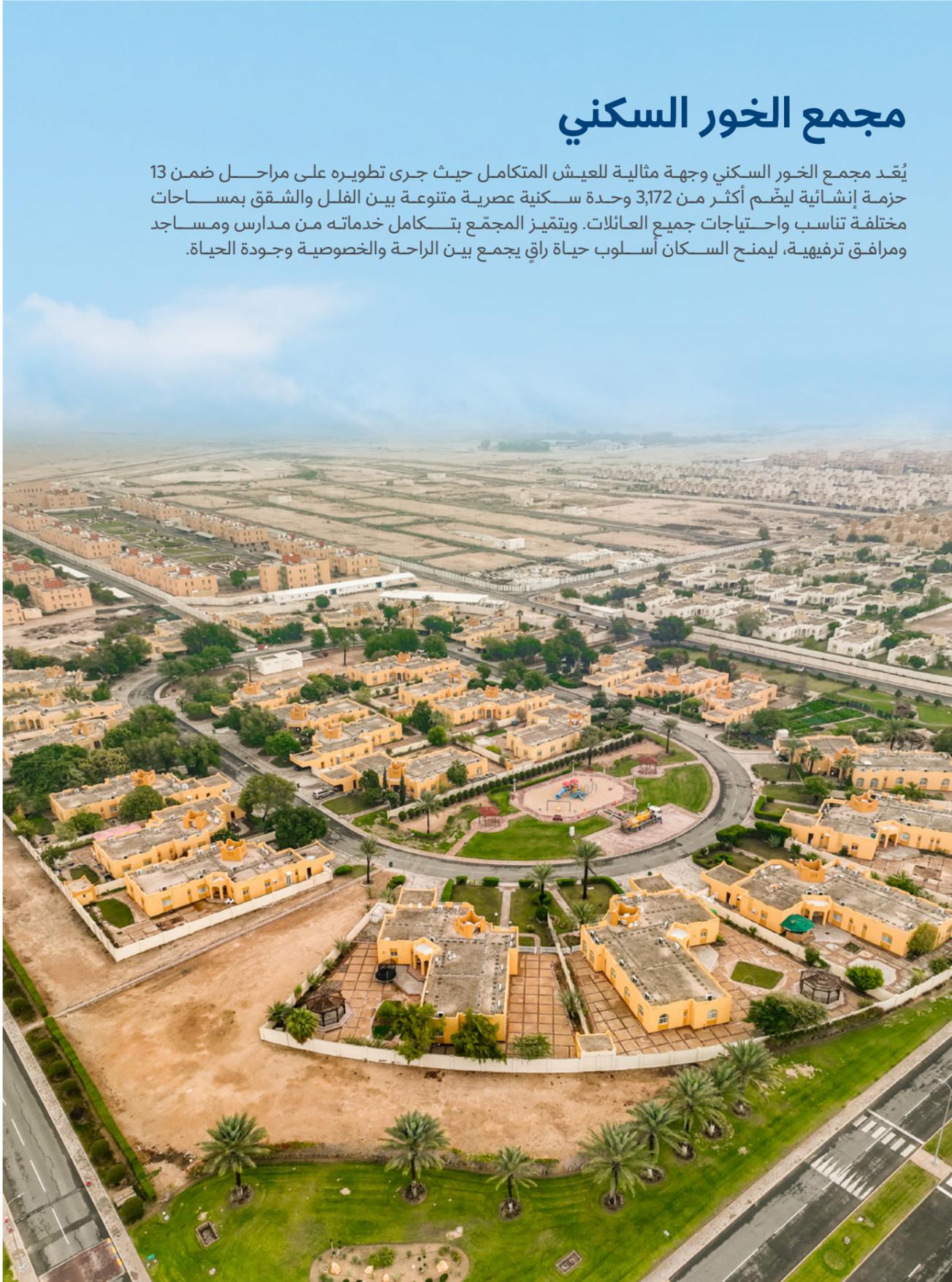
تعد مدارس قطر بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص - الحزمة 1، هي أول مشروع من نوعه في دولة قطر.

وتم تطوير وتشغيل ثمان مدارس (8) في مختلف أنحاء الدولة، ويضم كل منها 30 فصلًا دراسيًا، ومرافق متخصصة لتلبية احتياجات الطلاب ذوي الإحتياجات الخاصة، بالإضافة إلى موارد تعليمية شاملة تشمل مختبرات العلوم واللغات وتقنية المعلومات، وعدة قاعات، ومكتبات، ومرافق فنية، ومرافق خارجية تشمل ميادين رياضية، ومواقف للسيارات والحافلات، وغيرها من المرافق الداعمة الضرورية



مجمع الخور السكني

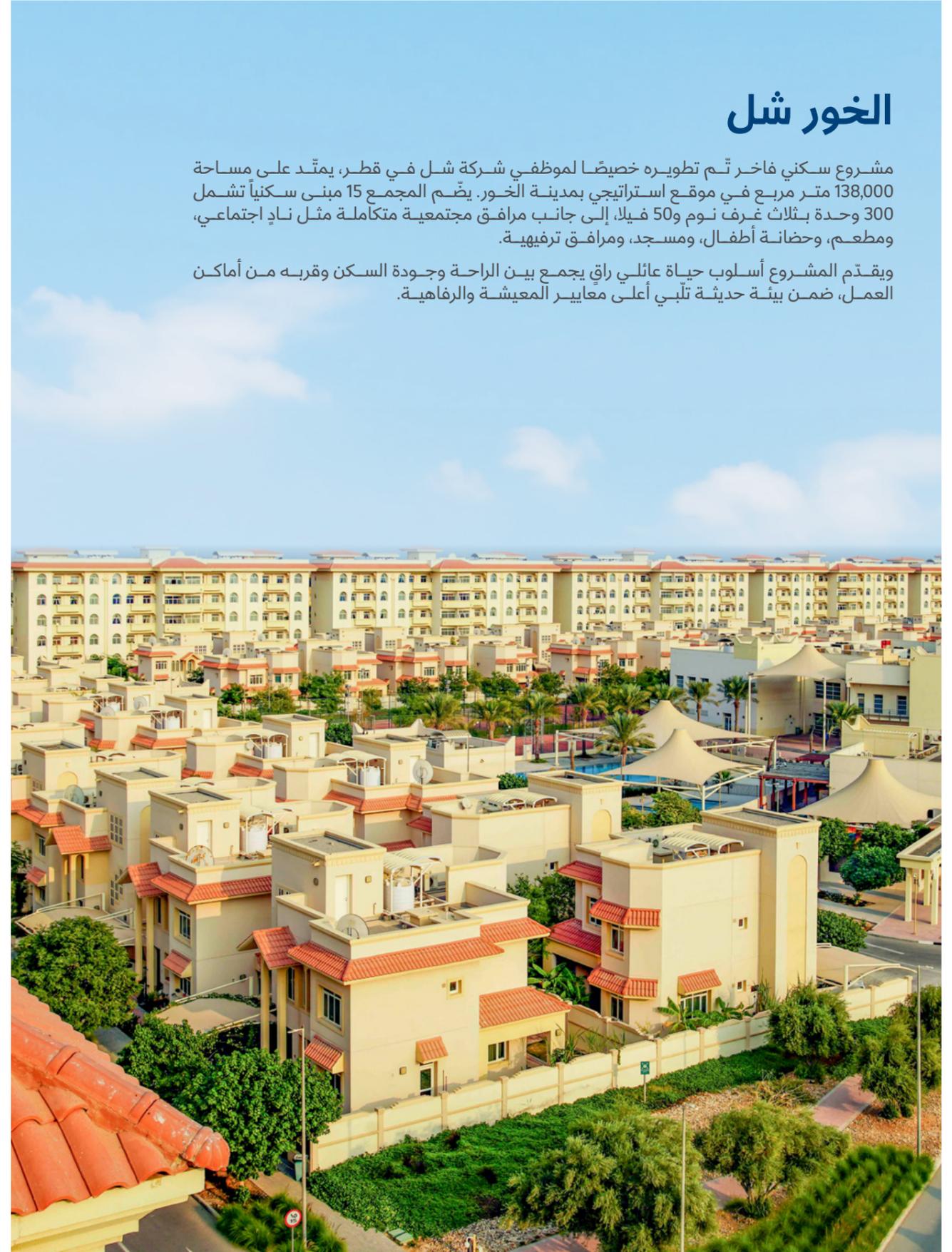
يُعد مجمع الخور السكني وجهة مثالية للعيش المتكامل حيث جرى تطويره على مراحل ضمن 13 حزمة إنشائية ليضم أكثر من 3,172 وحدة سكنية عصرية متنوعة بين الفلل والشقق بمساحات مختلفة تناسب واحتياجات جميع العائلات. ويتميز المجمع بتكامل خدماته من مدارس ومساجد ومرافق ترفيهية، ليمنح السكان أسلوب حياة راقٍ يجمع بين الراحة والخصوصية وجودة الحياة.



الخور شل

مشروع سكني فاخر تم تطويره خصيصاً لموظفي شركة شل في قطر، يمتد على مساحة 138,000 متر مربع في موقع استراتيجي بمدينة الخور. يضم المجمع 15 مبنى سكنياً تشمل 300 وحدة بثلاث غرف نوم و50 فيلا، إلى جانب مرافق مجتمعية متكاملة مثل نادٍ اجتماعي، ومطعم، وحضانة أطفال، ومسجد، ومرافق ترفيهية.

ويقدم المشروع أسلوب حياة عائلي راقٍ يجمع بين الراحة وجودة السكن وقربه من أماكن العمل، ضمن بيئة حديثة تلبي أعلى معايير المعيشة والرفاهية.



قرية بروة

قرية بروة هي أحد أبرز المشاريع التطويرية المتكاملة لشركة بروة في منطقة الوكرة، وتعكس رؤية الشركة في تطوير مجتمعات حضرية مستدامة خارج مدينة الدوحة، تجمع بين جودة الحياة، وتكامل الخدمات، واستقرار العوائد الإستثمارية.

يمتد المشروع على مساحة أرض إجمالية تبلغ نحو 411,000 متر مربع (شاملة التوسعة)، وبمساحة مبنية إجمالية تقارب 220,500 متر مربع. ويتكوّن المشروع من 18 مجمعا سكنيا وتجاريا منخفض الارتفاع، إضافة إلى مبنى توسعة تم تطويره لاحقا، ليضم المشروع ككل ما مجموعه 635 وحدة سكنية بأنواع مختلفة من استديوهات، وشقق بغرفة نوم واحد وغرفتي نوم كما يوفر المشروع 989 وحدة تجارية تشمل محلات متنوعة وهايبر ماركت، ما يعزز من النشاط التجاري والتكامل الخدمي.

وتتميز قرية بروة بمنظومة متكاملة من المرافق والخدمات، تشمل ناديا صحيا، ومدرسة دولية، وحضانة أطفال، وعبادة طيبة، ومركز تسوق، وسوقا محليا، ومسجدا، وعدد من المطاعم، ومواقف سيارات واسعة، ومساحات خضراء مفتوحة، ما يرفع من مستويات الإشغال والاستدامة التشغيلية. تم إنجاز المشروع الأساسي في عام 2010، وحقق معدلات إشغال مرتفعة خلال فترة وجيزة، فيما أطلقت توسعة استراتيجية في عام 2018 أسهمت في تعزيز الطاقة الإستيعابية والقيمة الإستثمارية طويلة الأمد، لترسخ قرية بروة مكانتها كأحد أكثر الوجهات السكنية والتجارية تكاملا وطلبا في منطقة الوكرة، وخيارا استثماريا مستقرا ضمن محفظة مشاريع شركة بروة.



مدينة مواطر

تعد أحد مشاريع شركة بروة العقارية والتي تم تطويرها وتشغيلها وفق نظام BOT لمدة 50 عاماً، لتكون وجهة متكاملة ومتخصصة في خدمات السيارات المستعملة في دولة قطر، حيث توفر منظومة شاملة تشمل البيع والشراء والصيانة والخدمات المساندة.

تقع المدينة في موقع استراتيجي بمنطقة روضة راشد بالقرب من تقاطع طريق سلوى، وتمتد على مساحة تقارب 1.15 مليون متر مربع. وتضم المدينة معارض سيارات مستعملة وجديدة، وورشاً فنية، ومحال تجارية، إلى جانب وحدات سكنية ومكاتب إدارية، فضلاً عن مرافق خدمية أساسية تشمل إدارة المرور، وشركات تمويل وتأمين، ومحطة وقود، ومركز فحص المركبات، بما يوفر بيئة أعمال متكاملة وجاذبة للاستثمار.

وقد اكتملت مراحل التطوير الثالث في عام 2025، مضيفاً طاقة تشغيلية تتجاوز 240 معرضاً للسيارات، مع وجود فرص توسع مستقبلية من خلال إضافة خدمات جديدة مرتبطة بقطاع السيارات، بما يعزز مكانة المدينة كوجهة رائدة ومستدامة في هذا القطاع.



مجمع مكينس السكني

مجمع المكينس السكني هو مشروع سكن عمال متكامل يقع على طريق سلوى، ومطوّر على مساحة تقارب 995 ألف متر مربع. ويضم المشروع 3,170 وحدة سكنية بطاقة استيعابية تتجاوز 101 ألف عامل، مدعومة بمرافق تجارية وخدمية وبنية تحتية متكاملة.

ويتميز المجمع بكفاءة تشغيلية عالية وتصميم يراعي الخصوصية والإستدامة، ما يجعله فرصة استثمارية مستقرة وطويلة الأمد في قطاع سكن العمال بدولة قطر.



بروة البراحة

موقع المشروع: المنطقة الصناعية

مساحة الأرض: 108 مليون متر مربع

يتسع لـ: 50 ألف عامل و فني تقريباً

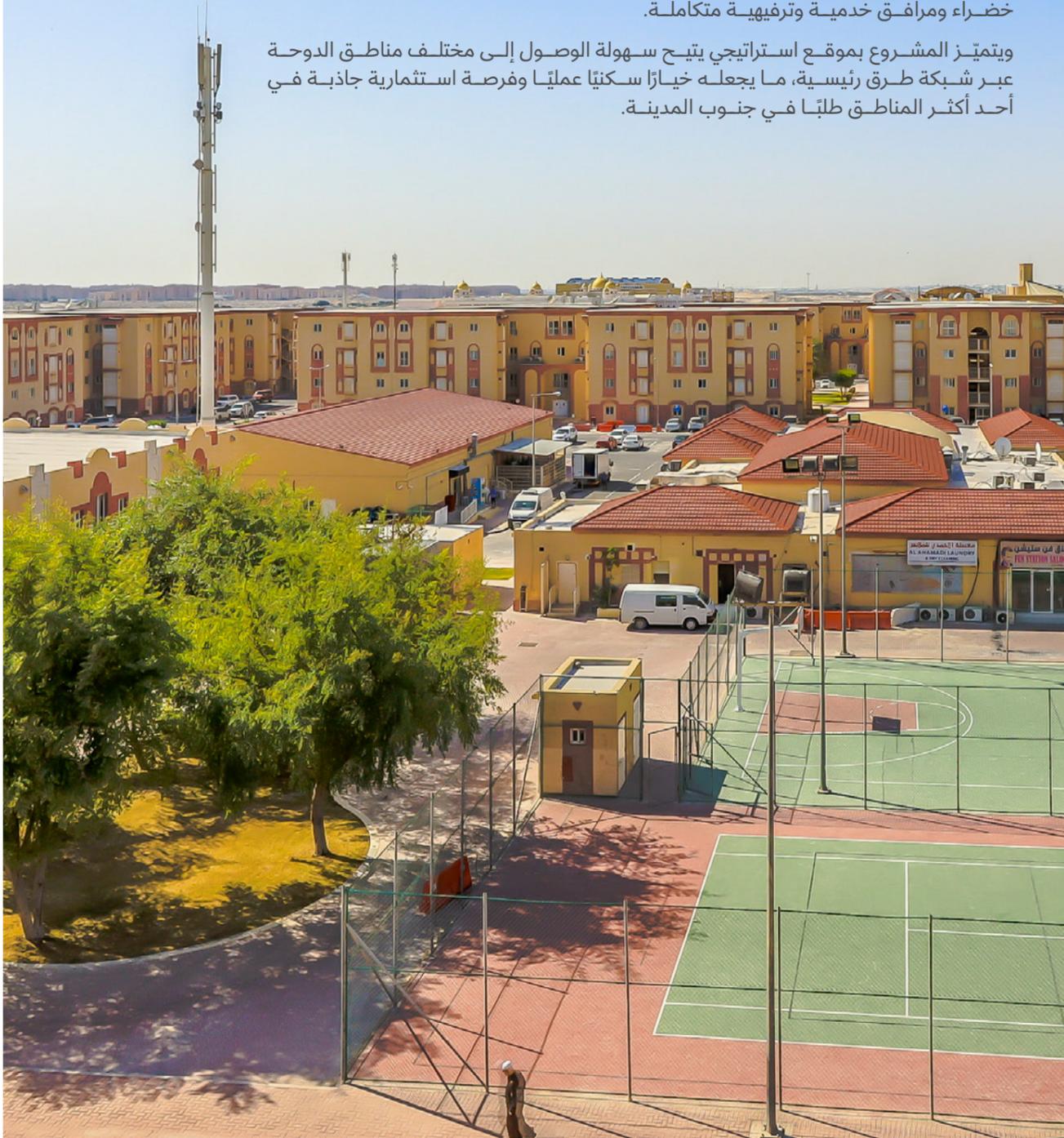
مرافق المشروع : 64 مبنى و مجموعة من المطاعم و المحلات التجارية
تم الانتهاء من تطوير المشروع وتم تشغيل المشروع تحت إدارة شركة وصيف لادارة العقارات.



مساكن مسيمير

يُعد مشروع مساكن مسيمير أحد المجتمعات السكنية المتميزة لشركة بروة العقارية في جنوب الدوحة، ويقدم حلولاً سكنية اقتصادية بأسعار مدروسة تجمع بين جودة المعيشة وقيمة الإستثمار. ويضم المشروع 992 شقة سكنية من غرفتي نوم وثلاث غرف نوم ضمن مجمع سكني مسور يوفّر الخصوصية والأمان، مدعوماً بمساحات خضراء ومرافق خدمية وترفيهية متكاملة.

ويتميز المشروع بموقع استراتيجي يتيح سهولة الوصول إلى مختلف مناطق الدوحة عبر شبكة طرق رئيسية، ما يجعله خياراً سكنياً عملياً وفرصة استثمارية جاذبة في أحد أكثر المناطق طلباً في جنوب المدينة.



مساكن السيلية

يُعد مشروع مساكن السيلية أحد المجتمعات السكنية المتكاملة لشركة بروة العقارية في غرب الدوحة، ويقدم حلولاً سكنية واقتصادية تجمع بين جودة المعيشة، وتكامل الخدمات، وسهولة الوصول. ويضم المشروع 992 شقة سكنية ضمن مجمع مسور حيث يوفّر الخصوصية والأمان، مدعوماً بمساحات خضراء ومرافق خدمية وترفيهية متكاملة تشمل مناطق ألعاب للأطفال، ومحلات تجارية وسوبرماركت.

وبفضل موقعه الإستراتيجي وربطه المباشر بشبكة الطرق الرئيسية، فإنّ تمثّل خياراً سكنياً عملياً وفرصة استثمارية جاذبة ضمن أحد أكثر المناطق طلباً في غرب الدوحة.



مستودعات أم شهرين

يقع المشروع في منطقة أم شهرين على مساحة أرض تبلغ 500,000 متر مربع، وبمساحة بناء إجمالية قدرها 273,311 متر مربع، ليشكل منصة متكاملة للأنشطة اللوجستية والتخزينية.

ويضم المشروع مستودعات حديثة بمساحة إجمالية 259,446 متر مربع، مما يوفر حلول تخزين متنوعة تلبي احتياجات مختلف القطاعات التشغيلية.

كما يتكامل المشروع مع مجمع سكني مخصص للموظفين، ومكاتب لإدارة المشروع، و38 محلاً تجارياً، إلى جانب مسجد، بما يوفر بيئة تشغيلية متكاملة تدعم الكفاءة والإستدامة.

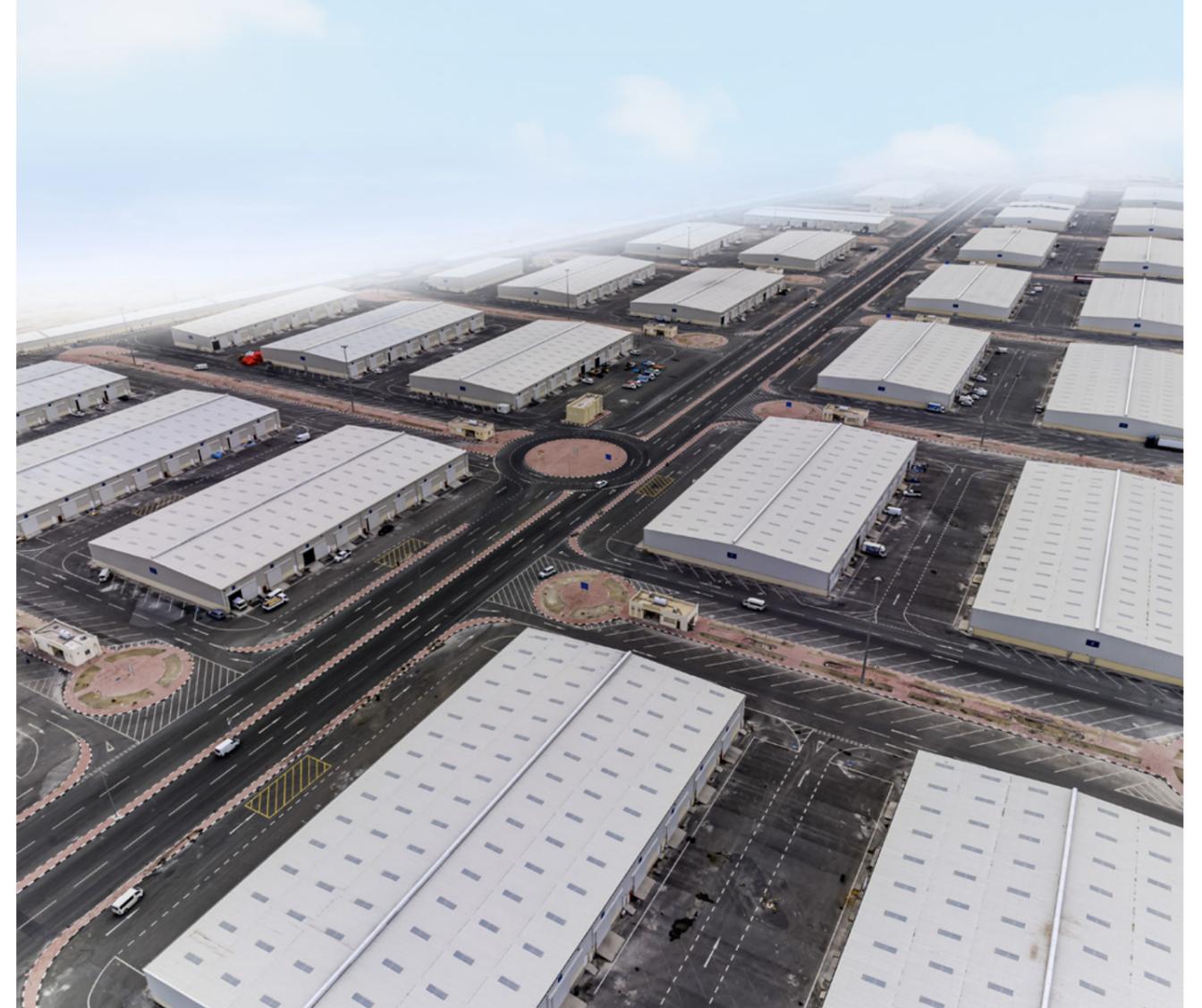
وبفضل موقعه الإستراتيجي وتنوع مرافقه، يمثل المشروع فرصة استثمارية واعدة في قطاع التخزين والخدمات اللوجستية، مع إمكانات نمو وعوائد مستقرة على المدى الطويل.



مخازن وورش البراحة

تُعد ورش ومستودعات البراحة امتداداً استراتيجياً لمشروع بروة البراحة، وتقع في منطقة وادي أبا صليل ضمن نطاق تشغيلي حيوي يخدم القطاعات الصناعية والخدمية. يمتد المشروع على مساحة أرض واسعة تبلغ 1,866,345 متراً مربعاً، ويضم 561 مستودعاً و118 ورشة ميكانيكية وكهربائية بمساحة مبنية إجمالية قدرها 191,486.61 متراً مربعاً.

اكتملت هذه المرحلة في سبتمبر 2019، وهي اليوم قيد التشغيل الكامل مع نشاط تأجيري مستمر، ما يجعلها فرصة استثمارية واعدة بعوائد مستقرة، مدعومة بموقعها الاستراتيجي، وتكامل مرافقها، والطلب المتزايد على هذا النوع من الأصول التشغيلية.



فلل الخور

يقع المشروع في الخور ويمتد على مساحة أرض تقدر بـ 3,863 متر مربع. يضم المشروع 8 فلل سكنية مستقلة تتمتع بموقع استراتيجي بالقرب من استاد البيت والسوق وأنصار غالييري. كل فيلا مصممة بعناية لتوفر أقصى درجات الراحة، مع 5 غرف نوم واسعة، شبه مؤثثة ومزودة بمصعد خاص، مما يجعله الخيار المثالي للعائلات الباحثة عن السكن العصري بالقرب من أهم معالم المدينة.



سكن راس لفان

يُعد مشروع قرية راس لفان العمالية السكني، الواقع بمحاذاة مدينة راس لفان الصناعية (RLIC)، مشروعاً سكنياً تشغيلياً متكاملًا تم تطويره لدعم الشركات العاملة في أحد أهم المراكز الصناعية في دولة قطر. وقد أقيم المشروع على مساحة إجمالية تُقدَّر بنحو 122,428 متراً مربعاً، ليقدّم بيئة سكنية آمنة وفعالة تُسهم في تعزيز استقرار القوى العاملة واستمرارية العمليات التشغيلية.

ويضم المشروع 560 غرفة مخصصة لفئة العمال و128 غرفة مخصصة لفئة الموظفين، مع أنماط إشغال مرنة قابلة للتكيف وفق احتياجات العملاء، وبطاقة استيعابية إجمالية تصل إلى نحو 2,944 سريراً. كما يستفيد القاطنون من مجموعة متكاملة من المرافق والخدمات داخل الموقع، تشمل مرافق ترفيهية، ومحلات تجارية، ومسجداً، وخدمات التغذية وغسيل الملابس، ومركز للإسعافات أولية، وخدمات أمن وصيانة على مدار الساعة.

وبفضل موقعه الاستراتيجي، وتكامل خدماته، ومرونته التشغيلية، فإن المشروع يمثل حلاً سكنياً موثوقاً وفرصة استثمارية مستقرة ضمن إحدى أهم المناطق الصناعية في دولة قطر.



حدات العقارية

موقع المشروع: دخان

مساحة الأرض: 16,982 متر مربع

يقع مجمع وحدات العقارية في دخان خلف سوق دخان، ويقدم مجتمعاً سكنياً هادئاً يضم 48 شقة أنيقة بتصاميم عصرية ومساحات رحبة، مع مواقف سيارات مخصصة. ويتميز المجمع بخدمات متكاملة تشمل الأمن على مدار الساعة، صيانة شاملة، وتنظيف للمناطق المشتركة، إضافة إلى مناظر طبيعية ساحرة وفناء مركزي يمنح كل شقة إضاءة طبيعية وراحة مثالية لكل منزل.



مرافق الخور

يقع المشروع في مدينة الخور على مساحة أرض تبلغ 245,507 متراً مربعاً، ويُعد مجتمعاً سكنياً متكاملاً مخصصاً لسكن العمال. ويضم المشروع 216 شقة بغرفة نوم واحدة و300 شقة بغرفتي نوم، إلى جانب صالة متعددة الأغراض وهايبر ماركت.

كما يتميز بتكامل مرافقه الخدمية والترفيهية، حيث يشمل مجتمعاً رياضياً متكاملاً يضم ملاعب للكريكيت، ولكرة القدم، ولكرة الطائرة، ولكرة السلة، والكاكبادي، والتنس، إضافة إلى 35 محلاً تجارياً، وسوبرماركت، وسينما خارجية (عدد 2)، ومسجد، وبلازا مركزية، ما يوفر بيئة سكنية متكاملة وعالية الجودة.



قرية زكريت

الموقع : زكريت

مساحة الأرض : 8,250 متر مربع

تُعد قرية زكريت للعمال مشروعاً سكنياً متكاملًا صُمم بعناية لتوفير بيئة معيشية آمنة وصحية ومريحة للعمال وصغار الموظفين. وتتميز جميع الغرف بأنها مصنوعة من هياكل فولاذية مجلفنة للإطار الرئيسي وألواح معزولة بالألياف الزجاجية للجدران والسقوف والمقاومة للحريق ومزودة بأنظمة حماية متطورة ومرتبطة بنظام إنذار مركزي مبكر لضمان أعلى مستويات السلامة. ويضم المشروع 48 غرفة مخصصة للموظفين و200 غرفة للعمال بطاقة استيعابية تصل إلى 896 سريرًا.



زكريت بلازا

زكريت بلازا هو مجمع تجاري متكامل يتمتع بموقع استراتيجي في منطقة دخان بالقرب من منطقة من المنطقة الصناعية التابعة لشركة قطر للطاقة، ويشكل وجهة خدمية وتجارية رئيسية تخدم المجتمع المحيط بكفاءة عالية. ويضم المشروع باقة متنوعة من الأنشطة تشمل عدد من المطاعم، وعدة سوبرماركات، ومحال تجارية ضمن مخطط مدروس يسهل الوصول إليها ويعزز من تجربة المستفيدين منها.

ويتمدد المشروع على مساحة أرض تبلغ 6,692 مترًا مربعاً، ويضم 36 محلاً تجارياً وعدد 31 شقة واستوديو سكني، ما يجعله فرصة استثمارية مستقرة مدعومة بموقع حيوي وطلب محلي متنامٍ.

ويقدم المشروع أسلوب حياة عائلي راقٍ يجمع بين الراحة وجودة السكن وقربه من أماكن العمل، ضمن بيئة حديثة تلبي أعلى معايير المعيشة والرفاهية.



سوق دخان

يُعد سوق دخان مجمّعًا تجاريًا عصريًا يتمتع بموقع استراتيجي في منطقة مدينة دخان على الطريق الخدمي الموازي لطريق دخان-الدوحة السريع، ما يوفّر سهولة عالية للوصول إليه ويعزّز جاذبيته التجارية. ويضم المشروع وحدات تجارية ومكتبية، مع مجموعة متنوعة من الخدمات والمرافق التي تلبي احتياجات الأعمال والسكان. وبفضل موقعه الجيوي وتنوّع استخداماته، فإنّ سوق دخان يمثّل فرصة استثمارية واعدة بعوائد مستقرة ضمن بيئة أعمال نشطة وطلب محلي متنامٍ.



سوق مسيعد

سوق مسيعد هو وجهة تجارية متكاملة في قلب مدينة مسيعد الصناعية، ويتميز بموقع استراتيجي على الشارع الرئيسي يضمن سهولة الوصول وحضورًا بارزًا. ويضم السوق مزيجًا متنوعًا من 108 محلا تجاريا، 70 مكتبا و138 شقة سكنية، مدعومًا بمرافق متكاملة ومواقف سيارات واسعة، ما يجعله منصة مثالية للأعمال وفرصة استثمارية مستقرة في واحدة من أهم المناطق الصناعية في دولة قطر.



ديونز مول

الموقع : قلب مسيعيد

مساحة الأرض: 35,759 متراً مربعاً

ديونز مول في مسيعيد هو الوجهة العصرية التي تجمع بين التسوق والترفيه والأعمال، حيث يضم 191 متجرًا و15 مكتبة.

ويوفر المول خيارات متكاملة تبدأ من الهايبر ماركت والبنوك والمطاعم وصولاً إلى المتاجر لبيع الهواتف المحمولة ومحلات التجزئة المتنوعة، ليمنح سكان المنطقة والزوار تجربة فريدة وشاملة تلبي مختلف احتياجاتهم اليومية في مكان واحد.



قرية مسيعيد

يقع المشروع في قلب مدينة مسيعيد الصناعية على مساحة أرض تبلغ 177,934.46 متراً مربعاً، وقد تم تطويره ليقدم بيئة سكنية متكاملة تلبي احتياجات العاملين في المنطقة. ويضم المشروع ثلاث قرى سكنية تحتوي على 1,966 غرفة، مدعومة بخدمات تقديم الطعام، وغسيل الملابس، والأمن على مدار الساعة، وتنظيف المناطق المشتركة والصيانة، إلى جانب مرافق ترفيهية، ما يجعله خياراً تشغيلياً واستثمارياً فعالاً في واحدة من أهم المناطق الصناعية في دولة قطر.

بموقعه الاستراتيجي وخدماته المتكاملة، يمثل المشروع حلاً سكنياً عملياً وفرصة استثمارية مستقرة ضمن أحد المناطق الصناعية الرئيسية في قطر.



الاستثمارات العقارية الدولية

محفظة الأراضي

قبرص

أرض لارناكا

تبلغ مساحة الأرض 54,670 مترًا مربعًا، وتقع في خليج لارناكا على البحر الأبيض المتوسط، على الساحل الجنوبي من قبرص وسط المنطقة السياحية الموجودة بالقرب من مدينة لارناكا.

المغرب

مشروع مدينة فاس

يتكون من ثلاثة بيوت عربية تقليدية قديمة تم بناؤها على الطراز المغربي القديم في القرن التاسع عشر والتي تمتد على أرض بمساحة 3,300 متر مربع.



مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض

لندن

عقار كافنديش

يعود تاريخ المبنى إلى أربعينيات القرن الثامن عشر، ويحظى هذا العقار بموقع متميز في ساحة كافنديش بالعاصمة البريطانية لندن. يمتد المبنى على مساحة تبلغ 11,156 قدمًا مربعًا ويقدم 6 طوابق من الوحدات المكتبية المفروشة.



الشركات التابعة

شركة وصيف

وصيف، هي إحدى الشركات التابعة لمجموعة بروة العقارية، وهي واحدة من أكبر شركات خدمات إدارة الأصول والعقارات والمرافق في قطر، والتي توفر باقة متكاملة من الحلول لعملائها.

وصيف، هي واحدة من أكبر شركات خدمات إدارة الأصول والعقارات والمرافق المتكاملة في قطر. توفر وصيف خدمات إدارة الأصول والعقارات والمرافق لمشاريع مجموعة بروة العقارية، والتي تشمل مساكن مسييمير ومساكن السيلية وقرية بروة وبروة السد وبروة البراحة - مساكن الفئة العاملة، وبروة الخور - سكن موظفي شركة شل، ومرافق الخور الرياضية للعمال ومدينة موآتر المرحلة الأولى والثانية. إضافة إلى مشروع البراحة- ورش ومخازن، ومجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة التكلفة.

إلى جانب نشاطاتها الواسعة، تقوم وصيف كذلك ومنذ الربع الأول من العام 2019 بإدارة 25 مشروع عقاري للشركة القطرية للاستثمارات العقارية، "العقارية". يشمل ذلك أحد عشر مشروع سكني في الخور وثلاثة قرى للفئة العاملة وثلاث مراكز تجارية في مسييمير وأربعة أسواق تجارية في دخان، سكن واحد للفئة العاملة، قرية للفئة العاملة في راس لفان. إضافة إلى برج العقارية وأبراج أساس.

قامت وصيف خلال السنوات الأخيرة بتوسيع نطاق خدماتها المقدمة إلى العملاء الخارجيين من خلال مشاريع بارزة مثل الشارع التجاري ومدينة مسييمير والمناطق الاقتصادية - مناطق، وثلاث أسواق مركزية لحصاد وهم أم صلال والسيلية والوكرة. ومدينة الأركية ومدينة الياسمين. كما قامت باستكمال 44 سوق من أسواق الفرجان ومتحف الفن الإسلامي وحديقة المتحف. قبل انتهاء العام 2019 عقدت وصيف تعاوناً مع هيئة المناطق الحرة - قطر. حيث ستقدم خدمات إدارة المرافق في منطقة راس بونفطاس الحرة ومنطقة أم الحول الحرة ابتداءً من الربع الأول للعام 2020.

توفر وصيف خدمة مركز الاتصالات، كما تمتلك برامج متطورة لإدارة العقارات والحسابات والمشتريات وإدارة المرافق. يتمتع فريق خدمة العملاء لدى وصيف بالحرفية العالية التي تمكنه من تقديم أفضل معايير الجودة في خدمة العملاء. وتواصل وصيف تطبيق نظم شاملة تساعدها على البقاء في المقدمة وتقديم الخدمات ذات الجودة الفائقة وبالتالي التحسين من مستوى المعيشة الذي يحصل عليه الساكنين في المشاريع التي تديرها.

تهدف وصيف إلى أن تكون الشركة الرائدة في مجال إدارة الأصول والعقارات والمرافق ليس فقط لمشروعات بروة، وإنما على مستوى دولة قطر والمنطقة.

شركة قطر لإدارة المشاريع

شركة قطر لإدارة المشاريع، إحدى الشركات التابعة لمجموعة بروة العقارية، وهي إحدى الشركات الرائدة في توفير خدمات إدارة المشاريع على مستوى عالمي في دولة قطر.

تأسست قطر لإدارة المشاريع في عام 2008، وقد استطاعت القيام وبكل نجاح بإدارة وإكمال العديد من المشاريع الضخمة لعدد من كبار العملاء المرموقين في دولة قطر وعلى مستوى الإقليم. تتمتع الشركة بخبرة واسعة في تقديم خدمات إدارة المشاريع لمجموعة متنوعة من المشاريع الإنشائية لا تنحصر في مجال البنية التحتية والمشاريع التجارية والعقارية السكنية والترفيهية في السوق العالمية المتطورة.

ترتكز خبرات قطر لإدارة المشاريع على مجموعة متكاملة من الخدمات الإحترافية في مجال إدارة المشاريع وإدارة التصاميم، وإدارة الإنشاءات، وإدارة البرامج، وإدارة العقود والمطالبات، بالإضافة إلى الخدمات الاستشارية الأخرى التي يتم تصميمها بكل دقة وفقاً لمتطلبات كل عميل.

تتمثل أهم أهداف الشركة في الحفاظ على أفضل مستويات الأداء في إدارة المشاريع عالمياً، ببذل أفضل الجهود للوصول لذلك من خلال الاستثمار في أحدث تقنيات إدارة المشاريع وتوظيف فريق متكامل من المهنيين ذوي المهارات العالية والخبرات الإحترافية.

منذ تأسيسها، حققت الشركة نمواً ممتازاً على الصعيدين المحلي والإقليمي على مر السنين، كما تقوم الشركة حالياً بإدارة العديد من المشاريع الضخمة التي تعتبر أيقونات في مجال المعمار.

وقد نجحت في تقديم خدماتها المتكاملة لإدارة المشاريع للعديد من المشاريع العقارية من مرحلة الفكرة وحتى مرحلة التسليم النهائي عبر كل مراحل البناء والتجريب والتشغيل.

بروة للتبريد

بروة للتبريد هي الحل المستدام لمنطقة مسييمير، حيث توفر أكثر أنظمة التبريد استدامة وكفاءة في استخدام الطاقة وتكلفة فعالة للمشاريع السكنية والتجارية والمختلطة في مدينة مسييمير (مدينة بروة) والشارع التجاري. إن الهدف الرئيسي هو تحقيق رضى العملاء وأفضل أداء للمحطتين.

إن مبدأ التبريد المركزي يتضمن إنتاج وتدوير المياه المبردة إلى عدة مبانٍ من خلال شبكة من الأنابيب المعزولة تحت الأرض. ويتم ضخ الماء المبرّد من المحطات المركزية عبر الأنابيب الجوفية المعزولة مسبقاً والمتصلة بالأنابيب الداخلية للمباني، عبر محطات نقل الطاقة (ETS)، مما يقلل من الاستهلاك بنسبة تصل إلى 40-50% مقارنةً بأساليب التبريد التقليدية.

وتمتد شبكة بروة للتبريد على مسافة 36 كيلومتراً وتخدم مليون متر مربع من المناطق السكنية ونصف مليون متر مربع من المرافق التجارية/ المتعددة الأغراض من خلال 123 محطة ETS تقع في مرافق العملاء.

ونظراً لأنّ المحطتين متطابقتين، يتم استخدام كلا المحطتين معاً لتحقيق أفضل أداء. وتُشغّل المحطتان بشكل كامل باستخدام نظام SCADA بما في ذلك قياس التعريفات.



الشركات الدولية الشقيقة

شركة فنادق شذا

الدوحة- السعودية- عمان- الإمارات

تم تطوير العلامة التجارية لفنادق شذا من خلال الشراكة مع فنادق ومنتجعات كمبنسكي، حيث تشمل الأعمال الأساسية للشركة على إدارة الفنادق الحديثة والفاخرة. بصفتها المشغل، تتمتع شذا بمكانة فريدة من نوعها حيث تدير حصرياً فنادق خمس نجوم تحت الاسم التجاري "فنادق شذا"، وفنادق أربع نجوم تحت الاسم التجاري "مسك". تبرز شذا بين العلامات التجارية الفندقية حيث تم تصميمها خصيصاً مع مراعاة أذواق المسافرين من داخل المنطقة، كما أنها تحتفي بالضيافة الغنية بالثقافات المتنوعة.



نُزل القابضة

البحرين

نُزل القابضة هي شركة مساهمة تأسست في البحرين، تركز على تملك وتشغيل الشقق الفندقية. تستثمر الشركة حالياً في فندق سمرست الفاتح في المنامة في البحرين، والذي يقدم ١١٨ وحدة فندقية. كما تستثمر في شقق مشروع برج الجوار في مكة المكرمة، في المملكة العربية السعودية.



مجلس الإدارة



سعادة السيد/ عبدالله بن حمد العطية

رئيس مجلس الإدارة

عُيّن سعادة السيد عبدالله بن حمد العطية وزيراً للبلدية بتاريخ 8 يناير 2024م، يتمتع سعادته بخبرة عملية واسعة شملت العديد من القطاعات في البلاد، حيث بدأ مسيرته المهنية مع شركة قطر للبترول كمهندس للعمليات وذلك حتى عام 2011 حين انتقل للعمل في شركة راس غاز المحدودة ككبير مهندسي المشروع، ليصبح في العام 2012 مديراً للتخطيط والتطوير البري.

وفي العام 2014 تولى سعادة السيد العطية مهاماً جديدة بصفة المدير التنفيذي بالإنيابة لمكتب إدارة البرامج في اللجنة العليا للمشاريع والإرث، قبل أن يترقى بمسيرته ويشغل في 2015 منصب مدير المكتب الفني في هيئة الأشغال العامة «أشغال». تدرج سعادة السيد العطية في المناصب إلى أن أصبح مساعد رئيس هيئة أشغال حتى العام 2018، حيث تم تعيينه نائباً لرئيس مجلس إدارة شركة قطر للمواد الأولية، إلى أن تم تكليفه من قبل المجلس فيما بعد لتولي مهام الرئيس التنفيذي للشركة بالإنيابة حتى مطلع شهر مايو 2018. تجدر الإشارة إلى أنه خلال الفترة نفسها، وتحديداً في يناير 2017، تم تعيين سعادة السيد عبدالله العطية كعضو في مجلس إدارة شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، ليتولى في شهر يوليو 2018 منصب الرئيس التنفيذي للشركة.

يحمل سعادة السيد عبدالله العطية شهادة ماجستير العلوم في الهندسة الكيميائية من جامعة نوتنغهام في المملكة المتحدة، إضافة إلى شهادة بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة كارديف، المملكة المتحدة.



السيد/ فيصل بن عبد الواحد الحمادي

نائب رئيس مجلس الإدارة

يعمل السيد/ فيصل بن عبد الواحد الحمادي حالياً في جهاز قطر للاستثمار متولياً منصب رئيس الاستثمار لإقليم قطر المسؤول عن إدارة استثمارات الجهاز المدرجة وغير المدرجة في دولة قطر في مختلف القطاعات. وكان السيد الحمادي قد انضم إلى جهاز قطر للاستثمار في عام 2006 وشغل فيه عدة مناصب، منها مدير إدارة الأصول من عام 2008 إلى عام 2014. إلى جانب دوره في جهاز قطر للاستثمار، عمل السيد فيصل الحمادي كمستشار في المجلس الأعلى للشؤون الاقتصادية والاستثمار، كما عمل رئيساً لاستثمارات صناديق المعاشات في الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية. بالإضافة إلى عضويته في العديد من مجالس الإدارات، وهي رئاسة مجلس إدارة كل من شركة حصاد الغذائية وشركة ودام الغذائية، وعضو في مجلس إدارة شركة قطر للوقود، وعضو مجلس إدارة في شركة قطر لنقل الغاز (ناقلات)، وعضو في مجلس إدارة الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية. كما شغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة الاستثمار في شركة الكهرباء والماء القطرية «كهرماء»، وعضو في مجلس إدارة مصرف الريان وشركة Songbird Estate في المملكة المتحدة.

يحمل السيد فيصل الحمادي شهادة الماجستير في العلوم المالية من الجامعة الأمريكية، الولايات المتحدة الأمريكية. وشهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة قطر، وحصل على شهادة محلل مالي معتمد (Chartered Financial Analyst (CFA في عام 2006.

يشغل المهندس/ أحمد محمد محمد الطيب حالياً منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية، لديه أكثر من 20 عاماً من الخبرة في مجال إدارة المشاريع الرأسمالية والاستثمارات التجارية بكافة أنواعها وتأسيس الشركات والشؤون المالية.

بدأ المهندس/ أحمد الطيب حياته المهنية بالعمل لسبع سنوات في إدارة الاتصالات والعمليات للقوات الخاصة - وزارة الداخلية التحق بعدها بشركة رأس غاز لمدة ست سنوات حيث عمل في عدد من مشاريعها ثم عمل بالديوان الأميري في إدارة المشاريع الإستراتيجية لمدة سنتين. مل لمدة سنتين في مكتب إدارة المشاريع باللجنة العليا للمشاريع والإرث، شغل المهندس/ أحمد الطيب منصب رئيس قطاع الاستثمار في شركة الديار القطرية يدير فيها محفظة بقيمة 35 مليار دولار في 20 دولة حول العالم بعدد أكثر من 50 مشروع استثماري وهو رئيس وعضو في عدد من مجالس الإدارة لمجموعة من الشركات داخل وخارج الدولة.

ويحمل المهندس/ أحمد محمد محمد الطيب شهادة الماجستير في الهندسة الكهربائية من جامعة كلورادو دنفر في الولايات المتحدة الأمريكية.



السيد/ أحمد محمد محمد الطيب

الرئيس التنفيذي للمجموعة

عضو مجلس الإدارة

تقلد السيد/ **حمد بن دشن القحطاني** عدة مناصب في بنك قطر للتنمية، منها منصب المدير العام لمركز بداية، وكان قبلها مديراً عاماً لمركز حاضنة قطر للأعمال، وترأس تأسيس حاضنات ومسرعات أعمال مختلفة منها الرياضية والمالية وغيرها. وتولى كذلك منصب رئيس احتضان وتسريع الشركات الصغيرة والمتوسطة، وكان مدير أول علاقات العملاء في قسم تمويل المشاريع وبعدها أصبح رئيساً للقسم، وكان السيد/ حمد قد التحق قبلها للعمل في البنك التجاري مديراً لعلاقات العملاء في قسم تمويل المشاريع بعد أن أمضى سبع سنوات موظفاً في قطر للطاقة. السيد/ القحطاني حاصل على بكالوريوس تطوير البرامج من جامعة ليدز ميتروبولتن في المملكة المتحدة ودبلوم عالي في الحاسب الآلي من جامعة أوتوا بكندا.



السيد/ **حمد دشن القحطاني**
عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد **أحمد بن خالد الغانم** منصب المكلف بمهام مدير إدارة الوقاية بالإدارة العامة للدفاع المدني بوزارة الداخلية بعد أن ترأس قسم المخططات الهندسية فيها، والسيد/ الغانم عضو في عدد من اللجان فهو عضو في لجنة قبول المهندسين ممثلاً لوزارة الداخلية والدفاع المدني وعضو في لجنة دراسة الاشتراطات التخطيطية بوزارة البلدية والبيئة، وشارك في الكثير من الاجتماعات التنسيقية للمشاريع الكبرى بالدولة، كما حضر عدة اجتماعات لمدراء الدفاع المدني بمجلس التعاون لدول الخليج العربي ممثلاً عن الإدارة العامة للدفاع المدني. ويحمل السيد/ أحمد الغانم بكالوريوس في الهندسة من جامعة كنتاكي الشرقية (EKU) بالولايات المتحدة الأمريكية.



السيد/ **أحمد خالد الغانم**
عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد **ناصر بن سلطان الحميدي** عضوية عدد من مجالس إدارات شركات مساهمة قطرية، فهو عضو في مجلس إدارة شركة قطر للوقود منذ عام 2008، وعضو كذلك في مجلس إدارة شركة قطر للأسمت. كما شغل منصب المدير المالي للجنة الأولمبية القطرية، وهو رجل أعمال يشارك في أنشطة تجارية واقتصادية مختلفة. ويحمل السيد ناصر الحميدي درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال.



سعادة السيد/ **ناصر بن سلطان الحميدي**
عضو مجلس الإدارة

شغل **د. عبدالرحمن بن محمد الخيارين** منصب الرئيس التنفيذي لشركة ودام الغذائية وعين بعدها مستشاراً لمجلس إدارة الشركة، كما عمل سابقاً في مجال الإستثمار العقاري في شركة الديار القطرية، وهو مسجل كخبير عقاري في وزارة العدل. ويشغل د. الخيارين عضوية مجلس إدارة مصرف الريان. وهو حاصل على العديد من الشهادات الجامعية آخرها درجة الدكتوراة في التخطيط العمراني من جامعة ويلز ترنتي سان ديفيد في الملكة المتحدة.



الدكتور/ **عبدالرحمن محمد الخيارين**
عضو مجلس الإدارة



03

تقرير
الحوكمة

تقرير

حوكمة الشركات

التعاريف

• المعلومات

المعلومات والبيانات والوثائق المرتبطة بتأسيس الشركة وبأنشطتها، وبتقاريرها وغيرها من المعلومات التي يجب على الشركة الإفصاح عنها واتاحتها للمساهمين وتمكينهم من الوصول لها والحصول عليها بموجب القانون وأحكام هذا النظام وغيره من تشريعات الهيئة.

• الهيئة

هيئة قطر للأسواق المالية.

• ميثاق المجلس

الميثاق الذي يعده المجلس لتحديد مهامه ومسؤولياته وواجبات رئيسه وأعضائه.

• المجلس

مجلس إدارة الشركة المدرجة، أو القائم على إدارة الكيان القانوني المدرج بحسب الأحوال .

• أمين سر المجلس

الشخص المعين من مجلس الإدارة وفقا لمتطلبات نظام الحوكمة ، والمسؤول عن تنظيم وتنسيق المسائل التي تتعلق بالمجلس والشركة.

• الرئيس

رئيس مجلس إدارة الشركة، المكلف بإدارة الشركة وفقا للقانون وعقد تأسيسها ونظامها الأساسي.

• الحوكمة

النظام الذي يتم من خلاله إدارة الشركة والتحكم بها، ويحدد أسس ومبادئ توزيع الحقوق والمسؤوليات بين مختلف أصحاب المصالح في الشركة، مثل أعضاء المجلس، والمدراء والمساهمين وأصحاب المصالح الآخرين، وتوضيح القواعد والإجراءات الخاصة باتخاذ القرارات المتعلقة بشؤون الشركة.

• تقرير الحوكمة

تقرير سنوي مستقل بذاته يتضمن إفصاح الشركة عن التزامها بتطبيق مبادئ وأحكام نظام الحوكمة ، يتم إعتماده من قبل الرئيس ويرفعه إلى الهيئة مرفقا بالتقرير السنوي للشركة.

• التصويت التراكمي

أسلوب تصويت لاختيار أعضاء مجلس الإدارة . يمنح كل مساهم قدرة تصويتية بعدد الأسهم التي يملكها، بحيث يحق له التصويت بها لمرشح واحد أو تقسيمها بين من يختارهم من المرشحين دون وجود أي تكرار لهذه الاصوات.

• مراقب حسابات

الشخص المصرح له وفقا لأحكام القانون والمسجل بجدول المدققين الخارجيين لدى الهيئة للقيام بأعمال مراجعة وتدقيق البيانات والتقارير المالية وإبداء الرأي فيها ، وفقا لأصول المهنة وطبقا للمعايير الدولية للتدقيق أو معايير التدقيق المتعلقة بالمؤسسات المالية الإسلامية، والحصول على تأكيد ما إذا كانت البيانات المالية خالية من الأخطاء الجوهرية ، وهكذا أعمال التصفيات.

• العضو المستقل

عضو مجلس الإدارة الذي يتمتع بالاستقلالية التامة ، ومما ينافي الإستقلالية على سبيل المثال لا الحصر أي من الآتي:

1. أن يكون مالكا لنسبة (1%) على الأقل من أسهم الشركة أو أي شركة من شركاتها.
2. أن يكون ممثلا لشخص اعتباري يملك نسبة (5%) على الأقل من أسهم الشركة أو أي شركة من شركاتها.
3. أن يكون بالإدارة التنفيذية العليا للشركة أو أي شركة من شركاتها خلال السنة السابقة على انتخابات المجلس.
4. أن تكون له صلة قرابه من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية العليا بالشركة ، أو في أي شركة من شركاتها.
5. أن يكون عضو مجلس إدارة في أي شركة ضمن مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.
6. أن يكون موظفاً خلال السنتين السابقتين على انتخابات المجلس لدى أي من الأطراف المرتبطة بالشركة أو بأي شركة من شركاتها كالمحاسبين القانونيين وكبار الموردين، أو أن يكون مالكا لحصص سيطرة لدى أي من تلك الأطراف خلال السنتين السابقتين على انتخابات المجلس.
7. أن تكون له تعاملات مباشرة أوغير مباشرة مع الشركة أو أي شركة من شركاتها خلال السنتين السابقتين على انتخابات المجلس.

• الإدارة التنفيذية العليا

المسؤول التنفيذي الأول والمسؤولين التنفيذيين الآخرين المسؤولين مباشرة أمامه، وتشمل رؤساء وحدات الرقابة الداخلية بالشركة.

• الرقابة الداخلية

أعمال التدقيق المالي وتقييم الأداء وإدارة المخاطر التي تقوم بها وحدة مستقلة أو أكثر بالشركة.

• صفقة كبيرة

أي صفقة أو مجموعة صفقات متصلة تهدف إلى إمتلاك أو بيع أو تأجير أو مبادلة أو التصرف (باستثناء إنشاء الضمانات) بأصول الشركة أو الأصول التي ستكتسبها الشركة أو من شأنها تغييرا طبيعه الأساسية لعمل الشركة ، أو التي تتجاوز قيمتها الاجمالية (10%) من القيمة الأقل بين القيمة السوقية للشركة أو قيمة صافي أصول الشركة وفقا لأخر بيانات مالية معلنة.

• السوق

السوق الرئيسية في بورصة قطر.

• العضو غير التنفيذي

هو عضو مجلس الإدارة الذي لا يكون متفرغاً لإدارة الشركة ، ولا يتقاضى اجرا منها.

• طرف ذو علاقة

يعتبر الشخص ذا علاقة بالشركة إذا كان عضو في مجلس إدارة الشركة او أي شركة من شركاتها ، أو بالإدارة التنفيذية العليا للشركة أو أي شركة من مجموعتها، أو كان مالكا لنسبة (5%) على الأقل من أسهم الشركة او شركة من ضمن شركاتها ، أو كان من أقارب أي من الأعضاء السابقين حتى الدرجة الثانية ، وكل شخص اعتباري مسيطر عليه من عضو بمجلس إدارة الشركة أو أي شركة من شركاتها أو بإدارتها التنفيذية العليا وأقاربهم حتى الدرجة الثانية ، أو المشتركة في مشروع أو شركة من أي نوع مع الشركة أو أي شركة من مجموعتها .

• أصحاب المصالح

كل من له مصلحة مع الشركة تستند إلى حق أو مركز قانوني مثل المساهمون ، والعاملين، الدائنين، العملاء، الموردون وغيرهم.

تقرير

حوكمة الشركات

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي عن الحوكمة في شركة بروة العقارية (شركة مساهمة عامة قطرية) لعام 2025 الذي يتناول ممارسات الحوكمة التي اعتمدها الشركة، وذلك تطبيقاً لنظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية والصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (5) لعام 2016، وسواها في الأطر الدولية.

وانطلاقاً من رؤية الشركة وقيمتها المرتكزة على الريادة والالتزام والمصداقية والعمل الجماعي والنزاهة، تلتزم بروة العقارية بمبادئ الحوكمة والعمل بكل جهد ومثابرة للوصول إلى أعلى المستويات العالمية وتطبيق أفضل المعايير الدولية في مجال الحوكمة.

وتتبنى بروة العقارية أعلى معايير الإفصاح والشفافية في إطار الحوكمة الرشيدة التي تتلاءم مع أعمال الشركة وأنشطتها وفقاً للتطورات المحيطة بها، حيث تلتزم الشركة بتقديم معلومات دقيقة ومتكاملة وحديثة للمساهمين ضمن إطار عملها المعتمد على الشفافية.

وانطلاقاً من حرصنا على تلبية متطلبات الجهات ذات الاختصاص في دولة قطر، وتطلعنا نحو الرقي المتواصل بالعمل في الشركة ونتائج أداؤها، فإننا حريصون على الالتزام بإصدار تقرير حوكمة الشركة بشكل سنوي لعرضه على مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العامة.

والله ولي التوفيق

عبدالله بن حمد العطية

رئيس مجلس الإدارة

1. تمهيد

تعتبر الحوكمة المؤسسية من أهم الركائز التي تعتمد عليها شركة بروة من أجل ترسيخ ثقافة الشفافية والوضوح في تعاملاتها التجارية والإدارية، وذلك حرصاً منها على حماية حقوق المستثمرين، وحقوق أصحاب المصالح الأخرى، ومساهمي الأقلية وبهدف تصويب أعمالها وإدارتها بما يتناسب مع أفضل الممارسات العالمية، والأطر التنظيمية المعتمدة.

وتُعرّف قوانين حوكمة الشركات على أنها الأسس المنظمة للعلاقات بين الأطراف الأساسية في الشركة (أعضاء مجلس الإدارة، الإدارة التنفيذية، المساهمين...) بهدف توزيع الحقوق والمسؤوليات بين مختلف المشاركين وأصحاب العلاقة والمصالح الأخرى.

تعتبر حوكمة الشركات جزءاً لا يتجزأ من ثقافة شركة بروة العقارية وممارساتها التجارية. تهدف حوكمة الشركات لشركة بروة العقارية إلى ترسيخ وتحقيق الأهداف التالية:

• الشفافية:

الوضوح في العمليات التجارية والتشغيلية للشركة، والإبتعاد عن الغموض والسرية والتضليل، وجعل كل الأمور قابلة للتحقق والتأكد.

• المساءلة:

وهي حق المساهمين في مساءلة الإدارة التنفيذية عن أداؤها، وهذا حق يضمنه القانون والنظام الأساسي للشركة. كما تضمن مسؤولية الإدارة التنفيذية أمام المجلس ومسؤولية المجلس أمام المساهمين.

• المساواة:

وهي المساواة بين صغار وكبار المستثمرين، المحليين والأجانب على حد سواء. يضمن النظام الأساسي لشركة بروة هذا المبدأ من حيث المساواة في حقوق التصويت، والمساءلة، والترشيح، وحق الوصول للمعلومات.

• المسؤولية:

وهي مسؤولية شركة بروة في الاعتراف بحقوق أصحاب المصالح الممنوحة بالقانون، وتشجيع التواصل والمشاركة بين الشركة وأصحاب المصالح.

2. تقرير مجلس الإدارة حول الامتثال مع تشريعات هيئة قطر للأسواق المالية بما فيها نظام حوكمة الشركات المدرجة في السوق الرئيسي

قام مجلس الإدارة بتقييم مدى امتثال الشركة مع تشريعات (التشريعات) هيئة قطر للأسواق المالية (الهيئة) ذات الصلة، بما فيها نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسي (النظام) الصادر عن الهيئة. وبناء على هذا التقييم تؤكد الشركة بامتثالها مع أحكام النظام من جميع النواحي الجوهرية.

3. إطار وسياسات الحوكمة

تلتزم شركة بروة العقارية بتطبيق أعلى درجات الحوكمة المؤسسية في تعاملاتها اليومية، وذلك بمتابعة ودراسة التشريعات الحاكمة للشركات التجارية والمدرجة والتأكد من الامتثال التام بها، وبوجهٍ خاص نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية والصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (5) لسنة 2016.

وفي إطار سعيها المستمر للامتثال بتحديثات تشريعات وأنظمة الحوكمة، تحرص الشركة على تحديث نظمها ولوائحها الداخلية باستمرار بما يتوافق مع التطورات والتحديثات التشريعية المختلفة، وأخرها نظام حوكمة الشركات للكيانات المدرجة الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية عملاً بقرار مجلس الإدارة رقم (5) لسنة 2025 الصادر في أغسطس 2025، حيث تؤكد الشركة أنها تعمل على مواءمة سياساتها وممارساتها لتحقيق الالتزام

تقرير

حوكمة الشركات

الداخلية للإشراف على عملية الإفصاح. وتسعى الشركة إلى بلوغ هدف تحقيق الشفافية المالية عبر الإفصاح عن التقارير المالية والمعلومات الجوهرية والمعلومات الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والإفصاح عن المعلومات الخاصة بكبار المساهمين أو المساهمين المسيطرين وذلك وفقاً لشروط التبليغ التنظيمية. وتساعد هذه السياسة المجلس والإدارة التنفيذية وإدارة الشركة ذات الصلة على فهم أدوارها ومسؤولياتها في عملية الإفصاح.

3.5 سياسة المدقق الخارجي

يعتبر التدقيق الخارجي جزءاً لا يتجزأ من سلامة أعمال شركة بروة. ونظراً لأهمية أعمال التدقيق الخارجي، قامت الشركة بوضع سياسة تنظم شؤون مدقق الحسابات الخارجي كافة بما ينسجم انسجاماً تاماً مع متطلبات وقواعد الحوكمة ذات الصلة.

قامت شركة بروة العقارية وفقاً لقرار الجمعية العمومية التي انعقدت بتاريخ 10 مارس 2025، بتعيين شركة EY كمدقق خارجي للشركة للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2025 بناءً على توصية مجلس الإدارة والعروض الفنية والمالية التي تم الحصول عليها في ضوء متطلبات نظام الحوكمة الصادر من هيئة قطر للأسواق المالية.

إن شركة إرنست ويونغ شركة مستقلة مستقلة تماماً عن إدارة شركة بروة العقارية ومجلس إدارتها وهي مقيدة في سجل مراقبي الحسابات المنصوص عليه في القانون رقم (30) لعام 2004 الخاص بتنظيم مهنة مراقبة الحسابات.

إجمالي الأتعاب التي تم إعتماها لشركة إرنست ويونغ من قبل الجمعية العمومية عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، يبلغ 1,900 ألف ريال قطري لخدمات التدقيق بما في ذلك خدمات التأكيد الأخرى.

4. مجلس الإدارة

مجلس الإدارة هو السلطة التي تتمتع بجميع الصلاحيات اللازمة للقيام بأعمال الشركة باستثناء تلك التي تختص بها الجمعية العمومية وفقاً للقانون أو النظام الأساسي للشركة. كما يعتبر مجلس إدارة شركة بروة العقارية هو الكيان الإداري الرئيسي. ومن ضمن أدواره ومسؤولياته دعم الهيكل الإداري والحفاظ على الاتجاه الاستراتيجي وضمان الكفاءة والفعالية وتعزيز الوضع العام والحفاظ على النزاهة والمحاسبة في المؤسسة، والخضوع للمساءلة، والاستجابة لمطالب المساهمين، وحضوره المنتظم للاجتماعات الهامة ذات الصلة والمساعدة في الحفاظ على مهمة ورؤية شركة بروة، ومناقشة أو الموافقة على تقارير التدقيق الداخلي وتعيين مدققين حسابات خارجيين وطرح الأفكار التي من شأنها تعزيز أداء عمليات الشركة بما في ذلك الشركات التابعة لها وتطبيق الحوكمة الفعالة.

الكامل بأحكام النظام الجديد خلال فترة السماح التي تنتهي في أغسطس 2026. كما تحرص الشركة بالإستمرار على تحديث النظم واللوائح الداخلية بما يعكس تحديثات الجهات المنظمة على هذه القوانين متى تطلب ذلك. وتطبيقاً لذلك، فإن الشركة بصدد مراجعه سياسات واجراءات الحوكمة لإجراء أي تعديلات وفقاً للاجراءات المقررة بالمادة الثالثة من نظام الحوكمة.

3.1 سياسة الترشيحات

يعد مجلس الإدارة من أهم العناصر التي ترسي دعائم حوكمة الشركة وترسم مسلكها نحو النجاح والتقدم. لذا كان من الضروري وضع سياسة جامعة للأحكام التي تضبط عضوية المجلس في ضوء النظام الأساسي للشركة وقواعد حوكمة الشركات الصادرة من هيئة قطر للأسواق المالية. وقد يسرت هذه السياسة الوصول إلى جميع الأحكام والضوابط التي تحدد معايير وإجراءات عضوية مجلس الإدارة وبالتالي سهلت تطبيقها، فقد بينت كيفية تشكيل المجلس وفترة عضويته والأحكام الخاصة بشروط الترشيح وشروط العضوية التي يمكن لعضو المجلس أن يندرج تحتها من تنفيذي وغير تنفيذي ومستقل وغير مستقل. كما وضحت السياسة كيفية إجراء انتخابات مجلس الإدارة والحالات التي تنتهي بها العضوية وآلية شغل المراكز الشاغرة فيه.

3.2 سياسة المكافآت

يلتزم مجلس إدارة شركة بروة العقارية بسياسة المكافآت المنصوص عليها في المادة (40) من النظام الأساسي للشركة، والمنصوص عليها بقانون الشركات التجارية رقم (11) لسنة 2015 والتي تم تعديل بعض احكامها لاحقا بقانون رقم (8) لسنة 2021 والنظام مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بنسبة لا تزيد على (5%) من الربح الصافي بعد خصم الاحتياطات والاستقطاعات القانونية وتوزيعات الارباح. ويقوم المجلس بعرض مقترح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على الجمعية العامة للموافقة عليها.

3.3 سياسة تعارض المصالح

اعتمدت شركة بروة العقارية سياسات صارمة تحكم تعاملات الأشخاص الباطنيين وتضارب المصالح الذي قد ينشأ من جلب أشخاص منخرطين في التجارة والمجتمع المدني للعمل كمدراء ومسؤولين تنفيذيين وموظفين في شركة بروة. وقد قامت شركة بروة بوضع هذه السياسات للكشف عن هذه الامور ولتفادي فقدان الموضوعية، والحفاظ على استقلالية أصحاب القرار بما يخدم مصلحة المساهمين، حيث أن الشركة وجميع موظفيها يلتزمون بالإفصاح بشكل دوري عن أي مصالح مشتركة أو عمليات فيما بينهم أو مع أي طرف آخر له علاقة مباشرة بالشركة.

3.4 سياسة الإفصاح

تلتزم شركة بروة العقارية بمتطلبات الإفصاح المقررة من قبل الهيئة عن طريق وضع سياسة تهدف إلى الإفصاح رسمياً بالمعلومات النوعية والكمية التي تكشف عنها لصالح أصحاب المصالح، وتضع أنظمة الرقابة

تقرير

حوكمة الشركات

4.1 تشكيل مجلس الإدارة

بالإستناد إلى النظام الأساسي للشركة، يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من سبعة أعضاء يعين مالك السهم الممتاز ثلاثة منهم حسب النسبة الحالية من تملكه للأسهم، ولا يجوز عزل أي منهم إلا بقرار من مالك السهم الممتاز، وأربعة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية بطريقة الاقتراع السري. ولا يشارك مالك السهم الممتاز في عملية التصويت وينتخب مجلس الإدارة بالإقتراع السري رئيساً ونائباً للرئيس لمدة (3) سنوات.

ويتضمن الجدول التالي بياناً بأعضاء مجلس الإدارة لعام 2025:

عضو مجلس الإدارة	المنصب	الوضع
سعادة السيد/ عبد الله بن حمد العطية	رئيس مجلس الإدارة (الديار القطرية)	غير تنفيذي - غير مستقل
السيد/ فيصل عبد الواحد الحمادي	نائب رئيس مجلس الإدارة (الديار القطرية)	غير تنفيذي - غير مستقل
السيد/ أحمد محمد الطيب	عضو (الديار القطرية)	تنفيذي - غير مستقل
سعادة السيد/ ناصر سلطان الحميدي	عضو بالإنتخاب	غير تنفيذي - مستقل
السيد/ أحمد خالد الغانم	عضو بالإنتخاب	غير تنفيذي - مستقل
د. عبد الرحمن محمد الخبارين	عضو بالإنتخاب	غير تنفيذي - مستقل
السيد/ حمد دشن القحطاني	عضو بالإنتخاب	غير تنفيذي - مستقل

4.2 نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة

يتضمن مجلس إدارة الشركة أعضاء من ذوي الخبرات والمهارات والكفاءات المتميزة في مختلف القطاعات. للمزيد من التفاصيل عن خبرات أعضاء مجلس الإدارة يرجى مراجعة الملحق رقم 1 من هذا التقرير.

الجدول التالي يوضح عدد الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة .

عضو مجلس الإدارة	عدد الأسهم المحجوزة لضمان العضوية في مجلس الإدارة	عدد الأسهم المملوكة في الشركة كما في 31/12/2024	عدد الأسهم المملوكة في الشركة كما في 31/12/2025
سعادة السيد/ عبد الله بن حمد العطية (شركة الديار القطرية)	0	16,010	16,010
السيد/ فيصل عبد الواحد الحمادي (شركة الديار القطرية)	0	0	0
السيد/ أحمد محمد الطيب (شركة الديار القطرية)	0	90	0
سعادة السيد/ ناصر سلطان الحميدي	0	1,453,804	5,065,035
السيد/ أحمد خالد الغانم	0	0	0
د. عبد الرحمن محمد الخبارين	0	0	1
السيد/ حمد دشن القحطاني	0	0	0

4.3 واجبات رئيس مجلس الإدارة

من مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة قيادة الشركة لتحقيق أهدافها الاستراتيجية والعائد المناسب للمساهمين ، كما يتولى قيادة المجلس والإشراف على دوره بشكل كامل واعتماد جداول اعمال اجتماعات المجلس ، هذا بالإضافة إلى مناقشة أعضاء المجلس بالتوصيات والتحسينات والمبادرات الاستراتيجية والموازنات التقديرية والفرص الاستثمارية المتاحة والتأكد من قيام المجلس بالمهام المنوطة به ، إضافة إلى مناقشة امور الشركة العامة بشكل دوري مع أعضاء المجلس والتحقق من وجود آلية لتقييم مستوى أداء الأعضاء بالإضافة إلى التواصل مع المساهمين . ولرئيس المجلس ان ينيط بعض مهامه إلى الأعضاء أو اللجان أو العضو المنتدب أو الرئيس التنفيذي حسب ما يراه مناسباً. كما ويقوم أيضا بالتنسيق مع الرئيس التنفيذي بخصوص الموارد المالية والبشرية لتحقيق الأهداف المرجوة ومراقبة مستوى أداء الشركة بشكل عام دوريا من خلال الرئيس التنفيذي.

4.4 واجبات أعضاء مجلس الإدارة

يقوم أعضاء مجلس الإدارة غيرالتنفيذيين بإعطاء مقترحات مستقلة بشأن المسائل الاستراتيجية وتطويرالمقترحات المتعلقة بها، كما يقومون بدراسة أداء الإدارة في تحقيق الأهداف المتفق عليها ومراقبة أداء الشركة في تحقيق أهدافها وغاياتها المتفق عليها ، والإشراف على تطويرالقواعد الإجرائية الخاصة بحوكمة الشركة ، وضمان إعطاء الأولوية لمصلحة الشركة والمساهمين في حال حصول أي تضارب للمصالح . كما يقوم أعضاء المجلس غيرالتنفيذيين بمراجعة سلامة المعلومات والضوابط والأنظمة المالية وضمان قوة وسلامة هذه الضوابط، وإتاحة مهاراتهم وخبراتهم المتنوعة لمجلس الإدارة أو لجانته المختلفة من خلال مشاركتهم الفعالة في اجتماعات المجلس والجمعيات العمومية، وفهم آراء المساهمين بشكل متوازن وعادل.

تقرير

حوكمة الشركات

4.5 مسؤوليات والتزامات أعضاء مجلس الإدارة

على مجلس الإدارة ان يؤدي وظائفه ومهامه وان يتحمل مسؤولياته وفقاً للاتي:

1. يجب أن يؤدي المجلس مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام، وأن تكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية، أو من أي مصدر آخر موثوق به.
2. يمثل عضو المجلس جميع المساهمين، وعليه أن يلتزم بما يحقق مصلحة الشركة لا مصلحة من يمثله أو من صوت له لتعيينه بالمجلس.
3. يجب أن يحدد المجلس الصلاحيات التي يفوضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض، كما يحدد الموضوعات التي يتحفظ بصلاحيه البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.
4. يجب على المجلس التأكد من وضع إجراءات لتعريف أعضاء المجلس الجدد بعمل الشركة وبخاصة الجوانب المالية والقانونية فضلا عن تدريبهم إن لزم الأمر.
5. يجب على المجلس التأكد من إتاحة الشركة المعلومات الكافية عن شؤونها لجميع أعضاء المجلس بوجه عام ولإعضاء المجلس غيرالتنفيذيين بوجه خاص وذلك من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم ومهامهم بكفاءة.
6. لايجوز للمجلس إبرام عقود القروض التي تتجاوزها ثلاث سنوات، أو بيع عقارات الشركة أورهنها، أو إبراء مديني الشركة من التزاماتهم إلا إذا كان مصرحاً له بذلك في نظام الشركة وبالشروط الواردة فيه، وإذا تضمن نظام الشركة أحكاماً في هذا الشأن، فلا يجوز للمجلس القيام بالتصرفات المذكورة إلا بإذن من الجمعية العامة، مالم تكن تلك التصرفات داخلية في أغراض الشركة.
7. الانتظام في حضوراجتماعات المجلس ولجانه، عدم الانسحاب من المجلس إلا لضرورة وفي وقت المناسب.
8. إعلاء مصلحة الشركة والشركاء والمساهمين وسائرأصحاب المصالح وتقديمها على المصلحة الخاصة.
9. إبداء الرأي بشأن المسائل الاستراتيجية للشركة، وسياستها في تنفيذ مشاريعها، ونظم مساءلة العاملين بها، ومواردها، والتعيينات الأساسية، ومعاييرالعمل بها.
10. مراقبة أداء الشركة في تحقيق أغراضها وأهدافها، ومراجعة التقاريرالخاصة بأدائها بما التقاريرالسنوية ونصف السنوية والربعية.
11. الإشراف على تطوير القواعد الإجرائية الخاصة بالحوكمة، والعمل على تطبيقها بالشكل الأمثل وفقاً لهذا النظام.
12. استغلال مهاراتهم وخبراتهم المتنوعة بتنوع اختصاصاتهم ومؤهلاتهم في إدارة الشركة بطريقة فعالة ومنتجة، والعمل على تحقيق مصلحة الشركة والشركاء والمساهمين وسائر أصحاب المصالح.
13. المشاركة الفعالة في الجمعيات العامة للشركة، وتحقيق مطالب أعضائها بشكل متوازن وعادل.
14. عدم الإدلاء بأية تصريحات أوبيانات أو معلومات دون إذن كتابي مسبق من الرئيس أو من يفوضه في ذلك، وعلى المجلس تسمية المتحدث الرسمي باسم الشركة.

15. الإفصاح عن العلاقات المالية والتجارية، والدعاوى القضائية التي قد تؤثر سلباً على القيام بالمهام والوظائف الموكلة إليهم.

4.6 قواعد سلوك مجلس الإدارة

يلتزم مجلس إدارة شركة بروة بأعلى مستويات النزاهة والسلوك التجاري و"بقواعد الأخلاق والسلوك المهني"، فضلاً عن تفاصيل الوصف الوظيفي المنصوص عليها في دليل وسياسات حوكمة الشركات لشركة بروة.

يعتبر مجلس الإدارة الممثل لمصالح المساهمين في الشركة، حيث يجب على كافة الأعضاء تطبيق قيم الشركة، وممارسة كافة تعاملاتهم بصدق ونزاهة. كما يقوم أعضاء المجلس بالتصرف بحسن نية وبما يخدم مصلحة بروة والمساهمين، إضافة إلى تعزيز ثقافة السلوك الأخلاقي.

4.7 ميثاق المجلس

قامت الشركة بإعداد "ميثاق المجلس" لمساعدة مجلس إدارتها على ممارسة صلاحياته وأداء واجباته، ويُفضل الميثاق الغرض من المجلس، تكوينه، ودور المجلس ومسؤولياته وإجراءات الاجتماعات والنصاب والقرارات، وتم نشره على موقع الشركة الإلكتروني ليصبح مرجعاً عاماً لأصحاب المصالح.

4.8 فصل المهام

تنتهج الشركة مبدأ الفصل بين منصب رئاسة المجلس وأي منصب تنفيذي بالشركة، حيث يشغل سعادة السيد/عبد الله بن حمد العطية منصب رئيس مجلس الإدارة، بينما يشغل السيد/ أحمد محمد الطيب الرئيس التنفيذي لشركة بروة العقارية.

4.9 حظر الجمع بين المناصب

لايجوز لأحد بشخصه أو بصفته أن يكون رئيساً للمجلس أو نائباً للرئيس في أكثر من شركتين يقع مركزيهما الرئيسي في الدولة، ولا أن يكون عضواً في مجلس إدارة أكثر من ثلاث شركات تقع مراكزها الرئيسية في الدولة، ولا أن يكون عضواً منتدباً للإدارة في أكثر من شركة واحدة مركزها الرئيسي في الدولة، ولا أن يجمع بين عضوية مجلسي إدارة شركتين تمارسان نشاطاً متجانساً.

ويحظر الجمع بين رئاسة المجلس وأي منصب تنفيذي بالشركة، ولا يجوز للرئيس أن يكون عضواً في أي من لجان المجلس (حسب نظام الحوكمة).

ويقوم رئيس وأعضاء المجلس بتقديم إقرارا سنويا يحفظه أمين السر في الحافظة المعدة لذلك، يقر فيه كل منهم بعدم الجمع بين المناصب التي يحظرالجمع بينها وفقاً للقانون.

تقرير

حوكمة الشركات

ويلى بيان عضويات أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المساهمة الأخرى:

عضو مجلس الإدارة	العضوية في الشركات المساهمة الأخرى
سعادة السيد/ عبد الله بن حمد العطية (ممثلاً لشركة الديار القطرية)	الشركة المتحدة للتنمية
السيد/ فيصل عبد الواحد الحمادي (ممثلاً لشركة الديار القطرية)	شركة وقود
السيد/ أحمد محمد طيب (ممثلاً لشركة الديار القطرية)	-
سعادة السيد/ ناصر سلطان الحميدي	شركة قطر لصناعة الأسمنت، قطر للوقود، (الضمان للتأمين الإسلامي - ممثلاً عن شركة بروة)
السيد/ أحمد خالد الغانم	-
د. عبد الرحمن محمد الخيارين	مصرف الريان
السيد/ حمد دشن القحطاني	-

4.10 اجتماعات المجلس

تُعقد اجتماعات مجلس الإدارة بصورة منتظمة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية رقم (11) لسنة 2015 والتي تم تعديل بعض أحكامها لاحقاً بقانون رقم (8) لسنة 2021 والنظام الأساسي للشركة، ونظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية. ويسجل أمين سر مجلس الإدارة بمحاضر اجتماعات المجلس ولجانه، أسماء الحاضرين ويتأكد من مدى توافر النصاب اللازم لانعقاد الاجتماع. حضر جميع أعضاء مجلس الإدارة اجتماعات مجلس الإدارة السنوية كما هو مطلوب وبموجب قانون الحوكمة.

يحتفظ أمين سر المجلس بمحاضر اجتماعات المجلس ويقوم بتوزيع جداول أعمال للاجتماعات وعقد مجلس إدارة شركة بروة العقارية (8) اجتماعات خلال عام 2025، تم من خلالها مناقشة مواضيع واستراتيجيات الشركة ومشاريعها.

4.11 تقييم أداء أعضاء المجلس

تتولى لجنة المكافآت والترشيحات عملية التقييم بشكل سنوي وفقاً للمنهجية التي اعتمدها مجلس الإدارة في نظام الحوكمة الداخلي للشركة في العام وذلك توفير نظام مناسب لمراقبة أداء المجلس وللتأكد من أن أعضاء المجلس يقومون بدورهم ومسؤولياتهم بشكل تام.

قام جميع أعضاء مجلس الإدارة بالتقييم الذاتي الذي يحدد مدى رضا كل من منهم عن أدائه كعضو مجلس الإدارة وكانت نتائج التقييم مرضية.

4.12 مكافآت المجلس

بلغت قيمة مكافآت المجلس عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مبلغ وقدره 12.000 ألف ريال قطري.

استلم الأعضاء بدلات حضور اجتماعات اللجان للعام المنتهي في 31 ديسمبر 2025، وبلغت قيمتها مبلغ 1.870 ألف ريال قطري.

4.13 أمين سر المجلس

تم تعيين أمين سر لمجلس إدارة الشركة بمؤهلات جامعية وخبرات عملية ذات صلة. وتحكم الشروط المرجعية والوصف الوظيفي مهام أمين سر المجلس المنصوص عليها في نظام حوكمة الشركات، ويكون مسؤولاً عن إعداد مواضيع جداول أعمال الاجتماعات لمجلس الإدارة، تحرير محاضر اجتماعات المجلس، التنسيق بين أعضاء المجلس، وبين المجلس وأصحاب المصالح الآخرين، بمن فيهم المساهمين والإدارة والموظفين هذا بالإضافة إلى أرشفة وتنظيم وحفظ سجلات محاضر اجتماعات المجلس، والوثائق والتقارير المتصلة بعمل المجلس واللجان المنبثقة عنه والمراسلات ذات الصلة، بالإضافة إلى الحرص على التواصل وإنسياب المعلومات بين المجلس والإدارة التنفيذية والمساهمين.

5. لجان المجلس

يتمتع مجلس إدارة الشركة بنموذج إداري مرن لتيسير القيام بأعماله، وتقوم ركائز هذا النموذج على انبثاق ثلاث لجان عن مجلس الإدارة (اللجنة التنفيذية - لجنة الترشيحات والمكافآت - لجنة التدقيق). تلعب كل لجنة دوراً جوهرياً في مساعدة المجلس على القيام بالمهام والواجبات المنوطة به في إدارة الشركة بفعالية.

تلتزم لجان المجلس بالشروط المرجعية التفصيلية الخاصة بها، وتقدم تقارير منتظمة إلى المجلس حول الإجراءات التي تتخذها والمداولات التي تُجريها. يعتمد المجلس بتطبيق بنود نظام الحوكمة فيما يتعلق بتشكيل هذه اللجان والشروط المرجعية الخاصة بها.

ويلى أدناه لجان مجلس الإدارة ومهام وأعضاء كل لجنة خلال العام 2025:

5.1 لجنة التدقيق

تتألف لجنة التدقيق في شركة بروة العقارية من ثلاثة أعضاء يرأسهم عضو مستقل، يتمتعون بخبرات مالية في مجال التدقيق. تقوم لجنة التدقيق بمراقبة السياسات المالية والمحاسبية والضوابط المالية والداخلية بصفة منتظمة. يُقدم قسم التدقيق الداخلي تقاريره مباشرة إلى لجنة التدقيق بما يكفل استقلالية هذه الضوابط الداخلية. كما توصي اللجنة بالمدققين الخارجيين إلى المجلس لاعتمادهم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية وتتولى إدارتهم.

تقرير

حوكمة الشركات

اجتمعت لجنة التدقيق (8) إجتماعات خلال العام 2025.

أعضاء لجنة التدقيق للعام 2025:

السيد / ناصر سلطان الحميدي	الرئيس	غير تنفيذي - مستقل
السيد / حمد دشن القحطاني	عضو	غير تنفيذي - مستقل
السيد / أحمد خالد الغانم	عضو	غير تنفيذي - مستقل

أنجزت اللجنة عددا من الاعمال المهمة في 2025، منها:

1. مناقشة تقارير مراقب الحسابات عن البيانات المالية لعام 2024 ورفع التوصية لمجلس الإدارة.
2. مراجعة النتائج المالية الفصلية والنصف سنوية والنهائية للعام المالي 2025 ورفع التوصية لمجلس الإدارة.
3. تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين مراقبي الحسابات للسنة المالية 2025 والاعتاب المقدره لهم .
4. تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين هيئة للرقابة الشرعية للسنة المالية 2025 والاعتاب المقدره لهم.
5. وضع خطة تدقيق داخلي للعام 2025 .
6. متابعة تنفيذ خطة التدقيق ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة .
7. الموافقة على موازنة إدارة التدقيق الداخلي لعام 2026
8. الإطلاع على تقارير إدارة المخاطر .

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضٍ عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

5.2 لجنة المكافآت والترشيحات

تتألف لجنة المكافآت والترشيحات في شركة بروة العقارية من ثلاثة أعضاء، تكون مسؤولة عن وضع إجراءات تتسم بالشفافية لترشيح وتعيين أعضاء المجلس وتحديد مسؤولياتهم والتأكد من توافر المهارات المناسبة والتزامهم بالمواعيد.

كما تتولى اللجنة مهمة ممارسة الإشراف على تقييم المجلس الإدارة، والإشراف على شؤون حوكمة الشركات للمجلس بما في ذلك الصياغة والتوصية بمبادئ وسياسات الحوكمة وتحديد سياسة المكافآت في الشركة بما في ذلك المكافأة التي يتقاضاها الرئيس وكل أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية العليا.

اجتمعت لجنة المكافآت والترشيحات (3) خلال العام 2025.

أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات لعام 2025:

السيد / أحمد خالد الغانم	الرئيس	غير تنفيذي - مستقل
السيد / فيصل عبد الواحد الحمادي	عضو	غير تنفيذي - غيرمستقل
السيد / حمد دشن القحطاني	عضو	غير تنفيذي - مستقل

أنجزت اللجنة عددًا من الأعمال المهمة في 2025، منها:

1. تقديم مقترح لمجلس الإدارة لمكافآت أعضاء المجلس السنوية ومكافآت أعضاء لجان مجلس الإدارة.
2. تقديم مقترح لمجلس الإدارة لمكافآت الإدارة التنفيذية.
3. مراجعة ومقارنة مؤشرات الأداء KPIs لسنة 2024.
4. تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجانهم.
5. اعتماد الإجراءات والترتيبات المتعلقة بانتخابات أعضاء مجلس إدارة الشركة للدورة القادمة (2026 – 2028).

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

5.3 اللجنة التنفيذية

تتألف اللجنة التنفيذية في شركة بروة العقارية من أربع أعضاء تم تعيينهم من قبل المجلس لتأدية دور الهيئة الاستشارية للمجلس ومراجعة استراتيجية العمل والموازنة السنوية وهيكّل رأسمال بروة وتقديم التوصيات إلى المجلس بأكمله.

اجتمعت اللجنة التنفيذية (5) إجتماعات خلال العام 2025.

أعضاء اللجنة التنفيذية لعام 2025:

سعادة السيد / عبد الله بن حمد العطية	الرئيس	غير تنفيذي - غير مستقل
السيد / فيصل عبد الواحد الحمادي	عضو	غير تنفيذي - غير مستقل
السيد / أحمد محمد الطيب	عضو	تنفيذي - غيرمستقل
د. عبد الرحمن محمد الخيارين	عضو	غير تنفيذي - مستقل

تقرير

حوكمة الشركات

أهم إنجازات اللجنة لعام 2025:

1. مناقشة الموازنة التقديرية لعام 2026 ورفع التوصية لمجلس الإدارة.
2. مناقشة مؤشرات الأداء لسنة 2026 ورفع التوصية لمجلس الإدارة.
3. دراسة مجموعة من عروض التمويل وإعادة التمويل للشركة ورفع التوصية لمجلس الإدارة.
4. مراجعة دراسات الجدوى لمجموعة من المشاريع ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة ورفع التوصية لمجلس الإدارة.
5. متابعة تنفيذ مشاريع الشركة.
6. الإطلاع على الموقف النقدي للشركة.

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

6. الإدارة التنفيذية

المهام الرئيسية للرئيس التنفيذي للمجموعة:

1. تنفيذ إطار عمل الإدارة الذي وضعه المجلس
2. تحمّل المسؤولية الكاملة أمام المجلس فيما يتعلق بجميع جوانب العمليات التشغيلية لبروة وأدائها
3. الحرص على وجود فريق تنفيذي فعّال
4. الحرص على وجود نظام ملائم للتخطيط التشغيلي وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية
5. الرقابة على العمليات والنتائج المالية عن كثب وفقاً للخطط والميزانيات
6. الإشراف على مبادرات بروة الرئيسية
7. الامتثال للشروط التنظيمية

مسؤوليات الإدارة التنفيذية:

تتحمّل الإدارة التنفيذية العليا مسؤوليات الاضطلاع بالمهام التي يوجهها الرئيس التنفيذي للمجموعة. ويتعين أن تكون مسؤولياتهم موضحة في توصيفهم الوظيفي.

الإدارة التنفيذية العليا مخوّلة للقيام بجميع الأعمال والإجراءات التي تراها ضرورية، رهناً بالقيود المحددة في السياسات وتفويض السلطة، من أجل تحقيق أهدافها.

المهندس / أحمد محمد الطيب:

يشغل المهندس / أحمد محمد الطيب حالياً منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية، لديه أكثر من 20 عاماً من الخبرة في مجال إدارة المشاريع الرأسمالية والاستثمارات التجارية بكافة أنواعها وتأسيس الشركات والشؤون المالية. بدأ المهندس/ أحمد محمد الطيب حياته المهنية بالعمل لسبع سنوات في إدارة الاتصالات والعمليات للقوات الخاصة - وزارة الداخلية، وبعدها التحق بشركة رأس غاز لمدة ست سنوات عمل في عدد من مشاريعها، ثم التحق بالديوان الأميري في إدارة المشاريع الاستراتيجية لمدة سنتين، عمل لمدة سنتين في مكتب إدارة المشاريع باللجنة العليا للمشاريع والإرث، شغل المهندس/ أحمد محمد الطيب منصب رئيس قطاع الاستثمار في شركة الديار القطرية حيث كان يدير محفظة بقيمة 35 مليار دولار في 20 دولة حول العالم بعدد أكثر من 50 مشروع استثماري. وهو رئيس وعضو في عدد من مجالس الإدارة لمجموعة من الشركات داخل وخارج الدولة.

ويحمل السيّد/ أحمد شهادة الماجستير في الهندسة الكهربائية من جامعة كولورادو دنفر في الولايات المتحدة الأمريكية.

السيد/ تامر السيد:

يشغل السيد/ تامر السيد محمد منصب رئيس الشؤون المالية للمجموعة منذ مايو 2014، وقد التحق بمجموعة بروة العقارية في العام 2008.

يحمل السيد/ تامر درجة بكالوريوس التجارة - شعبة المحاسبة من جامعة القاهرة، بالإضافة إلى حصوله على العديد من المؤهلات المهنية العالمية مثل CPA وCMA، وهو حالياً في مرحلة الإعداد لاجتياز اختبار المستوى الثالث لشهادة CFA.

يملك السيد/ تامر خبرة مهنية تزيد عن 25 عاماً في مجالات التدقيق الخارجي والشؤون المالية، عمل خلالها في العديد من المؤسسات العالمية والشركات الكبرى، ويُمثل مجموعة بروة حالياً كعضو مجلس إدارة في العديد من الشركات التابعة والزميلة.

السيد/ يوسف احمد البنعلي:

يشغل السيد / يوسف احمد علي البنعلي رئيس الشؤون المؤسسية للمجموعة منذ ابريل 2017، تدرج في مناصب مختلفة خلال مسيرته العملية والتي بدأت سنة 1995 في عدد من الشركات والمؤسسات ومنها قطر للبترول- وزارة التربية والتعليم - الهيئة القطرية للأعمال الخيرية . كما يشغل منصب عضو في لجان الإدارة التنفيذية.

تخرج السيد يوسف البنعلي من جامعة قطر سنة 1999 بدرجة الدبلوم التكنولوجي - تخصص ادارة مكاتب.

تقرير

حوكمة الشركات

السيدة/ دانة عبدالعزيز الأنصاري :

تشغل السيدة دانه عبدالعزيز الانصاري منصب رئيس إدارة الشؤون القانونية والالتزام للمجموعة منذ يناير 2018. وقبل ذلك شغلت منصب مدير إدارة التقاضي وشؤون الشركات بشركة بروة ومستشار قانوني أول، كما شغلت مناصب أخرى خلال فترة عملها بالمجموعة منذ 2006.

وبجانب ذلك تتولى منصب عضوية مجلس الإدارة لعدد من الشركات التابعة والشقيقة لبروة بالإضافة إلى عضوية بعض اللجان الإدارية بالشركة.

حاصلة على شهادة البكالوريوس بالقانون من جامعة قطر وعلى شهادة الماجستير التنفيذي بالقانون من جامعة نورث وسترن بالولايات المتحدة الأمريكية ، ودبلوم في إدارة الأعمال من جامعه آي. إي لإدارة الأعمال.

تتنوع خبرتها في المجالات القانونية مثل قوانين الاستثمار والتجارة والمقاولات والعقود والشركات والعمل، والمجالات الرقابية مثل الالتزام والحوكمة والضوابط الداخلية.

المهندس / حسن جمعة المهدي :

يشغل المهندس/ حسن جمعة المهدي حالياً منصب رئيس قطاع الشؤون الادارية للمجموعة. أكثر من 25 سنة من التجارب الناجحة في الأمور المالية والاستراتيجية، وقيادة العمليات. شغل العديد من المناصب في القطاع الحكومي والخاص، حيث تم تعيينه مدير مكتب وزير البلديه ووكيلاً مساعداً للوزارة لشؤون البيئة في وزارة البلدية والبيئة ومستشاراً في مكتب سعادة وزير البلدية والبيئة وسعادة وزيرالرياضة والثقافة ومديراً للعمليات ومركز التحكم الكهربائي في المؤسسة العامة للكهرباء والماء ، كما عمل سابقاً كرئيساً تنفيذياً للعمليات في شركة الوصيف أحد الشركات التابعة لشركة بروة العقارية، ورئيساً تنفيذياً في شركة امداد القابضة.

وهو حاصل على الشهادات الجامعية من جامعة قطر وشهادة الماجستير من جامعة برادفورد في الملكة المتحدة، بالإضافة الى أنه حاصل على العديد من الشهادات والمؤهلات المهنية في مجالات العمل المختلفة.

المهندس / محمد إبراهيم العمادي:

يشغل السيد محمد إبراهيم العمادي منصب رئيس إدارة الأصول لمجموعة بروة العقارية منذ يوليو 2020. وقد شغل العديد من المناصب الأخرى خلال حياته المهنية، فقد بدأ حياته المهنية كمهندس صيانة ثم عمل بمنصب مدير ادارة الصيانة في شركة قطر ستيل خلال الفترة من عام 1995 إلى 2008.

كما عمل أيضاً كرئيس لإدارة الأصول العقارية في الشركة القطرية للاستثمارات العقارية خلال الفترة ما بين 2008 حتى 2018. ولاحقاً، شغل منصب مدير قطاع المشاريع في شركة وصيف لإدارة الأصول خلال الفترة ما بين 2018 حتى يوليو 2020.

حصل السيد محمد إبراهيم العمادي على بكالوريوس في الهندسة الصناعية والأنظمة من جامعة جنوب كاليفورنيا (USC) في عام 1995.

المهندس / أحمد إبراهيم الدرويش: خلال الفترة (05-06-2020 حتى 14-06-2025)

شغل المهندس/ أحمد إبراهيم الدرويش حالياً منصب رئيس قطاع التطوير العقاري في مجموعة بروة العقارية. يمتلك المهندس أحمد إبراهيم الدرويش خبرة طويلة في مجاله حيث عمل في شركة راس غاز ما يقارب 19 عاماً، تدرج خلالها في المناصب حيث عمل كرئيساً للموارد البشرية ورئيساً للقطاع الإداري. وانتقل بعدها للعمل في شركة كيوكيم كرئيساً للقطاع الإداري.

حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة قطر، كما أنه حاصل على ماجستير إدارة الأعمال من جامعة هال في المملكة المتحدة، وماجستير إدارة المشاريع من جامعة جورج واشنطن في الولايات المتحدة الأمريكية.

المهندس /محمد منصور الدوسري : بدءاً من (15-06-2025)

المهندس محمد منصور الدوسري يشغل رئيس التطوير العقاري للمجموعة ذو خبرة واسعة تزيد عن 25 عامًا في إدارة وتشغيل وصيانة مشاريع البنية التحتية الكبرى في قطاعي المياه والكهرباء. سجل نجاح في تسليم مشاريع بمليارات الريالات ضمن الوقت والميزانية المحددة، مع تحسين الإجراءات ورفع كفاءة التنفيذ. يتمتع بمهارات قوية في التفاوض والتعاقد وإدارة المناقصات ودراسات الجدوى، إضافة إلى خبرة عميقة في قيادة فرق العمل متعددة الجنسيات والتعامل مع أصحاب المصلحة. معروف بقدراته الاستراتيجية وحل المشكلات وتعزيز التميز التشغيلي في المشاريع الوطنية الكبرى

حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من بريطانيا سنة 2000.

الأسهام المملوكة من قبل أعضاء الإدارة التنفيذية:

1. السيد / يوسف أحمد البنعلي - رئيس العمليات المؤسسية للشركة، يملك عدد 5,410 سهم.
2. المهندس / حسن جمعة المهدي - رئيس قطاع الشؤون الادارية للشركة، يملك عدد 12,140 سهم.
3. المهندس/ محمد منصور الدوسري - رئيس قطاع التطوير العقاري، يملك عدد 259,590 سهم .

مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية لعام 2025:

بلغت قيمة مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ما قيمته 22,856 ألف ريال قطري.

تقرير

حوكمة الشركات

إنجازات الإدارة التنفيذية في عام 2025:

1. تدعيم الإيرادات التشغيلية للمجموعة بما يسهم في تحقيق النمو المستدام للإيرادات.
2. تحسين نسب الإشغال في العيود من مشاريع مجموعة بروة (مشروع مدينتنا، مشروع الحي الأرجنتيني، مشروع سكن عمال بروة البراحة) وذلك على الرغم مما يشهده السوق العقاري من انخفاض في حجم الطلب وزيادة المعروض.
3. البدء في تسليم معارض المرحلة الثالثة من مشروع مدينة موآتر للمستأجرين.
4. توقيع مذكرة تفاهم مع أكاديمية اديسون العالمية لتأجير مدرسة مدينتنا.
5. تدعيم الموقف النقدي للمجموعة وتدفعاتها النقدية من خلال توقيع عقود إعادة تمويل بعض من قروض المجموعة مما يسمح بتوجيه النقد المتاح نحو تطوير المحفظة التشغيلية وزيادة الإيرادات.
6. تحسين العائد على أصول المجموعة من خلال التعامل مع الأصول الغير مجزية اقتصادياً / غير مدرة للدخل من خلال بيع مجموعة من الأصول كأرض الوكرة، أرض خليج البحرين، قطعه أرض في جبل ثعلب.
7. البدء في تطوير وبيع وحدات بنايتي بروة هيلز (1، 2) كما تجدر الإشارة إلى حصول هذا المشروع على جائزة أفضل استثمار عقاري من قبل الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري (عقارات).
8. إطلاق العلامة التجارية السكنية الفاخرة (بروة رويال) والبدء في بيع وحدات أول بناية تحت هذه العلامة.
9. الاستمرارية في تعزيز أنظمة الحوكمة والأداء المؤسسي للمجموعة من خلال تحديث السياسات والإجراءات الخاصة بالعمليات ومواجهة المخاطر والمحافظة على سير السياسات والإجراءات لتدعيم الأعمال داخل المجموعة.
10. تجديد الحصول على 3 شهادات دولية (ايزو) في مجالات الإدارة والبيئة والصحة والسلامة المهنية.

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء الإدارة التنفيذية في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

7. الرقابة الداخلية على التقارير المالية

يعتبر مجلس الإدارة مسؤولاً بشكل كامل عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة، ويتمثل الغرض من هذا النظام بوضع معايير وأنظمة جديرة بالثقة تحتوي على وسائل الرقابة الداخلية ومن المقرر أن تكفل وسائل الرقابة هذه دقة ومصداقية حسابات وسجلات بروة، وسلامة تراخيص المعاملات وحماية أصول الشركة. والغرض من نظام الرقابة الداخلية هو الكشف عن أية مخاطر تهدد وضع بروة أو الإمتثال إلى اللوائح المنظمة وذلك من أجل وضع الأمور في نصابها الصحيح.

تجدر الإشارة إلى أن الشركة قامت بتقييم نظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية في نهاية السنة المالية لعام 2025 وتم الإفصاح عن نتائج التقييم في تقرير الشركة السنوي وتقرير المدقق الخارجي.

8. إدارة المخاطر

تقوم شركة بروة عن طريق قسم ادارة المخاطر بمراقبة مسائل المخاطر التنظيمية وأنّ الأنشطة ذات الصلة تتم بطريقة آمنة وسليمة وبما يتسق مع اللوائح. أما لجنة التدقيق فتقوم بمراقبة السياسات المالية والمحاسبية والضوابط المالية والضوابط الداخلية ونظام إدارة المخاطر الخاص ببروة بصفة منتظمة. تقع على الإدارة مسؤولية تحديد وتقييم ومراقبة وإدارة المخاطر بشكل منتظم في الشركة بأكملها. ويشمل هذا النظام الإجراءات الداخلية المطبقة في الشركة. كما أن لدى الشركة ضوابط محكمة ونظم متأصلة تحكم دخولها في صفقات وعلاقات مع أطراف ذات صلة.

وفي هذا السياق، فإن الشركة ستطبق سياسة إدارة المخاطر على مستوى الشركات بأكملها. والجوانب الرئيسية لهذه السياسة هي أن مجلس إدارة الشركة، وبدعم من لجنة التدقيق، وإدارة التدقيق الداخلي، يستعرض وبشكل ربعي كافة المخاطر التي قد تواجه الشركة والشركات العاملة التابعة لها. وتؤول مسؤولية تحديد المخاطر التي قد تواجه أي من هذه الشركات إلى إدارتها التنفيذية وإلى موظفيها، فيما تطلع إدارة المخاطر للشركة بمراجعة وتجميع تقييمات المخاطر التي تم تحديدها وسبل علاجها. وتقوم إدارة التدقيق الداخلي بمراجعة مستقلة لتقارير إدارة المخاطر بشكل ربع سنوي، ورفع ملاحظاتها بشأن سلامة هذه التقارير للجنة التدقيق. وتقوم الإدارة المختصة بتجميع المخاطر والإجراءات المخطط لإتباعها لتخفيف آثار المخاطر، ورفعها بشكل فصلي للجنة التدقيق.

9. إدارة الامتثال

إن المسؤولية الرئيسية لإدارة الامتثال في المجموعة هي مساعدة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على الامتثال بكفاءة لحماية المجموعة من تكبد أية خسائر مالية "قد تحدث" بسبب الفشل في الامتثال بالقوانين. وتشمل مخاطر الامتثال المخاطر القانونية / التشريعية إضافة إلى الخسائر المادية ومخاطر السمعة. كما تساعد إدارة الامتثال أيضاً كل من مجلس الإدارة وإدارة المجموعة التنفيذية على تحسين إجراءات الرقابة الداخلية التي تحد من مخاطر الامتثال ومخاطر غسل الأموال وتمويل الارهاب، إضافة إلى أنها تقوم بدور المنسق ما بين المجموعة والجهات الرقابية وإطلاع الإدارة على أية مستجدات في القوانين والأنظمة.

10. التدقيق الداخلي وأنشطته

تمارس إدارة التدقيق الداخلي بالشركة عملها وفقاً لمقاييس نظام الرقابة الداخلية الفعال وفي إطار من الشفافية والمصداقية وبشكل موضوعي ومستقل، بهدف إضافة قيمة للشركة وتحسين ورفع كفاءة عملياتها. تقوم إدارة التدقيق الداخلي بتحقيق أهداف الشركة وتدعيم تنافسيتها بالأسواق من خلال اتباع أسلوب منهجي منظم لتقييم وتحسين فاعلية إدارة المخاطر والرقابة والحوكمة. كما أن إدارة التدقيق الداخلي تقوم بتقديم تقاريرها إلى لجنة التدقيق الداخلي بشكل ربعي وفقاً لمتطلبات قواعد الحوكمة ذات الصلة.

تقرير

حوكمة الشركات

أهم إنجازات إدارة التدقيق الداخلي لعام 2025:

1. إعداد وتنفيذ خطة التدقيق الداخلي القائمة على المخاطر، ومراقبة مدى الالتزام بتنفيذ القوانين واللوائح والقرارات المتعلقة بأنشطة الشركة.
2. تعزيز أطر الحوكمة والجودة من خلال تنفيذ التقييم الداخلي للجودة لعام 2025 (IQA) وتطبيق مبادرات التحسين المتوافقة مع المعايير العالمية للتدقيق الداخلي (GIAS).
3. تحديث دليل التدقيق الداخلي، ومراجعة ميثاق لجنة التدقيق، وإعداد استراتيجية التدقيق الداخلي، وسياسة تضارب المصالح.
4. ضمان الجودة والتحسين المستمر من خلال البدء في تنفيذ التقييم الخارجي للجودة (EQA) ضمن برنامج ضمان وتحسين الجودة (QAIP)، وذلك امتثالاً لإرشادات معهد المدققين الداخليين (IIA).
5. استعراض وتقييم العمليات وإدارة المخاطر وإطار الرقابة الداخلية من خلال تنفيذ خطة التدقيق الداخلي لشركه بروة والشركات التابعة الرئيسية.
6. مراجعة وتقييم العمليات التشغيلية الرئيسية وممارسات إدارة المخاطر وإطار الرقابة الداخلية من خلال مهام تدقيق منهجية، بما يسهم في تعزيز بيئة الرقابة الشاملة للمجموعة.
7. إصدار تقارير دورية للجنة التدقيق، ومتابعه تنفيذ التوصيات السابقة.
8. إجراء مراجعات خاصة بشأن المسائل المرفوعة من قبل لجنة التدقيق / مجلس الإدارة وتقديم النتائج لهم.
9. الإمتثال بدليل المراجعة الداخلية للحسابات استناداً إلى المعايير الدولية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي، من خلال مراجعة التعليمات المالية، وتقديم المقترحات اللازمة لتعديلها ومراقبة تنفيذها.
10. تطوير أداة المراقبة المستمرة للضوابط (CCM) وإنهاء من تنفيذ 6 من أصل 15 برنامجاً رقابياً رئيسياً، مما يعزز القدرة على رصد المخاطر في مراحلها المبكرة.

يرأس إدارة التدقيق الداخلي المهندس / خالد عبد الله الهتمي:

يشغل المهندس/ خالد عبد الله الهتمي حالياً منصب مدير شؤون التدقيق الداخلي للمجموعة. أكثر من 25 سنة من التجارب الناجحة في إدارة الأمور الفنية والإستراتيجية، قيادة العمليات الهندسة وإدارة المشاريع الكبرى . شغل العديد من المناصب في القطاع الحكومي والخاص، في كهرباء والمكتب الهندسي الخاص ومديراً عاماً لشركة قرية بروة ورئيساً تنفيذياً لشركة بروة الحي المالي ومن ثم مدير شؤون الإنشآت بمجموعة بروة العقارية.

وهو حاصل على بكالوريوس هندسة مدنية من جامعة قطر وشهادة ماجستير تنفيذي من جامعة الدراسات العليا لإدارة الأعمال HEC Paris، بالإضافة الى أنه حاصل على العديد من الشهادات والمؤهلات المهنية في مجالات العمل المختلفة.

11. التدقيق الخارجي

قامت شركة بروة العقارية بتعيين شركة " EY " مدققاً خارجياً لبروة لتقديم خدمات مراجعة نصف سنوية وتدقيق في نهاية السنة.

ويأتي هذا التعيين بعد موافقة الجمعية العامة في اجتماعها بتاريخ 10 مارس 2025 وتحديد أتعابه، وحيث أنه من المقيدين في سجل مراقبي الحسابات المنصوص عليه في القانون رقم (30) لسنة 2004 بتنظيم مهنة مراقبة الحسابات، وقد زاول المهنة لمدة عشر سنوات متصلة على الأقل وهو مستقلاً عن الشركة وعن مجلس إدارتها.

بالإضافة الى المواد (65-66) من النظام الأساسي المعدل للشركة والتي تحكم عمل ومهام مراقب الحسابات، فإن دليل الحوكمة الداخلي للشركة يتضمن الأدوار والمسؤوليات المنوطة في المدقق الخارجي وسياسة التعيين والإنهاء بالإضافة الى دور لجنة التدقيق في الإشراف على عمل المدقق الخارجي.

12. التداول الداخلي والأطراف ذات العلاقة

تتبع الشركة ضوابط محكمة ونظم متأصلة تحكم دخولها في صفقات وعلاقات مع أطراف ذات صلة، كما أن سياسة الشركة تحظر على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين عقد أي صفقات بيع أو شراء لأسهم الشركة خلال الفترة المحددة من بورصة قطر وحتى الإعلان للجمهور عن البيانات المالية ولم يتم أي طرف من ذوي العلاقة بعقد أي صفقات في فترات الحظر خلال عام 2025.

وفي ضوء متطلبات الإفصاح المحددة في قانون حوكمة الشركات والمعتمد من هيئة قطر للأسواق المالية، فإن الشركة عززت من سياساتها الخاصة بالأطراف ذات العلاقة وخاصة إفصاحها السنوي الحالي من قبل أعضاء المجلس والإدارة العليا فيما يخص مصالحهم، ومساهماتهم، وتداول أسهم الشركة، ومجالس الإدارة الأخرى، والصفقات الجوهرية مع الشركة، والتوظيف ومساهمة الأقارب، والمؤهلات والخبرات وغيرها من المصالح.

كما قامت الشركة بصياغة مبادئ توجيهيه واضحة للتداول الداخلي وفقاً لدليل وسياسات حوكمة الشركات وذلك لمنع أعضاء مجلس الإدارة والموظفين من التداول في أسهم الشركة التي قد تكون عرضة للتداول الداخلي، والإفصاح عن المعلومات ذات الصلة حينما تكون متوافرة.

يمكن الحصول على معلومات حول الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة من خلال العودة إلى الملاحظة المتممة للقوائم المالية المدققة والموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

13. حقوق المساهمين وإتاحة المعلومات

تضمن الشركة لجميع المساهمين حق الاطلاع على كافة المعلومات والافصاحات ذات الصلة من خلال نشرها على الموقع الإلكتروني والتقارير السنوية التي تكون متاحة لكافة المساهمين، بالإضافة إلى تمكينهم من الحصول على كافة المعلومات التي تتعلق بأعضاء مجلس الإدارة ومؤهلاتهم، وما يمتلكون من أسهم في الشركة، ورؤسائهم أوعضويتهم في مجالس إدارات شركات أخرى، وكذلك المعلومات المتعلقة بالمسؤولين التنفيذيين بالشركة. كما أنه من المتاح لكافة أصحاب المصالح الحصول على كافة المعلومات ذات الصلة بما لا يضر بمصلحة الشركة.

تقرير

حوكمة الشركات

16. المسؤولية الاجتماعية

إن المسؤولية الاجتماعية للشركات تنصب على المسائل الأخلاقية والاجتماعية والبيئية، من هذا المنطلق، فإن شركة بروة ملتزمة بالمعايير الأخلاقية والقانونية من حيث ممارستها لنشاطاتها والمساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية والعمل على تحسين نوعية الظروف المعيشية للقوى العاملة في الشركة وعائلاتهم إضافة إلى المجتمع المحلي والمجتمع ككل، والإستجابة لمطالب أصحاب المصالح والبيئة التي تعمل فيها.

وتؤمن شركة بروة بأن المسؤولية الاجتماعية للشركات لا تقتصر على مجرد عمل خيري، بل تشمل الاستثمار في المجتمع. كما تشمل إدارة المؤسسة وجميع العاملين فيها. ولذلك تحرص الشركة كل الحرص على الإستثمار في المجتمع المحلي في قطر وكذلك في المجتمعات التي تعمل فيها. وقد بلغ المبلغ المدفوع لكافة أنشطة المسؤولية الاجتماعية 31,079 ألف ريال قطري خلال عام 2025م.

أهم إنجازات المسؤولية الاجتماعية لعام 2025:

1. تقديم أعلى مستويات الأمن والسلامة في جميع مشاريع بروة وفقاً للمعايير التي وضعتها حكومة قطر بالتعاون مع إدارة الدفاع المدني بوزارة الداخلية.
2. تقديم الحلول السكنية ذات الأسعار المعقولة والجودة العالية من خلال مشاريع بروة السكنية.
3. تنظيم حملات للتبرع بالدم بالتعاون مع مؤسسة حمد الطبية.
4. تقديم مبلغ 250 الف ريال للهلال الأحمر القطري.
5. التعاون مع قطر الخيرية لتوزيع أجهزة تبرع بخاصية للمس الإلكتروني في جميع مرافق بروة العقارية.
6. دعم الخبرات القطرية من خلال التعاون مع الشركات الوطنية ذات الكفاءة والخبرة في قطاع الإنشاءات وأعمال التطوير العقاري،
7. توثيق التعاون المشترك مع جامعة قطر بتقديم تدريب ميداني لطلاب كلية الهندسة بهدف تبادل الخبرات والبحث العلمي.
8. رعاية المنتدى قطر العقاري الثالث (شريك بلاتيني)
9. إقامة فعاليات ترفيهية مصاحبة لكاس العرب للعمال مرافق الخور و بروة البراحة
10. إقامة فعاليات لليوم العالمي للعمال بالتعاون مع برنامج رأس لفان للتواصل الاجتماعي ووزارة الداخلية في مرافق الخور الرياضية للعمال بتنظيم فعاليات ترفية للعمال احتفالاً بهم وتعزيز لدورهم الفعال في المجتمع.
11. إقامة فعاليات توعوية لليوم الوطني للعمال بالتعاون مع وزارة الداخلية وبرنامج رأس لفان للتواصل الاجتماعي بمرافق الخور الرياضية.
12. إقامة فعاليات رياضية لموظفي بروة العقارية و شركة وصيف في مشروع مدينتنا.
13. المبادرة في تشجير المناطق في مشاريعها للمحافظة على البيئة .

كما يحق للمساهم أو المساهمين المالين لما يقل عن 10% من رأس مال الشركة، ولأسباب جدية طلب دعوة الجمعية العمومية لانعقاد ويحق للمساهمين الذين يمثلون 25% من رأس المال على الأقل دعوة الجمعية العامة الغير العادية لانعقاد كما يتم توزيع الارباح وفقاً لتوصية مجلس الإدارة، ولقرار الجمعية العامة للشركة .

كما يحق للمساهم في الإعتراض على أي قرار يرى أنه يصدر لمصلحة فئة معينة من المساهمين أو يضر بها أو يجلب نفعاً خاصاً لأعضاء المجلس أو غيرهم دون اعتبار لمصلحة الشركة واثباته في محضر الاجتماع ، وحقه في ابطال ما أعترض عليه من قرارات وفقاً لأحكام القانون في هذا الشأن .

تحدد الجمعية العامة العادية مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على ألا تزيد نسبه تلك المكافأة على (5%) من الربح الصافي بعد خصم الاحتياطات والاستقطاعات القانونية وتوزيع ربح لا يقل عن (5%) من رأس مال الشركة المدفوع على المساهمين وفقاً للمادة (40) من النظام الأساسي للشركة .

يتم توزيع الأرباح على المساهمين وفقاً لأحكام المادة (18) من النظام الأساسي للشركة، التي تنص على أن "كل سهم يخول صاحبه الحق في حصة معادلة لحصة غيره بلا تمييز سواءً بالنسبة لملكية موجودات الشركة أو في الأرباح التي تقسم على الوجه المبين فيما بعد". ووفقاً لأحكام المادة (51) من النظام الأساسي للشركة، فإن لكل مساهم الحق في حضور الجمعية العامة للمساهمين بالأصالة أو النيابة.

14. سجل المساهمين

مع مراعاة احكام النظام الأساسي للشركة والمادة (159) من قانون الشركات التجارية رقم (11) لسنة 2015، والمادة (30) من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية، وبناءً على توجيهات بورصة قطر، تحتفظ الشركة بسجلات صحيحة ودقيقة وحديثة لمساهمي الشركة، حيث تقوم الشركة بالحصول سجل المساهمين شهرياً من شركة قطر للإيداع المركزي للأوراق المالية. ويمكن لأي مساهم أو أية أطراف ذات صلة الإطلاع على سجل المساهمين، والحصول على كافة المعلومات ذات الصلة.

فيما يلي بيان عدد اسهم كبار المساهمين في الشركة:

اسم المساهم	الدولة	عدد الأسهم	%
شركة الديار القطرية	قطر	1,751,060,870	45%

15. القضايا والنزاعات والمخالفات

إن دليل الحوكمة المعتمد في الشركة يحتوي على سياسة واضحة تتعلق بالإبلاغ عن المخالفات كما تحتوي على إجراءات تفصيلية عن كيفية تطبيق هذه السياسة في الشركة. إن الشركة لم ترتكب أي مخالفات خلال سنة 2025. وتجدر الإشارة إلى أن هناك منازعات قضائية متداولة حالياً امام المحاكم يبلغ اجمالي عددها 8 قضايا تتراوح درجات التقاضي فيها بين الإبتدائي والإستئناف.

تقرير

حوكمة الشركات

الملحق الأول:

السيّر الشخصية لأعضاء مجلس الإدارة

سعادة السيد / عبدالله بن حمد العطية

رئيس مجلس الإدارة

عُيّن سعادة السيد عبدالله بن حمد العطية وزيراً للبلدية بتاريخ 8 يناير 2024م، يتمتع سعادته بخبرة عملية واسعة شملت العديد من القطاعات في البلاد، حيث بدأ مسيرته المهنية مع شركة قطر للبترول كمهندس للعمليات وذلك حتى عام 2011 حين انتقل للعمل في شركة راس غاز المحدودة ككبير مهندسي المشروع، ليصبح في العام 2012 مديراً للتخطيط والتطوير البري.

وفي العام 2014 تولى سعادة السيد العطية مهاماً جديدة بصفة المدير التنفيذي بالإدارة لمكتب إدارة البرامج في اللجنة العليا للمشاريع والإرث، قبل أن يترقى بمسيرته ويشغل في 2015 منصب مدير المكتب الفني في هيئة الأشغال العامة «أشغال». تدرج سعادة السيد العطية في المناصب إلى أن أصبح مساعد رئيس هيئة أشغال حتى العام 2018، حيث تم تعيينه نائباً لرئيس مجلس إدارة شركة قطر للمواد الأولية، إلى أن تم تكليفه من قبل المجلس فيما بعد لتولي مهام الرئيس التنفيذي للشركة بالإدارة حتى مطلع شهر مايو 2018. تجدر الإشارة إلى أنه خلال الفترة نفسها، وتحديدًا في يناير 2017، تم تعيين سعادة السيد عبدالله العطية كعضو في مجلس إدارة شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، ليتولى في شهر يوليو 2018 منصب الرئيس التنفيذي للشركة.

يحمل سعادة السيد عبدالله العطية شهادة ماجستير العلوم في الهندسة الكيميائية من جامعة نوتنغهام في المملكة المتحدة، إضافة إلى شهادة بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة كارديف، المملكة المتحدة.

السيد / فيصل بن عبد الواحد الحمادي

نائب رئيس مجلس الإدارة

يعمل السيد / فيصل بن عبد الواحد الحمادي حالياً في جهاز قطر للاستثمار متولياً منصب رئيس الاستثمار لإقليم قطر المسؤول عن إدارة استثمارات الجهاز المدرجة وغير المدرجة في دولة قطر في مختلف القطاعات. وكان السيد الحمادي قد انضم إلى جهاز قطر للاستثمار في عام 2006 وشغل فيه عدة مناصب، منها مدير إدارة الأصول من عام 2008 إلى عام 2014. إلى جانب دوره في جهاز قطر للاستثمار، عمل السيد فيصل الحمادي كمستشار في المجلس الأعلى للشؤون الاقتصادية والاستثمار، كما عمل رئيساً لاستثمارات صناديق المعاشات في الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية. بالإضافة إلى عضويته في العديد من مجالس الإدارات، فهو رئيس مجلس إدارة شركة حصاد الغذائية، وعضو في مجلس إدارة شركة قطر للوقود، وعضو مجلس إدارة في شركة قطر لنقل الغاز (ناقلات)، وعضو في مجلس إدارة الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية. كما شغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة الاستثمار في شركة الكهرباء والماء القطرية «كهرماء»، وعضو في مجلس إدارة مصرف الريان وشركة Songbird Estate في المملكة المتحدة.

يحمل السيد فيصل الحمادي شهادة الماجستير في العلوم المالية من الجامعة الأمريكية، الولايات المتحدة الأمريكية. وشهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة قطر، وحصل على شهادة محلل مالي معتمد (Chartered Financial Analyst (CFA في عام 2006.

14. إقامة ندوة توعوية مع مركز دريمة للأيتام للتعريف بخدمة المركز في مجال رعاية الأيتام وتمكينهم ودمجهم في المجتمع وذلك تجسيدا لروح التعاون والتكامل لخدمة المجتمع بالإضافة إلى تعزيز الشراكات والتعاونات وتبادل الخبرات بما يصب في مصلحة الفئة المستهدفة.

15. التعاون مع شركة اتصالات فودافون لتقديم عروض خاصة لموظفي شركة بروة العقارية.

16. التعاون مع المها للتأمين و القطرية للطيران لتقديم عروض خاصة بموظفي شركة بروة العقارية.

17. تخصيص جزء من مشاريع شركة بروة العقارية لصالح وزارة الشؤون الاجتماعية و دريمة لإسكان المحتاجين لها.

الملحق الأول:

السيّر الشخصية لأعضاء مجلس الإدارة

السيد/ أحمد بن محمد الطيب

عضو مجلس الإدارة

يشغل المهندس/ أحمد محمد الطيب حالياً منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية، لديه أكثر من 20 عاماً من الخبرة في مجال إدارة المشاريع الرأسمالية والإستثمارات التجارية بكافة أنواعها وتأسيس الشركات والشؤون المالية.

بدأ المهندس/ أحمد الطيب حياته المهنية بالعمل لسبع سنوات في إدارة الإتصالات والعمليات للقوات الخاصة - وزارة الداخلية التحق بعدها بشركة رأس غاز لمدة ست سنوات حيث عمل في عدد من مشاريعها ثم عمل بالديوان الأميري في إدارة المشاريع الإستراتيجية لمدة سنتين. عمل لمدة سنتين في مكتب إدارة المشاريع باللجنة العليا للمشاريع والإرث، شغل المهندس/ أحمد الطيب منصب رئيس قطاع الاستثمار في شركة الديار القطرية يدير فيها محفظة بقيمة 35 مليار دولار في 20 دولة حول العالم بعدد أكثر من 50 مشروع استثماري وهو رئيس وعضو في عدد من مجالس الإدارة لمجموعة من الشركات داخل وخارج الدولة.

ويحمل المهندس/ أحمد محمد الطيب شهادة الماجستير في الهندسة الكهربائية من جامعة كلورادو دنفر في الولايات المتحدة الأمريكية.

سعادة السيد/ ناصر بن سلطان ناصر الحميدي

عضو مجلس الإدارة

يشغل سعادة السيد/ ناصر بن سلطان الحميدي عضوية عدد من مجالس إدارات شركات مساهمة قطرية، فهو عضو في مجلس إدارة شركة قطر للوقود منذ عام 2008، وعضو كذلك في مجلس إدارة شركة قطر للأسمنت. كما شغل منصب المدير المالي للجنة الأولمبية القطرية، وهو رجل أعمال يشارك في أنشطة تجارية واقتصادية مختلفة. ويحمل سعادة السيد/ ناصر الحميدي درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال.

السيد/ أحمد بن خالد الغانم

عضو مجلس الإدارة

يتولى السيد أحمد بن خالد الغانم منصب مدير في مكتب المدير العام للإدارة العامة للدفاع المدني بوزارة الداخلية، وقد شغل قبلها وظيفة مدير إدارة الوقاية ورئيساً لقسم المخططات الهندسية، والسيد/ الغانم عضو سابق في عدد من اللجان فهو كان عضواً في لجنة قبول المهندسين ممثلاً لوزارة الداخلية والدفاع المدني وعضو سابق في لجنة دراسة الإستراتيجيات التخطيطية بوزارة البلدية والبيئة وكان عضواً في اللجنة الفنية لبطولة كأس العالم فيفا قطر 2022، وشارك في الكثير من الإجتماعات التنسيقية للمشاريع الكبرى بالدولة، كما حضر عدة إجتماعات لمدرء الدفاع المدني بمجلس التعاون لدول الخليج العربي ممثلاً عن الإدارة العامة للدفاع المدني. ويحمل السيد/ أحمد الغانم بكالوريوس في الهندسة من جامعة كنتاكي الشرقية (EKU) بالولايات المتحدة الأمريكية.

د. عبدالرحمن بن محمد الخيارين

عضو مجلس الإدارة

شغل د. عبدالرحمن بن محمد الخيارين منصب الرئيس التنفيذي لشركة ودام الغذائية، كما عمل سابقاً في مجال الإستثمار العقاري في شركة الديار القطرية، وهو مسجل كخبير عقاري في وزارة العدل. ويشغل د. الخيارين عضوية مجلس إدارة مصرف الريان. وهو حاصل على العديد من الشهادات الجامعية آخرها درجة الدكتوراة في التخطيط العمراني من جامعة ويلز ترنتي سان ديفيد في المملكة المتحدة.

السيد/ حمد بن دشن القحطاني

عضو مجلس الإدارة

تقلد السيّد/ حمد بن دشن القحطاني عدة مناصب في بنك قطر للتنمية، منها منصب المدير العام لمركز بداية، وكان قبلها مديراً عاماً لمركز حاضنة قطر للأعمال، وترأس تأسيس حاضنات ومسرعات اعمال مختلفة منها الرياضية والمالية وغيرها. وتولى كذلك منصب رئيس احتضان وتسريع الشركات الصغيرة والمتوسطة، وكان مدير أول علاقات العملاء في قسم تمويل المشاريع وبعدها أصبح رئيساً للقسم، وكان السيّد/ حمد قد التحق قبلها للعمل في البنك التجاري مديراً لعلاقات العملاء في قسم تمويل المشاريع بعد أن أمضى سبع سنوات موظفاً في قطر للطاقة. السيّد/ القحطاني حاصل على بكالوريوس تطوير البرامج من جامعة ليدز ميتروبولتن في المملكة المتحدة ودبلوم عالي في الحاسب الآلي من جامعة اوتوا بكندا.

السيد/ فهد بن أحمد الكواري

أمين سر مجلس الإدارة

حاصل على بكالوريوس العلوم عام 1996 من جامعة قطر، وتنقل للعمل في عدة مواقع في بروة منها مساعد أمين السر بمجلس الإدارة، وتولى كذلك مهام مدير إدارة الممتلكات في الشركة، وشغل أيضاً وظيفة مدير مشاريع العمليات، كما عمل قبل إلتحاقه ببروة في هيئة الأشغال العامة وتولى فيها عدة وظائف، كما عمل السيد/ فهد الكواري بوزارة الشؤون البلدية والزراعة في شؤون الصرف الصحي، وأيضاً التحق بالعمل في العلاقات العامة بإدارة الموائئ التابعة لوزارة المواصلات والنقل.

تقييم الإدارة للرقابة الداخلية على التقارير المالية

مقدمة

مجلس إدارة شركة بروة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ«المجموعة») مسؤولة عن إنشاء والحفاظ على الرقابة الداخلية المناسبة على التقارير المالية «ICOFR» على النحو المطلوب من قبل هيئة قطر للأسواق المالية «QFMA». الضوابط الداخلية على التقارير المالية هي عملية مصممة لتوفير ضمان معقول فيما يتعلق بموثوقية التقارير المالية وإعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة لأغراض إعداد التقارير الخارجية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. ويتضمن ICOFR أيضاً على ضوابط وإجراءات الكشف الخاصة بنا المصممة لتجنب الأخطاء في التقارير.

مخاطر في التقارير المالية

تتمثل المخاطر الرئيسية في التقارير المالية في أنه إما أن البيانات المالية الموحدة لا تُعرض بشكل عادل بسبب أخطاء غير مقصودة أو متعمدة أو أن نشر البيانات المالية الموحدة لا تتم في الوقت المناسب. ويحدث أن العرض المقدم تكون البيانات به ناقصة أو غير مقدمة بشكلٍ عادل، وذلك عندما يحتوي حساب أو إفصاحات بيان مالي واحد أو أكثر على أخطاء جوهرية. وتعتبر الأخطاء جوهرية إذا كان بإمكانها، بشكل فردي أو جماعي، التأثير على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس البيانات المالية الموحدة.

ولتقييد مخاطر التقارير المالية، قامت المجموعة بتأسيس ICOFR بهدف تقديم تأكيد معقول ولكن ليس مطلقاً ضد الأخطاء الجوهرية. ولقد قمنا أيضاً بتقييم تصميم ICOFR وتطبيقه وفعاليتيه التشغيلية وفقاً للمعايير المحددة في الإطار المتكامل للرقابة الداخلية الصادر عن لجنة المنظمات الراعية للجنة تريداوي (COSO). وتوصي COSO بوضع أهداف محددة لتسهيل تصميم وتقييم كفاية نظام الضوابط. ونتيجة لذلك، عند إنشاء ICOFR، اعتمدت الإدارة أهداف البيان المالي التالية:

- الوجود / الحدوث - الأصول والمطالبات موجودة وحدثت المعاملات ؛
- الاكتمال - يتم تسجيل جميع المعاملات، ويتم إدراج أرصدة الحسابات في البيانات المالية الموحدة ؛
- التقييم / القياس - يتم تسجيل الأصول والمطالبات والمعاملات في التقارير المالية بالمبالغ المناسبة ؛
- الحقوق والالتزامات والملكية - يتم تسجيل الحقوق والالتزامات بشكل مناسب كأصول ومطالبات ؛ و
- العرض والإفصاح - تصنيف والإفصاح وعرض التقارير المالية مناسب.

ومع ذلك، فإن أي نظام للرقابة الداخلية، بما في ذلك ICOFR، بغض النظر عن مدى حسن تصميمه وتشغيله، يمكن أن يوفر ضماناً معقولاً ولكن ليس مطلقاً لتحقيق أهداف نظام الضوابط. وعلى هذا النحو، قد لا تمنع ضوابط الكشف والإجراءات أو الأنظمة الخاصة بـ ICOFR جميع الأخطاء والاحتياالات. وعلاوة على ذلك، يجب أن يعكس تصميم نظام الضوابط حقيقة وجود قيود على الموارد، ويجب اعتبار فوائد الضوابط بالنسبة لتكاليفها.

تنظيم نظام الرقابة الداخلية

المهام المشاركة في نظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية

يتم تنفيذ الضوابط التابعة لنظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية من قبل جميع الإدارات الأعمال الرئيسية والداعمة مع المشاركة في مراجعة موثوقية للدفاتر والسجلات التي تقوم عليها البيانات المالية الموحدة. نتيجة لذلك، ينطوي تشغيل ICOFR على موظفين من مختلف الوظائف والخبرات في المنظمة.

الضوابط التي تحد من مخاطر الاخطاء في التقارير المالية

يتكون نظام ICOFR من عدد كبير من الضوابط والإجراءات الداخلية التي تهدف إلى التقليل إلى أدنى حد من احتمال وجود أخطاء في البيانات المالية الموحدة. يتم دمج هذه الضوابط في عملية التشغيل وتشمل التالي:

- الضوابط التي تكون مستمرة أو دائمة بطبيعتها مثل الإشراف ضمن السياسات والإجراءات المدونة أو الفصل بين الواجبات؛
- الضوابط التي تعمل على أساس دوري مثل تلك التي يتم تنفيذها كجزء من عملية إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية؛
- الضوابط الوقائية أو التحقيقية بطبيعتها؛
- الضوابط التي لها تأثير مباشر أو غير مباشر على البيانات المالية الموحدة. تتضمن الضوابط التي لها تأثير غير مباشر على البيانات المالية الموحدة، الضوابط على مستوى الشركة والضوابط العامة لنظام تكنولوجيا المعلومات مثل التحكم في الوصول الفعلي للنظام وعناصر التحكم في التعامل مع البرمجيات، في حين تتمثل الضوابط التي لها تأثير مباشر في، على سبيل المثال، تسوية تدعم مباشرة بند الميزانية العمومية.

تتكون هذه الضوابط من مكونات آلية و / أو يدوية. الضوابط الآلية هي وظائف تحكم مشمولة في عمليات النظام مثل الفصل الذي يفرضه تطبيق عناصر التحكم في المهام وفحص الواجبة على اكتمال ودقة المعلومات التي يتم ادخالها في النظام. الضوابط الداخلية اليدوية هي تلك التي يديرها فرد أو مجموعة من الأفراد مثل اعتماد المعاملات.

قياس تصميم وتنفيذ وفعالية التشغيل للرقابة الداخلية

خلال السنة المالية 2025، أجرت المجموعة تقييماً رسمياً لكفاءة تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل نظام ICOFR مع مراعاة التالي:

1. مخاطر أخطاء البنود المدرجة في البيان المالي الموحد، مع الأخذ في الاعتبار عوامل مثل أهمية بند البيانات المالية و قابليته للخطأ؛
2. قابلية الضوابط الداخلية المحددة، مع الأخذ في الاعتبار عوامل مثل درجة الآلية والتعقيد ومخاطر تجاوز صلاحيات الإدارة وكفاءة الموظفين ومستوى اصدار الاحكام المطلوب.

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة بروة العقارية

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه ومن اتبع هداه إلى يوم الدين .. وبعد،،

فإننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة بروة العقارية، قد راقبنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال السنة المنتهية 31 / 12 / 2025 م، ولقد قمنا بالمراقبة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وكذلك بالفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا.

ولقد قامت الهيئة من خلال عضوها التنفيذي بالمراقبة التي اشتملت على فحص التوثيق والإجراءات المتبعة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، وفي رأينا:

1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المنتهية 31 / 12 / 2025 م، والتي أطلعنا عليها تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.
2. إن توزيع الأرباح وتحميل الخسارة على حسابات الاستثمار يتفق مع الأساس الذي تم اعتماده من قبلنا وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.
3. إن احتساب الزكاة تم وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

وننتهز هذه الفرصة لنعبر عن شكرنا وتقديرنا لإدارة الشركة على تعاونها وتجاوبها مع الهيئة، ولكل المساهمين والمتعاملين مع الشركة، سائلين الله تعالى أن يبارك في جهودهم جميعاً لخدمة الاقتصاد الإسلامي وتنمية وطننا بما يحقق الخير للجميع.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته..

د. أسامة قيس الدريعي

العضو التنفيذي لهيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة بروة العقارية

تقييم الإدارة للرقابة الداخلية على التقارير المالية تتمه..

تحدد هذه العوامل، بشكل إجمالي، طبيعة وتوقيت و مستوى الأدلة التي تتطلبها الإدارة من أجل تقييم ما إذا كان تصميم نظام ICOFR وتطبيقه و تشغيله فعالاً. يتم الحصول على الأدلة نفسها من الإجراءات الواردة ضمن المسؤوليات اليومية للموظفين أو من الإجراءات المنفذة خصيصاً لأغراض تقييم ICOFR.

لقد تضمن التقييم تقييماً لتصميم وتنفيذ وفعالية التشغيل للضوابط في مختلف العمليات بما في ذلك الإيرادات والذمم المدينة والمقبوضات والمشتريات والذمم الدائنة والمدفوعات وعقود الإيجار والاستثمارات المالية وغير المالية والنقد و الخزينة والأصول والموارد البشرية وجداول الرواتب والاستثمارات العقارية الممتلكات التجارية والممتلكات والمنشآت والمعدات ودفتر الأستاذ العام وإعداد التقارير المالية والتكنولوجية وضوابط الرقابة على الأنظمة وعلى مستوى المنشأة.

تضمن التقييم أيضاً تقييماً لتصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط على مستوى الشركة والضوابط العامة لنظام المعلومات والضوابط المتعلقة بالإفصاح. نتيجة لتقييم تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل ICOFR، لم تحدد الإدارة أي نقاط ضعف جوهرية واستنتجت أنه تم تصميم ICOFR وتنفيذه وتشغيله بشكل مناسب كما في 31 ديسمبر 2025.



04

التقرير
المالي

التقرير المالي

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة / المساهمين الكرام

شركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2025، وبيان الربح أو الخسارة الموحد، وبيان الدخل الشامل الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة تتضمن معلومات حول السياسة المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وأداءها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية- المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB).

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق (ISAs). ويرد لاحقاً في هذا التقرير بيان لمسؤولياتنا بموجب تلك المعايير في فقرة مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة. ووفقاً لقانون أخلاقيات المحاسبين المهنيين الصادر عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) (IEBSA Code) فإننا كيان مستقل عن المجموعة، وقد قمنا بتلبية مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى ذات الصلة بقيامنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة وفقاً للمتطلبات المهنية في دولة قطر، وقد وفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات قانون أخلاقيات المحاسبين المهنيين الصادر عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية. في رأينا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وتوفر أساساً ملائماً يمكننا من إبداء رأينا.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور الأكثر أهمية خلال تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور خلال إجراء أعمال التدقيق للبيانات المالية ككل وفي تكوين رأينا حولها، كما وأننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور. وفيما يلي بيان لكيفية تناول كل أمر من هذه الأمور خلال أعمال التدقيق.

لقد وفينا بالمسؤوليات الموضحة في فقرة مسؤولية مراقب الحسابات حول أعمال تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا هذا، بما في ذلك فيما يتعلق بأمور التدقيق الهامة. وبناءً عليه، تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ إجراءات تهدف إلى الاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة. وتقدم نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتخذة لمعالجة الأمر الموضح أدناه، أساساً لرأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

أمور التدقيق الهامة

خطوات التدقيق المتبعة في تناول أمور التدقيق الهامة

تقييم الإستثمارات العقارية

تمتلك المجموعة استثمارات عقارية يتم قياسها بالقيمة العادلة. كانت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 بمبلغ 32,010,374 ألف ريال قطري (2024: 31,347,223 ألف ريال قطري)، وهي تمثل 85.4% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 84.3%).

تشمل الاستثمارات العقارية عقارات مكتملة البناء وعقارات قيد الإنشاء وقطع أراضي. معظم الاستثمارات العقارية بما يمثل 99.12% (2024: 98.94%) تقع داخل دولة قطر.

لقد اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية للمجموعة من أمور التدقيق الهامة نظراً لأهمية رصيد الاستثمارات العقارية في إجمالي موجودات المجموعة، كما أن التقييم العادل للاستثمارات العقارية هو أمر تقديري بطبيعته ويتطلب استخدام أحكام وتقديرات هامة من قبل الإدارة.

تم الإفصاح عن الاستثمارات العقارية والسياسة المحاسبية ذات الصلة والأحكام والافتراضات المطبقة من قبل الإدارة في الإفصاح رقم 12.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، المجالات الرئيسية التالية:

- قمنا بتنفيذ إجراءات تفصيلية وحصلنا على فهم للضوابط المتعلقة بتقييم الاستثمارات العقارية، بما في ذلك طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية.
 - قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية خبير التقييم الخارجي المعين من قبل الإدارة إلى جانب شروط التعيين ونطاق العمل.
 - قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم الداخليين لدينا لتقييم عينة مختارة من العقارات وتحديد:
1. ما إذا كان أسلوب التقييم والمنهجية المستخدمة من قبل الإدارة يتوافق مع ممارسات معايير التقييم المقبولة عموماً؛ و
 2. مدى ملاءمة الافتراضات والبيانات المستخدمة في التقييم، مثل أسعار الإيجار وتكاليف التشغيل والقيمة النهائية ومعدلات النمو والمتوسط المرجح لتكلفة رأس المال والإشغال وأسعار السوق القابلة للمقارنة، حيثما انطبق ذلك.
- فحصنا الدقة الحسابية للتقييمات على أساس العينة.
 - قمنا باختبار القيود المحاسبية في الدفاتر على أساس العينة فيما يتعلق بالتغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.
 - قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاح عن الافتراضات والأحكام الهامة.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام 2025

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام 2025، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام 2025 متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات هذا.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بقيامنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى، والأخذ في الاعتبار خلال ذلك ما إذا كانت هذه المعلومات لا تتماشى بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال أعمال التدقيق، أو أنها تبدو كأخطاء مادية.

التقرير المالي

تقرير مراقب الحسابات المستقل

تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق على المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة بشأن المعلومات المالية لكيانات المجموعة أو وحدات الأعمال داخل المجموعة واستخدامها كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية الموحدة. اننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة أعمال التدقيق التي تم تنفيذها لأغراض التدقيق على المجموعة، ونبقى نحن فقط مسؤولون عن رأينا حول أعمال التدقيق .

قمنا بالتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق، إلى جانب أمور أخرى، بنطاق العمل المحدد وتوقيت التدقيق ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أوجه القصور المادية في الرقابة الداخلية والتي قمنا بتحديدنا خلال أعمال التدقيق.

كما نقدم لمجلس الإدارة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بأخلاقيات المهنة بشأن الاستقلالية، وقمنا بالتواصل معهم حول أية علاقات أو أمور أخرى قد يعتقد أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، وكذلك تقديم الإجراءات المتخذة لتجنب المخاطر والإجراءات الوقائية المطبقة، عند الضرورة.

ومن بين الأمور التي تم التواصل حولها مع مجلس الإدارة، قمنا بتحديد الأمور التي تعد أكثر أهمية خلال تدقيق البيانات المالية للفترة الحالية، وبناءً على ذلك فهي أمور التدقيق الهامة. ونقوم بإيضاح هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات إلا في حال وجود قانون أو حكم يمنع الإفصاح العلني عن هذا الأمر أو عندما نقرر، في حالات استثنائية للغاية، أنه لا يجب الإفصاح العلني عن أمر في تقريرنا لأنه من المحتمل أن تفوق الآثار السلبية لذلك أهداف المصلحة العامة من الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفي رأينا أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وقد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وأن البيانات المالية الموحدة تراعي أحكام قانون الشركات التجاري القطري رقم 11 لسنة 2015، والذي تم تعديل بعض أحكامه لاحقاً بموجب القانون رقم 8 لسنة 2021، والنظام الأساسي للشركة. لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا، وحسب علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة مخالفات لأحكام القانون المذكور أعلاه أو النظام الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على المركز المالي للمجموعة أو أدائها المالي

عن إرنست ويونغ

زياد نادر

سجل مراقبي الحسابات رقم (258)

الدوحة - قطر

في 9 فبراير 2026

مسؤوليات الإدارة ومجلس الإدارة حول البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS accounting standards)، وهي كذلك مسؤولة عن إجراءات الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من الأخطاء المادية، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في عملياتها وفقاً لمبدأ الاستمرارية وكذلك الإفصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي، إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إنهاء عملياتها، أو أنها ليس لديها بديل واقعي غير ذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، ولكنه لا يعد ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق (ISAs) سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية عند وقوعها. قد تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر الأخطاء مادية، بصورة فردية أو إجمالية، إذا كان من المحتمل أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

وكجزء من أعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق (ISAs)، فإننا نقوم بممارسة تقديرنا المهني ونحافظ على التزامنا المهني خلال جميع مراحل التدقيق، كما قمنا أيضاً بما يلي:

تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ، وتصميم والقيام بإجراءات التدقيق استجابة لهذه المخاطر وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء رأينا. تعد مخاطر عدم تبيان الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث قد يشمل الاحتيال التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو العرض الخاطئ أو تجاوز الرقابة الداخلية.

فهم إجراءات الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق بغرض إعداد إجراءات تدقيق مناسبة، وليس لغرض إبداء رأينا حول فعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية للمجموعة.

تقييم مدى ملاءمة السياسة المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المعدة من قبل الإدارة.

إصدار نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وكذلك تحديد ما إذا كان هناك أحداث أو ظروف مادية تلقى بالشك على قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال اتضح لنا وجود شك مادي، فإن علينا لفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو إبداء رأي متحفظ إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد نتيجة المراجعة على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ التقرير. إلا أنه قد تؤدي أحداث أو ظروف بعد ذلك التاريخ إلى عدم استمرار المجموعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

تقييم العرض العام وبنية ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر المعاملات والأحداث الهامة بصورة عادلة.

البيانات المالية الموحدة

بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
14,680,181	14,434,392	
1,491	609	(2)9
14,681,672	14,435,001	
		مطلوبات مرتبطة مباشرة بالموجودات المحتفظ بها للبيع
		إجمالي المطلوبات
		حقوق الملكية
3,891,246	3,891,246	23
2,148,008	2,153,494	24
4,639,231	4,639,231	25
(336,607)	(296,565)	26
11,966,414	12,464,301	
22,308,292	22,851,707	
176,985	177,578	
22,485,277	23,029,285	
37,166,949	37,464,286	

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 9 فبراير 2026 ووقعها بالنيابة عنهم:

سعادة السيد / عبدالله بن حمد العطية
رئيس مجلس الإدارة

المهندس / أحمد محمد الطيب
الرئيس التنفيذي للمجموعة وعضو مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 48 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

2024	2025	إيضاحات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		الموجودات
2,734,027	1,767,825	4
118,824	130,750	5
1,147,380	1,048,851	6
10,477	10,696	
546,438	656,095	7
68,834	84,610	8
239,437	816,082	10
269,138	286,715	11
31,347,223	32,010,374	12
467,730	435,361	13
3,720	2,930	14
8,080	3,985	15
5,487	4,896	17
126,411	126,411	16
37,093,206	37,385,581	
73,743	78,705	9
37,166,949	37,464,286	
		المطلوبات وحقوق الملكية
		المطلوبات
950,008	842,788	18
149,409	168,394	8
170,556	58,641	19
203,572	220,917	21
13,060,237	12,989,070	22
139,864	148,348	20
6,535	6,234	17

البيانات المالية الموحدة

بيان الربح أو الخسارة الموحد

كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
1,285,696	1,282,644		الربح قبل الاستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل
(13,106)	(10,467)	13	الاستهلاك
(4,061)	(790)	14	إطفاء موجودات حق الإنتفاع
1,268,529	1,271,387		الربح قبل ضريبة الدخل والزكاة
(11,143)	(31,575)	17	مصروف الضريبة والزكاة
1,257,386	1,239,812		الربح من العمليات المستمرة
(16,173)	563	43/2(د)	صافي الربح / (الخسارة) بعد الضريبة من العمليات غير المستمرة
1,241,213	1,240,375		الربح للسنة
			العائد إلى:
1,236,149	1,243,162		مساهمي الشركة الأم
5,064	(2,787)	44	الحصص غير المسيطرة
1,241,213	1,240,375		العائد الأساسي والمخفف للسهم
0.3177	0.3195	35	(العائد لمساهمي الشركة الأم والمعروض بالريال القطري لكل سهم)
			العائد الأساسي والمخفف للسهم للعمليات المستمرة
0.3218	0.3193		(العائد لمساهمي الشركة الأم والمعروض بالريال القطري لكل سهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 48 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

2024	2025	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
1,441,207	1,482,393	28/1	إيرادات الإيجار
(293,812)	(306,348)	27	مصروفات الإيجارات التشغيلية
1,147,395	1,176,045		صافي إيرادات الإيجار
382,052	367,124	28/2	الإيرادات من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(281,644)	(259,886)	29	مصروفات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
100,408	107,238		صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
91,224	8,637	30	مبيعات العقارات وخدمات البناء
(77,291)	(7,888)	30	تكلفة بيع العقارات وخدمات البناء
13,933	749		أرباح بيع العقارات وخدمات البناء
825,643	646,185	12	صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
67	-	43/2(د)	الربح من استبعاد شركة تابعة
32	1,109	15	الحصة في نتائج شركات زميلة
(1,792)	12,036	5	الربح / (الخسارة) من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
4,899	21,298	9	الربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
(209,559)	(217,811)	31	المصاريف العمومية والإدارية
(17,462)	(41,064)	32	صافي خسارة انخفاض القيمة
46,118	104,670	33	الإيرادات الأخرى
1,909,682	1,810,455		الربح التشغيلي قبل تكلفة التمويل والاستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل
171,499	111,468	34	إيرادات التمويل
(795,485)	(639,279)	34	تكلفة التمويل
(623,986)	(527,811)		صافي تكلفة التمويل

البيانات المالية الموحدة

بيان الدخل الشامل الموحد

كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,241,213	1,240,375	الربح للسنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي يُعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
(125)	30,566	36 فروقات الصرف من تحويل عمليات بعملات أجنبية
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يُعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
(7,834)	1,372	36 صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,034	-	36 الاحتياطيات الأخرى
(6,925)	31,938	بنود الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) الأخرى للسنة
1,234,288	1,272,313	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
1,229,296	1,274,918	مساهمي الشركة الأم
4,992	(2,605)	الحصص غير المسيطرة
1,234,288	1,272,313	

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 48 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية الموحدة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

كما في 31 ديسمبر 2025

العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم							
إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	الأرباح المدوّرة	الاحتياطيات الأخرى	الاحتياطي العام	الاحتياطي القانوني	رأس المال
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
21,982,317	171,993	21,810,324	11,564,845	(354,053)	4,639,231	2,069,055	3,891,246
الرصيد في 1 يناير 2024							
1,241,213	5,064	1,236,149	1,236,149	-	-	-	-
الربح للسنة							
(6,925)	(72)	(6,853)	-	(6,853)	-	-	-
بنود الخسارة الشاملة الأخرى للسنة							
1,234,288	4,992	1,229,296	1,236,149	(6,853)	-	-	-
إجمالي (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل للسنة							
-	-	-	(78,953)	-	-	78,953	-
تحويل إلى الاحتياطي القانوني							
(30,904)	-	(30,904)	(30,904)	-	-	-	-
المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 38)							
-	-	-	-	-	-	-	-
إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة عند استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر							
-	-	-	(24,299)	24,299	-	-	-
المعاملات مع المساهمين بصفتهن مالكين:							
(700,424)	-	(700,424)	(700,424)	-	-	-	-
توزيعات أرباح لسنة 2023 (إيضاح 37)							
22,485,277	176,985	22,308,292	11,966,414	(336,607)	4,639,231	2,148,008	3,891,246
الرصيد في 31 ديسمبر 2024							

العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم							
إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	الأرباح المدوّرة	الاحتياطيات الأخرى	الاحتياطي العام	الاحتياطي القانوني	رأس المال
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
22,485,277	176,985	22,308,292	11,966,414	(336,607)	4,639,231	2,148,008	3,891,246
الرصيد في 1 يناير 2025							
1,240,375	(2,787)	1,243,162	1,243,162	-	-	-	-
الربح للسنة							
31,938	182	31,756	-	31,756	-	-	-
بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة							
1,272,313	(2,605)	1,274,918	1,243,162	31,756	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة							
-	-	-	(5,486)	-	-	5,486	-
تحويل إلى الاحتياطي القانوني							
(31,079)	-	(31,079)	(31,079)	-	-	-	-
المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 38)							
-	-	-	-	-	-	-	-
إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة عند استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر							
-	-	-	(8,286)	8,286	-	-	-
تصفية شركة تابعة 43/2 (هـ)							
7,698	7,698	-	-	-	-	-	-
المعاملات مع المساهمين بصفتهن مالكين:							
(700,424)	-	(700,424)	(700,424)	-	-	-	-
توزيعات أرباح لسنة 2024 (إيضاح 37)							
(4,500)	(4,500)	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة							
23,029,285	177,578	22,851,707	12,464,301	(296,565)	4,639,231	2,153,494	3,891,246
الرصيد في 31 ديسمبر 2025							

البيانات المالية الموحدة

بيان التدفقات النقدية الموحد

كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
(208,263)	(105,837)	التغير في الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة
3,760,851	781,973	التدفقات النقدية من العمليات
(11,201)	(16,109)	20 مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
(15,199)	(8,886)	ضريبة الدخل المدفوعة
3,734,451	756,978	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
135,140	122,207	إيرادات التمويل المستلمة
15,927	-	توزيعات الأرباح المستلمة من شركة زميلة
(161,612)	(173,181)	مدفوعات لإضافة استثمارات عقارية
48,000	152,217	متحصلات من موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
(149,366)	(575,274)	صافي (المدفوعات لـ) / المتحصلات من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(82,473)	(22,516)	دفعات مقدمة لشراء مشاريع واستثمارات
(11,851)	(9,697)	مدفوعات لشراء عقارات وآلات ومعدات
300	578	متحصلات من بيع عقارات وآلات ومعدات
7,466	23,958	إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة
39,014	174	صافي (مدفوعات) / مقبوضات من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
72,499	-	صافي متحصلات من بيع شركة تابعة
1,599	-	15 متحصلات من تصفية شركة زميلة
(2,047,625)	817,808	صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
(2,132,982)	301,714	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية

2024	2025	إيضاحات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,256,243	1,271,387	الربح قبل الضريبة من العمليات المستمرة
10,464	563	الخسارة قبل الضريبة من العمليات غيرالمستمرة
1,266,707	1,271,950	صافي الربح قبل الضريبة
		تعديلات لـ:
777,035	626,852	تكلفة التمويل
18,450	12,427	ما يخص الفترة من تكلفة التمويل المؤجلة
(171,499)	(111,468)	34 إيرادات التمويل
(825,643)	(646,185)	12 صافي ربح القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
34,011	32,750	13 الاستهلاك
4,061	790	14 إطفاء موجودات حق الإنتفاع
(32)	(1,109)	15 الحصة في نتائج شركات زميلة
16,452	24,593	20 مخصص لمكافآت نهاية الخدمة للموظفين
17,462	41,064	32 صافي خسائر انخفاض القيمة
9,452	-	43.2 (د) انخفاض قيمة موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
(67)	-	43.2 (د) الربح من استبعاد شركة تابعة
(4,899)	(21,298)	الربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
1,792	(12,036)	5 الخسارة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(46,117)	(104,670)	الإيرادات الأخرى
1,097,165	1,113,660	الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
		التغيرات في رأس المال العامل:
2,912,010	140,010	التغير في الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً
(627)	(219)	التغير في المخزون
53,421	(56,876)	التغير في العقارات للمتاجرة
(54,359)	(191,236)	التغير في المبالغ المستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة
-	(4,732)	التغير في الموجودات المصنفة كمحتفظ بها للبيع
-	(882)	التغير في المطلوبات المتعلقة بالموجودات المصنفة كمحتفظ بها للبيع
(38,496)	(111,915)	التغير في المخصصات

الإيضاحات المتممة

للبائانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

1. معلومات حول المؤسسة والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. («الشركة» أو «الشركة الأم») وفقاً لأحكام المادة رقم 68 من قانون الشركات التجارية رقم 5 لسنة 2002 كشركة مساهمة قطرية وقيّدت في السجل التجاري برقم 31901 بتاريخ 27 ديسمبر 2005. وتبلغ مدة الشركة 100 عاماً تبدأ من تاريخ إشرافها بالسجل التجاري. الشركة مُدرجة في بورصة قطر.

إن العنوان المسجل لمكتب الشركة هو ص.ب. 27777، أبراج بروة السد، البرج رقم 1، شارع سحيم بن حمد، المنطقة 38، شارع رقم 231، مبنى رقم 83، الدوحة، دولة قطر.

تتضمن الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ «المجموعة») الاستثمار في جميع أنواع العقارات، بما في ذلك حيازة واستصلاح وتقسيم وتطوير وإعادة بيع الأراضي وإقامة المشاريع الزراعية والصناعية والتجارية على الأراضي أو تأجير تلك الأراضي وشراء وبيع وتأجير المباني أو المشاريع. تقوم الشركة أيضاً بإدارة وتشغيل استثمارات عقارية داخل وخارج دولة قطر. وتتولى المجموعة أعمال تطوير المشاريع العقارية المحلية والدولية والاستثمار فيها وتملك وإدارة الفنادق وتقديم الاستشارات للمشاريع وغيرها.

تتوافق البائانات المالية الموحدة مع متطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، والذي تم تعديل أحكامه لاحقاً بموجب القانون رقم 8 لسنة 2021.

2. التغييرات الهامة في السنة الحالية المشمولة بالتقرير

تأثر المركز المالي الموحد والأداء المالي للمجموعة بشكل خاص بالأحداث والمعاملات التالية خلال السنة المشمولة بالتقرير:

خلال السنة، وقعت المجموعة اتفاقيتين لإعادة تمويل التزاماتها بموجب عقود التمويل الإسلامي مع بنك قطر الوطني، بمبلغ 557 مليون دولار أمريكي. تم تمديد أجل التمويل الجديد حتى يونيو 2031. ويأتي إعادة التمويل هذا تماشياً مع استراتيجية المجموعة الرامية إلى تعزيز مركزها المالي والاستفادة القصوى من تدفقاتها النقدية.

خلال السنة، باعت المجموعة قطعة أرض تقع في منطقة الوكرة بقيمة بيعية إجمالية قدرها 114.7 مليون ريال قطري. وتم تحصيل مبلغ 64.7 مليون ريال قطري خلال السنة. ولاحقاً بعد نهاية السنة، تم تحصيل الرصيد المتبقي من حصيلة البيع بمبلغ 50 مليون ريال قطري بالكامل خلال شهر يناير 2026.

3. المعلومات القطاعية

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات ينبغي الإفصاح عنها، كما هو موضح أدناه، وهي الأقسام الاستراتيجية للمجموعة. وتقدم تلك القطاعات الاستراتيجية مختلف الأعمال ويتم إدارتها بشكل منفصل لأنها تتطلب خبرات مختلفة. وبالنسبة لكل من الأقسام الاستراتيجية، تقوم الإدارة العليا للمجموعة (المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية) بمراجعة تقارير الإدارة الداخلية بشكل منتظم. ويقوم القطاع العقاري بتطوير وبيع وتأجير مباني الشقق السكنية والفيلات وقطع الأراضي. ويوفر قطاع خدمات الأعمال خدمات دعم الأعمال والخدمات الأخرى.

تتم مراقبة القطاعات التشغيلية ويتم اتخاذ القرارات الاستراتيجية على أساس نتائج القطاع التشغيلي المعدلة، والتي تعتبر مقياساً لأرباح أو خسائر كل قطاع على حدة.

2024	2025	إيضاحات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
الأنشطة التمويلية		
تكلفة التمويل المدفوعة		
(603,761)	(498,751)	
806,725	-	22
(1,541,264)	(199,267)	22
-	411	
(586,730)	(516,698)	
(19,814)	(13,360)	21
14,008	8,115	
(1,930,836)	(1,219,550)	
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		
صافي النقص في النقد وما في حكمه		
(329,367)	(160,858)	
6,989	19,851	
879,912	557,534	
557,534	416,527	4

إيضاح:

(1) يتضمن الاستهلاك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مبلغ 22,283 ألف ريال قطري تم تحميله على مصروفات الإيجار والخدمات الاستشارية والتشغيلية وخدمات أخرى (إيضاح 29) في بيان الربح أو الخسارة الموحد (2024: 20,905 ألف ريال قطري).

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

القطاعات التشغيلية

تُعرض تفاصيل القطاعات التشغيلية كالتالي:

للسنة المنتهية في				
31 ديسمبر 2024				
الإجمالي	إستبعادات	خدمات أخرى	خدمات الأعمال	العقارات
ألف	ألف	ألف	ألف	ألف
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري
الإيرادات والأرباح				
أطراف خارجية				
91,224	-	-	21,895	69,329
- مبيعات العقارات وخدمات البناء				
1,441,207	-	-	-	1,441,207
- إيرادات إيجارات				
382,052	-	125,023	257,029	-
- الإيرادات من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى				
825,643	-	-	-	825,643
- صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية				
67	-	-	-	67
- ربح من استبعاد شركة تابعة				
4,899	-	-	-	4,899
- الربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع				
46,117	-	46,117	-	-
- أخرى				
-	(196,615)	-	138,310	58,305
قطاعات داخلية				
2,791,209	(196,615)	171,140	417,234	2,399,450
إجمالي الإيرادات والأرباح				
1,936,874	4,837	91,968	44,922	1,795,147
ربح القطاعات				
32	-	32	-	-
- حصة في نتائج شركات زميلة				
(623,986)	-	600	12,301	(636,887)
- صافي تكلفة التمويل				
(17,462)	-	(15,950)	(61,713)	60,201
- صافي استرداد / (خسائر) انخفاض القيمة				
(38,072)	-	(20,880)	(7,535)	(9,657)
- الاستهلاك والإطفاء				
1,257,386	4,837	55,770	(12,025)	1,208,804
الربح / (الخسارة) للسنة من العمليات المستمرة				

إيضاحات:

(1) يتم حذف الإيرادات المحققة فيما بين القطاعات عند التوحيد.

(2) تشمل إيرادات الإيجار الإيرادات من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ 66,183 ألف ريال قطري (2024): 47,110 ألف ريال قطري.

للسنة المنتهية في					
31 ديسمبر 2025					
الإجمالي	إستبعادات	خدمات أخرى	خدمات الأعمال	العقارات	
ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
الإيرادات والأرباح					
أطراف خارجية					
8,637	-	-	8,637	-	-
- مبيعات العقارات وخدمات البناء					
1,482,393	-	-	-	1,482,393	-
- إيرادات إيجارات					
367,124	-	117,120	250,004	-	-
- الإيرادات من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى					
646,185	-	-	-	646,185	-
- صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية					
21,298	-	-	-	21,298	-
- الربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع					
12,036	-	-	-	12,036	-
- الربح من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة					
104,670	-	56,449	-	48,221	-
- أخرى					
-	(233,722)	150	157,409	76,163	-
قطاعات داخلية					
2,642,343	(233,722)	173,719	416,050	2,286,296	-
إجمالي الإيرادات والأرباح					
1,841,118	(14,270)	80,578	47,488	1,727,322	-
ربح القطاعات					
1,109	-	1,109	-	-	-
- حصة في نتائج شركات زميلة					
(527,811)	-	17,654	1,266	(546,731)	-
- صافي تكلفة التمويل					
(41,064)	-	(11,585)	(21,338)	(8,141)	-
- صافي خسارة انخفاض القيمة					
(33,540)	-	(13,762)	(3,646)	(16,132)	-
- الاستهلاك والإطفاء					
1,239,812	(14,270)	73,994	23,770	1,156,318	-
الربح / (الخسارة) للسنة من العمليات المستمرة					

الإيضاحات المتممة

لليانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

4. النقد والأرصدة لدى البنوك

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
512	4,835	نقد في الصندوق
2,151,960	1,337,837	ودائع قصيرة الأجل (2)
342,006	233,751	حسابات جارية
153,362	112,372	حسابات عند الطلب
84,916	76,700	أرصدة بنكية مقيّدة (3)
3,998	4,099	حسابات غطاء بنكية
2,736,754	1,769,594	
(2,727)	(1,769)	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة (إيضاح 32)
2,734,027	1,767,825	إجمالي النقد والأرصدة لدى البنوك
(2,098,160)	(1,280,352)	ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
(88,914)	(80,799)	أرصدة بنكية مقيّدة وحسابات بالهامش
2,727	1,769	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
549,680	408,443	النقد وما في حكمه للعمليات المستمرة
7,854	8,084	أرصدة بنكية مشمولة في موجودات محتفظ بها للبيع
557,534	416,527	النقد وما في حكمه

إيضاحات:

(أ). يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتواريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة 57,485 ألف ريال قطري (2024: 53,800 ألف ريال قطري).

(ب). تكون الودائع قصيرة الأجل لفتترات متفاوتة استنادًا إلى متطلبات النقد للمجموعة، وتكون فترات استحقاقها الأصلية مساوية أو أقل من اثني عشر شهرًا وبمعدلات أرباح السوق التجارية.

(ج). يتم تقييم استخدام الأرصدة المقيّدة لدى البنوك بشكل اساسي لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي أصدرتها المجموعة وأيضًا لتوزيعات الأرباح التي لم يطالب بها مساهمو الشركة الأم.

يتم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة لعدم انتظام السداد نظرًا لأن هذه البنوك تخضع لرقابة شديدة من البنوك المركزية في الدول المعنية. ووفقًا لذلك، تقوم إدارة المجموعة بتقدير مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير وبقيمة مساوية لـ 12 شهرًا من الخسائر الائتمانية المتوقعة، مع الأخذ في الاعتبار الخبرة السابقة فيما يتعلق بعدم انتظام السداد والتصنيفات الائتمانية الحالية للبنك. لا توجد أي أرصدة متأخرة السداد لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير.

السياسة المحاسبية:

النقد وما في حكمه

يشتمل النقد والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي الموحد على نقد لدى البنوك، ونقد في الصندوق، وودائع قصيرة الأجل عالية السيولة تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل ومحتفظ بها لغرض الوفاء بالالتزامات النقدية قصيرة الأجل ويمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي محدد وتخضع لمخاطر ضئيلة للتغير في القيمة.

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد وما في حكمه من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه.

5. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		استثمارات في أسهم حقوق الملكية:
118,824	130,750	مُدْرَجَة

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
159,473	118,824	في 1 يناير
23,360	-	الإضافات خلال السنة
(62,217)	(110)	الاستبعادات
(1,792)	12,036	ربح / (خسارة) القيمة العادلة
118,824	130,750	في 31 ديسمبر

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

السياسة المحاسبية:

الموجودات المالية التي لا تستوفي معايير أن يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح من الاستثمارات كإيرادات أخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد، وذلك عند ثبوت حق المجموعة في استلام تلك التوزيعات.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر استبعاد الموجودات المالية المُدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالفرق بين عائدات البيع والقيمة الدفترية للموجودات المالية كما في تاريخ المعاملة، ويتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. يتم الاعتراف بأي تغير في القيمة العادلة ناتج عن الحركة في سعر السوق لأوراق حقوق الملكية في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

6. الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدّمًا

يوضح الجدول التالي تصنيف الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدّمًا إلى حصص متداولة وغير متداولة:

2025	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم تجارية مدينة (1)	769,573	433,096	1,202,669
مصاريف مدفوعة مقدّمًا	-	9,752	9,752
إيرادات مستحقة	-	89,608	89,608
ودائع قابلة للاستدعاء	20,539	-	20,539
مبالغ مستحقة من الموظفين	-	16,777	16,777
أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية	-	27,911	27,911
ذمم مدينة أخرى	-	60,942	60,942
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة	(76,020)	(250,431)	(326,451)
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة الأخرى	-	(52,896)	(52,896)
	714,092	334,759	1,048,851

2024	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم تجارية مدينة (1)	775,102	673,556	1,448,658
مصاريف مدفوعة مقدّمًا	-	14,712	14,712
إيرادات مستحقة	1,924	80,031	81,955
ودائع قابلة للاستدعاء	20,957	-	20,957
مبالغ مستحقة من الموظفين	-	18,012	18,012
أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية	-	38,649	38,649
ذمم مدينة أخرى	-	69,801	69,801
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة	(60,359)	(436,594)	(496,953)
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة الأخرى	-	(48,411)	(48,411)
	737,624	409,756	1,147,380

(1) الذمم التجارية المدينة بمبلغ 769,573 ألف ريال قطري (2024: 775,102 ألف ريال قطري) تتعلق باتفاقية الشراكة الموقعة في عام 2020 بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة وهيئة الأشغال العامة « أشغال ». للمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح رقم 30(1).

في 31 ديسمبر 2025، بلغ مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة مبلغ 326,451 ألف ريال قطري (2024: 496,953 ألف ريال قطري) منخفضة القيمة وتم رصد مخصص كامل لها. الحركة في مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة هي كالتالي:

2025	2024	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		في 1 يناير
496,953	524,145	
53,167	325,233	مخصص الخسارة المحمل للسنة (إيضاح 32)
(34,979)	(348,053)	عكس مخصص (إيضاح 32)
(188,690)	(4,137)	شطب
-	(235)	تعديلات أخرى
326,451	496,953	في 31 ديسمبر

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

في 31 ديسمبر، كانت أعمار الذمم التجارية المدينة الغير منخفضة القيمة كالتالي:

متأخرة السداد ولكن غير منخفضة القيمة						
أكثر من 120 يومًا	91 - 120	61 - 90	31 - 60	0 - 30	غير مستحقة بعد	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
44,678	4,002	11,836	19,067	103,082	693,553	876,218
72,683	20,741	24,121	34,486	84,930	714,744	951,705

بناء على الخبرة السابقة، من المتوقع أن تكون الذمم المدينة الغير منخفضة القيمة قابلة للاسترداد بالكامل.

تقيس المجموعة مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدى العمر. يتم تقدير مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة باستخدام مصفوفة المخصص بالرجوع إلى أحداث عدم الانتظام السابقة للمدين وتحليل المركز المالي الحالي للمدين، مع تعديله مقابل العوامل الخاصة بالمدينين، والظروف الاقتصادية العامة للصناعة التي فيها يقوم المدين بتشغيل وتقييم الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في تاريخ التقرير.

السياسة المحاسبية:

الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى

الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى هي المبالغ المستحقة من العملاء مقابل البضاعة المباعة أو الخدمات المقدمة في سياق الأعمال الاعتيادي. الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى هي موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة وقابلة للتحديد وغير مُدرجة في سوق نشط. إذا كان من المتوقع تحصيل المبالغ خلال عام واحد أو أقل، فيتم تصنيفها كموجودات متداولة. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فيتم عرضها كموجودات غير متداولة. وعادة ما تستحق الذمم التجارية المدينة السداد خلال 30 يومًا.

6 الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدمًا - تنمة

مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة كما في 31 ديسمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024 تم تحديده كما يلي للذمم التجارية المدينة. وحيث أن الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية للمجموعة لا تُظهر أنماط خسارة مختلفة بشكل جوهري حسب شرائح العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة بناء على المبالغ متأخرة السداد لا يتم تمييزه بشكل أكبر بين شرائح العملاء المختلفة للمجموعة.

31 ديسمبر 2025	غير مستحقة	متداولة	متأخرة السداد منذ 31 - 60 يومًا	متأخرة السداد منذ 61 - 120 يومًا	متأخرة السداد منذ أكثر من 120 يومًا	الإجمالي
معدل الخسارة المتوقعة	9.88%	0.33%	4.90%	34.70%	84.34%	
إجمالي القيمة الدفترية (ألف ريال قطري)	769,573	103,427	20,049	24,256	285,364	1,202,669
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة (ألف ريال قطري)	(76,020)	(345)	(982)	(8,418)	(240,686)	(326,451)

31 ديسمبر 2024	غير مستحقة	متداولة	متأخرة السداد منذ 31 - 60 يومًا	متأخرة السداد منذ 61 - 120 يومًا	متأخرة السداد منذ أكثر من 120 يومًا	الإجمالي
معدل الخسارة المتوقعة	7.79%	4.19%	9.53%	14.87%	85.29%	
إجمالي القيمة الدفترية (ألف ريال قطري)	775,102	88,648	38,117	52,700	494,091	1,448,658
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة (ألف ريال قطري)	(60,358)	(3,718)	(3,631)	(7,838)	(421,408)	(496,953)

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إيضاحات:

(1) أجرت المجموعة تقديرًا للقيمة القابلة للتحقيق لعقاراتها للمتاجرة بنهاية السنة. وتم الاستعانة بخبير تقييم معتمد ومستقل لتوفير الرأي التجاري والتسويقي لعملية التقييم وتقديم المشورة حول توجهات السوق الحالية في مجالات مثل أسعار السوق الممكن الوصول إليها. كشفت عملية التقييم عن أن صافي القيمة القابلة للتحقق وهي القيم العادلة مخصصًا منها تكاليف البيع، كانت أعلى من القيمة الدفترية للعقارات للمتاجرة كما في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق.

(2) فيما يلي بيان أساليب التقييم المستخدمة من قبل الشركة ومدخلات التقييم الرئيسية فيما يتعلق بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات للمتاجرة الخاصة بالمجموعة:

نوع العقارات	طريقة التقييم	مدخلات هامة لا يمكن ملاحظتها	النطاق (المتوسط المرجح)	
			2024	2025
العقارات السكنية	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم	لا ينطبق	7.80%
أراضي الفضاء	المقارنة المباشرة	القيمة التقديرية لكل متر مربع من الأرض	12,271 - 1,453 ريال قطري	11,722 - 1,453 ريال قطري

تحليل الحساسية

في 31 ديسمبر 2025، إذا كانت قيمة الأرض لكل متر مربع للاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام نهج المقارنة المباشرة) أعلى/أقل بنسبة 1%، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن صافي القيمة القابلة للتحقق المعدلة المحسوبة للعقارات للمتاجرة للسنة ستكون أقل/أعلى بمبلغ 6.257 ألف ريال قطري (2024: أقل/أعلى بمبلغ 6.188 ألف ريال قطري).

السياسات المحاسبية:

(أ) - تحقيق وتصنيف العقارات للمتاجرة (المخزون)

العقارات للمتاجرة هي الأصول العقارية (بما في ذلك قطع الأراضي غير المطورة) المتاحة للبيع، بينما العقارات قيد التطوير هي العقارات التي مازالت في مرحلة الإنشاء. ويتم الاحتفاظ بتلك العقارات بغرض البيع في سياق الأعمال الاعتيادية بدلا من الاحتفاظ بها للتأجير أو لزيادة القيمة، ويتم تسجيلها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. قد تقرر المجموعة تأجير بعض الوحدات وذلك بغرض زيادة إمكانية بيع العقارات وليس لغرض تحقيق إيرادات إيجارية أو يتم الاحتفاظ بالعقار لزيادة القيمة. تسجل المجموعة هذه العقارات باعتبارها عقارات لغرض المتاجرة وليست استثمارات عقارية، نظرًا لاستمرار الاحتفاظ بالعقارات حصراً بغرض بيعها لاحقاً في سياق الأعمال الاعتيادية. صافي القيمة القابلة للتحقق هي السعر المقدر للبيع في سياق العمل الاعتيادي بناءً على أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي، ويتم خصمها بحسب القيمة الزمنية للنقود إذا كانت جوهرية، ناقصاً التكاليف المقدرة لإكمال العمل والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام عملية البيع.

7. العقارات للمتاجرة

	2025	2024
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
العقارات المتاحة للبيع (أ)	81,921	26,080
العقارات قيد التطوير (ب)	574,174	520,358
	656,095	546,438

(أ) كانت الحركة في العقارات المتاحة للبيع خلال السنة كالتالي:

	2025	2024
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في 1 يناير	26,080	26,080
إضافات	55,841	-
في 31 ديسمبر	81,921	26,080

(ب) كانت الحركة في العقارات قيد التطوير خلال السنة كالتالي:

	2025	2024
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في 1 يناير	520,358	595,520
تكلفة العقارات المباعة (إيضاح 30)	-	(52,166)
إضافات	18,444	-
المحؤول من استثمارات عقارية (إيضاح 12)	35,439	-
تعديل متعلق بصافي القيمة القابلة للتحقق (إيضاح 32)	(67)	(22,213)
تعديل صرف العملات الأجنبية	-	(783)
في 31 ديسمبر	574,174	520,358

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الأحكام والتفديرات المحاسبية الهامة:

في حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لتشييد عقار، وبناء على طبيعة هذه العقود، فإن الإيرادات يتم الاعتراف بها حسب مراحل الإنشاءات.

وفي حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لبيع عقار مكتمل، فيتم الاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت البنود القانونية للعقد تعتبر أن الإنشاءات تمثل النقل المستمر للأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، فإن طريقة النسبة المئوية للإنجاز للاعتراف بالإيرادات يتم تطبيقها ويتم الاعتراف بالإيرادات بحسب مراحل الأعمال. ويتم تطبيق النقل المستمر للأعمال قيد التنفيذ عندما:

- يسيطر المشتري على الأعمال قيد التنفيذ، وذلك عادة عندما تكون الأرض التي يتم عليها التطوير مملوكة للعميل النهائي.
- يتم تحويل السيطرة على الأعمال قيد التنفيذ وهي في حالتها الراهنة إلى المشتري بحسب سير أعمال الإنشاءات، ويكون ذلك عادة عندما لا يتمكن المشتري من إعادة العقار غير المكتمل للمجموعة.

وفي هذه الحالات، فإن النسبة المئوية للعمل المنجز يتم قياسها على أساس التكاليف المتكبدة حتى نهاية الفترة المشمولة بالتقرير كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتوقع تكبدها.

تحقيق الإيرادات

يتم تحقيق الإيرادات من بيع عقارات للمتاجرة عندما يتم تحويل السيطرة على العقار إلى المشتري، ويمكن تقدير التكاليف ذات الصلة بصورة موثوقة، ولا توجد مشاركة مستمرة في إدارة العقار والتي تكون عادة مصاحبة للملكية أو السيطرة الفعالة على العقارات للمتاجرة التي تم بيعها. وفي الحالات التي يتم فيها استلام قيمة البيع على مدى فترة طويلة، تؤخذ القيمة المخصصة لمقابل البيع في الاعتبار عند الاعتراف بالإيرادات.

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة. تشمل العقارات للمتاجرة على العقارات التي يتم الاحتفاظ بها بغرض البيع في سياق الأعمال الاعتيادية. وبشكل أساسي، تكون هي العقارات السكنية والتجارية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتنوي بيعها قبل أو عند الانتهاء من بنائها.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات للمتاجرة

تُدرج العقارات للمتاجرة بسعر التكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لعقارات المتاجرة الجاهزة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار المتاحة في تاريخ التقرير، ويتم تحديدها من قبل المجموعة بعد التماس المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة. ويتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات قيد التطوير، والتي لم يتم تطويرها بشكل كبير، بالقيمة العادلة ناقصًا التكلفة التي سيتم تكبدها من أجل البيع، مع تقدير القيمة العادلة باستخدام نهج البيانات القابلة للمقارنة. وتتمثل أهم المدخلات في سعر السوق للمتر المربع للأرض وتكلفة التطوير المقدرة.

وتتضمن التكلفة:

- التملك الحر واستئجار الأراضي
- المبالغ المدفوعة لمقاولي الإنشاءات
- تكاليف التمويل وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف تجهيز الموقع والأتعاب المهنية وضرائب نقل الملكية وتكاليف الإنشاءات غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

العمولات غير المستردة المدفوعة لوسطاء البيع أو العمل فيما يخص بيع الوحدات العقارية يتم إدراجها ضمن المصاريف عند تكبدها.

يتم تحديد تكلفة العقارات للمتاجرة التي يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع بالإضافة إلي نصيب هذا العقار من أية تكاليف مشتركة مع عقارات أخرى.

(ب)- مبيعات العقارات للمتاجرة

يعتبر العقار في حكم المباع عندما يتم تحويل السيطرة على العقار إلى المشتري. بالنسبة للتبادل المشروط، يتم الاعتراف بالمبيعات فقط عندما يتم تلبية كافة الشروط الجوهرية.

(ج)- عقارات قيد التطوير

عندما يكون العقار قيد التطوير وتم التوصل لاتفاق على بيع هذا العقار عند الانتهاء من الإنشاءات، فإن الإدارة تضع في حساباتها ما إذا كان العقد يعتبر:

عقد لتشييد عقار

أو

عقد لبيع عقار مكتمل

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

8. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تعد شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق.، المؤسسة في دولة قطر، هي المساهم الرئيسي بالشركة بحصة قدرها 45% من أسهم المجموعة، متضمنة سهمًا ممتازًا واحدًا يحمل حقوقًا تفضيلية على السياسات المالية والتشغيلية. ويتم تداول الحصة المتبقية وقدرها 55% من الأسهم في بورصة قطر.

تتألف الأطراف ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة والشركات التي يسيطرون عليها بصورة كاملة أو مشتركة أو التي يمارسون عليها نفوذًا هامًا في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية، بالإضافة إلى كبار موظفي الإدارة العليا للشركة.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

كانت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة كالتالي:

2024	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
63,230	65,870

الإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى - ا
لمساهم الرئيسي وشركته التابعة

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المُدرجة في بيان المركز المالي الموحد هي كالتالي:

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	
2024	2025	2024	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
137,091	161,314	68,575	82,940
2,480	-	-	-
9,838	7,080	259	1,670
149,409	168,394	68,834	84,610

شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق. وشركاتها الزميلة
الشركات الزميلة
أطراف أخرى ذات علاقة

الأجزاء المتداولة وغير المتداولة للمبالغ المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة هي كالتالي:

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	
2024	2025	2024	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
579	-	-	-
148,830	168,394	68,834	84,610
149,409	168,394	68,834	84,610

غير متداولة
متداولة

إن الحركة في مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة هي كالتالي:

2024	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
70,184	70,426
638	7,925
(396)	-
70,426	78,351

في 1 يناير
المخصص المحمل للسنة (إيضاح 32)
عكس مخصص (إيضاح 32)
في 31 ديسمبر

خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2025 و 2024، قامت المجموعة بإجراء فحص الخسارة الائتمانية المتوقعة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. قامت المجموعة بتحقيق مخصص إضافي للخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ 7,925 ألف ريال قطري خلال السنة (2024: صافي عكس خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ 242 ألف ريال قطري) (إيضاح 32). باعتقاد الإدارة، استنادًا إلى المعلومات الحديثة المتاحة، أنه لا يوجد دليل على حدوث المزيد من الخسائر الائتمانية المتوقعة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. يتم إجراء هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيها هذه الأطراف.

الإيضاحات المتممة للبائانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة العليا

كانت مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار أعضاء الإدارة العليا الآخرين للشركة الأم خلال السنة كالتالي:

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
34,362	35,714	منافع قصيرة الأجل (1)
1,082	1,182	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
35,444	36,896	

إيضاح:

(1) يشمل بند منافع قصيرة الأجل مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 12,000 ألف ريال قطري لسنة 2025، وهي تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية للمجموعة (2024: 12,000 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو المجموعة خلال اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد بتاريخ 10 مارس 2025).

شروط وأحكام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بالأسعار السائدة في السوق وتم اعتمادها من قبل الإدارة. الأرصدة المستحقة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 و 2024 غير مضمونة ولا تحمل فوائد وتتم تسويتها نقدًا. ليس هناك أية ضمانات مستلمة أو مقدمة عن أرصدة أي ذمم مدينة أو دائنة لأطراف ذات علاقة.

9. الموجودات المحتفظ بها للبيع

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
-	-	الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع - الاستثمارات العقارية (1)
73,743	78,705	الموجودات المتعلقة بالعمليات غير المستمرة (2)
73,743	78,705	

(1) فيما يلي بيان الحركة في الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع:

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
132,280	-	في 1 يناير
43,101	152,217	المحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح 12)
(9,452)	-	خسارة انخفاض القيمة خلال السنة (إيضاح 43/2(د))
(43,101)	(152,217)	موجودات محتفظ بها للبيع مستبعدة خلال السنة (أ) / (ب)
(120,986)	-	المتعلق باستبعاد شركة تابعة (إيضاح 43/2(د))
(1,842)	-	تعديل صرف العملات الأجنبية
-	-	في 31 ديسمبر

أ. في 8 أبريل 2025، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء نهائية مع مشتري لأحد استثماراتها العقارية الواقعة بدولة قطر. ونتيجة لذلك، تم تصنيف العقار كأصل غير متداول محتفظ به للبيع، ولاحقاً بعد إعادة التصنيف تم بيع العقار في ديسمبر 2025 بسعر بيعي قدره 116,667 ألف ريال قطري، وتم تحصيل منه مبلغ 64,667 ألف ريال قطري خلال سنة 2025، مما أدى إلى تحقيق ربح بمبلغ 21,298 ألف ريال قطري خلال سنة 2025. وفي وقت لاحق، تم تحصيل باقي متحصلات البيع بمبلغ 50,000 ألف ريال قطري في يناير 2026.

ب. في 11 يونيو 2024، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء نهائية مع مشتري لأحد استثماراتها العقارية الواقعة بدولة قطر. ونتيجة لذلك، تم تصنيف العقار كأصل غير متداول محتفظ به للبيع، ولاحقاً بعد إعادة التصنيف تم بيع العقار في يوليو 2024 بسعر بيعي قدره 48,000 ألف ريال قطري، وتم تحصيل المبلغ بالكامل في 8 يوليو 2024، مما أدى إلى تحقيق ربح بمبلغ 4,899 ألف ريال قطري خلال سنة 2024.

(2) العمليات غير المستمرة:

تُعرض تفاصيل الموجودات المتعلقة بالعمليات غير المستمرة كالتالي:

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
(مدققة) ألف ريال قطري	(مدققة) ألف ريال قطري	
59,609	63,996	الاستثمارات العقارية
6,280	6,625	الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى
7,854	8,084	النقد والأرصدة لدى البنوك
73,743	78,705	موجودات محتفظ بها للبيع
تُعرض تفاصيل المطوبات المرتبطة بشكل مباشر بالعمليات غير المستمرة كالتالي:		
(1,491)	(609)	الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
(1,491)	(609)	مطلوبات مرتبطة مباشرة بالموجودات المحتفظ بها للبيع
72,252	78,096	صافي الموجودات المحتفظ بها للبيع

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

السياسات المحاسبية:

القياس

تسجل الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو بالقيمة السوقية ناقصًا تكلفة البيع، أيهما أقل.

شروط التصنيف

وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5، فإن معايير تصنيف الموجودات (أو مجموعة الاستبعاد) على أنها محتفظ بها للبيع هي كالتالي:

- يجب أن تكون الموجودات متاحة للبيع الفوري على حالتها الحالية،
- يجب أن تكون احتمالية بيع الموجودات كبيرة، و
- يجب أن يتم بيع الموجودات وليس التخلي عنها

10. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

يتم تحليل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر كالتالي:

	2025 ألف ريال قطري	2024 ألف ريال قطري
الاستثمارات في أوراق حقوق الملكية:		
مُدْرَجَة	11,367	26,563
غير مُدْرَجَة	804,715	212,874
	816,082	239,437

السياسات المحاسبية:

السياسة المطبقة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم 47.

القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المُدْرَجَة

إذا كان السوق للأصل المالي غير نشط أو غير متوفر، تقوم المجموعة بتحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم التي تشمل استخدام المعاملات على أساس تجاري بحت والرجوع إلى الأدوات الأخرى التي تعتبر مشابهة

بشكل أساسي وتحليل التدفقات النقدية المخصومة ونماذج تسعير الخيارات المعدلة بحيث تعكس الظروف المحددة للجهة المصدرة. ويقتضي التقييم أن تقوم المجموعة بوضع التقديرات حول التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم التي تخضع لعدم اليقين.

تسويات المستوى 3 لقياس القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية غير المُدْرَجَة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:

	2025 ألف ريال قطري	2024 ألف ريال قطري
في 1 يناير	212,874	33,137
إضافة خلال السنة	591,776	198,387
تخفيض الأسهم	-	(3,047)
ربح / (خسارة) القيمة العادلة	65	(15,603)
في 31 ديسمبر	804,715	212,874

استثمارات المجموعة غير المُدْرَجَة والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر يتم قياسها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. الجدول التالي يعرض معلومات حول كيفية تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات المالية.

الموجودات المالية	تقنية التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات الهامة غير القابلة للرد	علاقة وحساسية المدخلات غير القابلة للرد مع القيمة العادلة
استثمارات غير مُدْرَجَة	منهجية السوق في هذا النهج، تم تحديد مجموعات قابلة للمقارنة من الشركات المُدْرَجَة في قطر ودول مجلس التعاون الخليجي وتم التأكد من متوسط النسب بين السعر والقيمة الدفترية (مضاعفات السعر / القيمة الدفترية). ومن ثم، تم تطبيق هذه المضاعفات على القيمة الدفترية للأسهم للشركات المستثمر فيها للتوصل إلى القيمة العادلة لملكية المجموعة فيها.	تم إجراء تعديلات على عوامل مثل علاوة التحكم، وتوقعات الأعمال والاستمرارية، والتخفيضات بسبب نقص التسويق والسيولة، وتكاليف المعاملات، إلخ.	إلى القيمة العادلة كافية وتتوافق مع الممارسات والمنهجيات المتبعة عمومًا.

الإيضاحات المتممة

لليانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

11. الدفعات المقدمة للمشاريع والاستثمارات

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
28,363	28,663	دفعات مقدمة لشراء عقارات
1,836,459	1,836,459	دفعات مقدمة لتبادل أراضي (1)
358,621	375,898	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
2,223,443	2,241,020	
(1,954,305)	(1,954,305)	يُخصم: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة
269,138	286,715	

كما في 31 ديسمبر 2025، كانت هنالك دفعات مقدمة بمبلغ 1,954,305 ألف ريال قطري (2024: 1,954,305 ألف ريال قطري) منخفضة القيمة وتم رصد مخصص كامل لها.

إيضاح:

(1) خلال عام 2008، استحوذت الحكومة القطرية على قطعة أرض كائنة بمنطقة الخور كانت مملوكة للمجموعة وأطراف أخرى ذات علاقة. وقد التزمت الحكومة بتقديم قطعة أرض أخرى في منطقة سلوى مقابل قطعة الأرض المسحوبة. دفعت المجموعة الدفعات المقدمة أعلاه إلى طرف ذي علاقة من أجل أن تمتلك المجموعة الأرض الجديدة بالكامل والتي سيتم استلامها من الحكومة. ومنذ عام 2008، ظلت إدارة المجموعة في تنسيق دائم مع الهيئات الحكومية لتحديد قطعة الأرض المقرر تحويلها للمجموعة. غير أن جميع الجهود المبذولة على مدار هذه الفترة لم تسفر عن أي قرار نهائي حول توقيت استلام الأرض وموقعها، ولذا قررت إدارة المجموعة خلال عام 2012 وعلى أساس متحفظ رصد مخصص لمجمل المبالغ المقدمة واعتبرتها مشكوكاً في استردادها. وسوف تواصل المجموعة متابعة الأمر مع الحكومة على أمل التوصل لتسوية ودية.

السياسة المحاسبية:

المبالغ المقدمة لتبادل أراضي

تُدرج المبالغ المقدمة للأراضي بالتكلفة، ويتم الاعتراف بها كدفعات مقدمة في وقت الدفع. ويتم إعادة تصنيف تلك المبالغ إلي بند «أراضي» بمجرد ان تنتهي المجموعة من سداد كامل سعر شراء الأراضي وتسجيلها باسم المجموعة

12. الاستثمارات العقارية

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
30,464,441	31,347,223	في 1 يناير
165,513	154,330	إضافات خلال السنة
17,478	20,553	تكاليف تمويل مرسلة (إيضاح 34)
(43,101)	(152,217)	المحوّل إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع (إيضاح 9)
-	(35,439)	المحوّل إلى عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7)
(72,080)	-	المحوّل إلى موجودات محتفظ بها للبيع المتعلقة بالعمليات غير المستمرة (إيضاح 9)
(5,643)	18,832	موجودات حق الاستخدام - تعديلات / تحديثات عقد إيجار
825,643	646,185	صافي ربح القيمة العادلة من العمليات المستمرة
(5,028)	10,907	تعديل صرف العملات الأجنبية
31,347,223	32,010,374	في 31 ديسمبر

إيضاحات:

1. تقع الاستثمارات العقارية بشكل أساسي في دولة قطر، وتمثل حوالى 99.12% من القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 98.94%)، أما باقي العقارات فتوجد في مملكة البحرين وجمهورية قبرص والمملكة العربية السعودية.

2. يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجرته جهات تقييم مستقلة ومعتمدة كما في 31 ديسمبر 2025 و 2024. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة معتمدة وتحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها ولديها خبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمار العقاري قيد التقييم. ومن أجل التوصل إلى قيم السوق التقديرية، استعانت جهات التقييم بمعرفتها بالسوق وحكمها الشخصي المهني ولم تعتمد فقط على التاريخ السابق للمعاملات المشابهة. وفي حال لم تتوفر الأسعار الحالية في سوق نشط، فإن التقييمات تعتمد على مجموع التدفقات النقدية المقدّرة والتي يتوقع تحصيلها من تأجير العقار. ويتم تطبيق العائد الذي يؤثر على المخاطر المتعددة الملازمة لصافي التدفقات النقدية على صافي التدفقات النقدية السنوية من أجل الوصول إلى تقييم العقار.

3. ليس لدى المجموعة قيود على القيمة المحققة من استثماراتها العقارية.

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF): تعد هي الطريقة الأكثر استخداماً لتقييم القيمة السوقية ضمن منهج الدخل، وهي أسلوب لوضع النماذج المالية بناءً على افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي المحتمل لعقار أو نشاط تجاري والتكاليف المرتبطة بالقدرة على توليد الدخل. يتم تطبيق معدل خصم مشتق من السوق لتقدير التدفقات النقدية من أجل الوصول إلى قيمة حالية لتدفق الدخل. ويمثل صافي القيمة الحالية (NPV) مؤشراً على القيمة السوقية.

طريقة المقارنة المباشرة: تنطوي هذه الطريقة على مقارنة بين العقار المعني وعقارات مشابهة تم بيعها في معاملات دون شروط تفضيلية أو تم عرضها للبيع. توضح هذه الطريقة المقدار الذي كان المشترون على استعداد لدفعه (وكان البائعون على استعداد لقبوله) مقابل عقارات مماثلة في سوق مفتوحة وتنافسية وهي مفيدة بشكل خاص في تقدير قيمة الأراضي والعقارات التي عادة ما يتم تداولها على أساس الوحدات. وبشكل عام، يستند الرأي الخاص بالقيمة إلى دليل معاملات السوق المفتوحة لعقار مشابه مع تعديلات للعقار المشابه لتمييز الاختلافات بين العقار المعني والعقار المشابه.

7. عقود الإيجار التشغيلية التي تكون المجموعة فيها مؤجراً تتعلق بالاستثمارات العقارية المملوكة للمجموعة والتي تتراوح مدة عقد الإيجار فيها بين 1 إلى 15 سنة. تحتوي جميع عقود الإيجار التشغيلية على بنود مراجعة السوق في حالة قيام المستأجر بممارسة خياره في التجديد. إن الحد الأدنى لتحصيل الإيجارات بموجب عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية غير المعترف بها في البيانات المالية الموحدة تعتبر ذمم مدينة كالتالي:

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,257,849	1,279,565	خلال سنة واحدة
3,349,520	3,358,574	من سنة واحدة إلى 5 سنوات
799,894	931,806	أكثر من 5 سنوات
5,407,263	5,569,945	الإجمالي

4. يتم احتساب تكلفة التمويل المرسمة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشاريع قيد التطوير والتي تشكل جزءاً من الاستثمارات العقارية. يتم تحميل تكاليف التمويل المرسمة بمعدلات مماثلة للمعدلات التجارية السائدة بالسوق فيما يخص التسهيلات وبنفس الشروط والأحكام الخاصة بتسهيلات المجموعة.
5. يجري حالياً تحويل ملكية بعض العقارات المدرجة ضمن الاستثمارات العقارية بقيمة عادلة قدرها 1,298,803 ألف ريال قطري في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 2,097,656 ألف ريال قطري). وقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس أن الفائدة النفعية لهذه الاستثمارات العقارية منصرفة إلى المجموعة.
6. فيما يلي بيان أساليب التقييم المستخدمة من قبل المجموعة ومدخلات التقييم الرئيسية فيما يخص الاستثمارات العقارية الهامة:

نوع العقارات	طريقة التقييم	مدخلات هامة غير قابلة للرصد		النطاق (المتوسط المرجح)
		2024	2025	
العقارات التجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهرياً	20 - 269 ريال قطري	20 - 269 ريال قطري
		نمو الإيجار على أساس توقعات صندوق النقد الدولي للتضخم	0%-4%	0%-4%
		معدل عدم الإشغال طويل الأجل	0%-20%	0%-20%
		معدل الخصم	6.75% - 7.90%	6.85% - 7.80%
		أعلى سعر بالسوق	6.25%	6.25%
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية لكل وحدة شهرياً:		
		- سكن العمال / سكني (عادي) بقيمة إيجارية لكل غرفة / وحدة	280 - 7,300 ريال قطري	280 - 7,300 ريال قطري
		- وحدات سكنية (متميزة) بقيمة إيجارية لكل وحدة	5,000 - 20,000 ريال قطري	5,000 - 20,000 ريال قطري
		نمو الإيجار على أساس توقعات صندوق النقد الدولي للتضخم	0%-4%	0%-4%
		معدل عدم الإشغال طويل الأجل	0%-20%	0%-20%
		معدل الخصم	6.55% - 8.13%	6.45% - 8.03%
		أعلى سعر بالسوق	6.25%	6.25%
الأراضي الفضاء	المقارنة المباشرة	القيمة التقديرية لكل متر مربع من الأرض	902 - 10,577 ريال قطري	851 - 10,213 ريال قطري

الإيضاحات المتممة

لليانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تمثل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المعروضة في البيانات المالية الموحدة قيمة العقارات المقدّرة بواسطة مقيمين مستقلين معدلة بقيمة موجودات أو مطلوبات معترف بها بشكل منفصل في بيان المركز المالي الموحد، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards).

السياسة المحاسبية

تحقيق الاستثمارات العقارية

يتضمن الاستثمار العقاري الأراضي والعقارات المكتملة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لتحقيق الإيجارات أو لزيادة القيمة أو لكلا الغرضين بدلا من بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية أو لاستخدامها في المهام الإدارية. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بموجب عقد إيجار كاستثمار عقاري عندما يستوفي تعريف الاستثمار العقاري.

تُقاس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. وتشمل تكاليف المعاملة الضرائب العقارية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات الإيجار المبدئية لتجهيز العقار بالشكل اللازم بحيث يمكن تشغيله. وتشمل القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال أي جزء من الاستثمارات العقارية في نقطة زمنية محددة عندما يتم تكبد التكلفة إذا تم تلبية معايير التحقيق.

ولاحقاً بعد التحقيق المبدئي، تُقاس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغييرات في القيم العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد في السنة التي تنشأ فيها. يُلغى تحقيق الاستثمارات العقارية عند استبعادها أو سحبها نهائياً من الخدمة مع عدم وجود أي منافع اقتصادية متوقعة من عملية الاستبعاد. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناشئة من سحب أو استبعاد الاستثمار العقاري في بيان الربح أو الخسارة الموحد في السنة التي تم فيها السحب أو الاستبعاد.

يتم تحديد أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الاستثمار العقاري على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل.

يتم إجراء التحويلات إلى الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه بإنهاء فترة الإشغال من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. يتم إجراء التحويلات من الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه ببدء فترة إشغال المالك للعقار أو بدء تطويره بهدف بيعه.

وللتحويل من الاستثمار العقاري المسجل بالقيمة العادلة إلى عقار يشغله المالك أو عقارات للمتاجرة، فإن تكلفة العقار التي يتم تقديرها لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16، «العقارات والآلات والمعدات» أو المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، «المخزون» سوف تمثل قيمته العادلة في تاريخ تغيير استخدامه.

بالنسبة للتحويل من عقارات للمتاجرة إلى استثمارات عقارية فإنه يتم إدراجها بالقيمة العادلة، وأي فرق ناتج بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ وقيمه الدفترية السابقة يتم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

لم يطرأ أي تغيير على أسلوب التقييم خلال السنة. تُعرض تفاصيل الاستثمارات العقارية للمجموعة والمعلومات حول التدرج الهرمي للقيمة العادلة كما في نهاية فترة التقرير كالتالي:

31 ديسمبر 2025	احتياطي القيمة العادلة	المستوى 3
ألف	ألف	ألف
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري

أراضي فضاء	1,866,811	1,866,811
عقارات مكتملة	28,990,849	28,990,849
عقارات قيد الإنشاء	1,152,714	1,152,714
	32,010,374	32,010,374

31 ديسمبر 2024	احتياطي القيمة العادلة	المستوى 3
ألف	ألف	ألف
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري

أراضي فضاء	2,135,229	2,135,229
عقارات مكتملة	28,121,546	28,121,546
عقارات قيد الإنشاء	1,090,448	1,090,448
	31,347,223	31,347,223

بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يعتبر الاستخدام الحالي للعقارات هو الاستخدام الأمثل والأعلى قيمة. بالإضافة إلى ذلك، لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال السنة.

كما في تاريخ 31 ديسمبر 2025، توجد عقارات بقيمة إجمالية قدرها 19,883,914 ألف ريال قطري (2024: 19,007,079 ألف ريال قطري) مقامة علي أراضي مؤجرة لصالح المجموعة. يتم عرض مدفوعات الإيجار المستقبلية في الإيضاح رقم 21.

بالنسبة لموجودات حق الاستخدام المصنفة كاستثمار عقاري، تتوقع المجموعة الاستفادة من شروط الإيجار الكاملة التي تتراوح عادةً بين سنة واحدة و 99 سنة.

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة:

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة. تشتمل الاستثمارات العقارية على الأراضي والمباني (وتشمل بشكل أساسي العقارات السكنية والتجارية والمعارض) والذي لا تشغلها المجموعة بقدر كبير أو تستخدمها في عملياتها وليست للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية، ولكن يحتفظ به أساساً للحصول على إيرادات إيجارية ولزيادة قيمتها الرأسمالية.

وفيما يتعلق بالعقار الذي يُستغل جزئياً في عمليات المجموعة، تحتسب المجموعة الجزء الذي تستخدمه شركات المجموعة كعقارات ومعدات بناء على مساحة الجزء المستخدم بالمتر المربع. وفي تقدير الإدارة، يمكن بيع أجزاء مختلفة من ذلك العقار على حده أو تأجيرها بشكل منفصل بموجب ترتيب إيجار تمويلي.

تقييم الاستثمارات العقارية

يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. استخدمت المجموعة مقيمين خارجيين مستقلين لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. تستخدم جهات التقييم المستقلة ظروف السوق والعائد المتوقع والتدفقات النقدية المستقبلية والمعاملات العقارية الحديثة ذات الخصائص المشابهة وموقع العقارات لتقييم الاستثمارات العقارية.

تحليل الحساسية

في 31 ديسمبر 2025، إذا كان معدل الخصم للاستثمارات العقارية (المقيّمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى/أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل المحسوبة على الاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ 2,485,700 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 2,874,740 ألف ريال قطري (2024): أقل بمبلغ 2,740,103 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 3,269,414 ألف ريال قطري، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض/ارتفاع (ارتفاع/انخفاض) ربح (خسارة) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2025، إذا كان معدل الرسملة بالسوق للاستثمارات العقارية (المقيّمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى/أقل بنسبة 1%، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل المحسوبة للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ 1,665,911 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 2,300,543 ألف ريال قطري (2024): أقل بمبلغ 1,102,425 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 1,522,397 ألف ريال قطري، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض/ارتفاع (ارتفاع/انخفاض) ربح (خسارة) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2025، إذا كان سعر القدم المربع للاستثمارات العقارية (المقيّمة باستخدام نهج السوق) أعلى/أقل بنسبة 1%، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل المحسوبة للاستثمارات العقارية للسنة أقل/أعلى (أعلى/أقل) بمبلغ 17.725 ألف ريال قطري (2024: 20,480 ألف ريال قطري)، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع/انخفاض ربح (خسارة) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2025، إذا كان أسعار الإيجار للاستثمارات العقارية (المقيّمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى/أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل المحسوبة على الاستثمارات العقارية للسنة أقل/أعلى (أعلى/أقل) بمبلغ 296,968 ألف ريال قطري (2024: أقل/أعلى (أعلى/أقل) بمبلغ 291,861 ألف ريال قطري)، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع/انخفاض ربح (خسارة) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

تكون القيمة العادلة للاستثمارات العقارية حساسة أيضاً للمدخلات التالية:

- معدل الإشغال؛
- مصاريف التشغيل، و
- التقديرات الهامة الأخرى.

13. العقارات والآلات والمعدات

الأرض	المباني	الأثاث والتراكيبات	التحسينات على العقارات المستأجرة	محطات التبريد	الموجودات الثابتة الأخرى	الإجمالي	التكلفة
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
113,464	350,272	230,229	121,580	257,636	145,842	1,219,023	في 1 يناير 2025
224	-	1,474	2,662	2,363	2,304	9,027	إضافات
-	-	(108)	-	-	-	(108)	استيعادات
-	-	2	-	-	2	4	تعديل أسعار صرف العملات الأجنبية
113,688	350,272	231,597	124,242	259,999	148,148	1,227,946	في 31 ديسمبر 2025
1,563	149,324	228,451	121,191	122,761	128,003	751,293	في 1 يناير 2025
-	7,457	163	121	-	2,726	10,467	المحقل للسنة
-	6,388	974	21	13,762	1,138	22,283	المحقل ضمن مصاريف التشغيل (إيضاح 29)
224	8,423	(108)	-	-	-	8,539	صافي مصروف انخفاض القيمة (إيضاح 32)
-	-	2	-	-	1	3	تعديل أسعار صرف العملات الأجنبية
1,787	171,592	229,482	121,333	136,523	131,868	792,585	في 31 ديسمبر 2025
111,901	178,680	2,115	2,909	123,476	16,280	435,361	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2025

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

يتم احتساب الاستهلاك في بيان الربح أو الخسارة الموحد على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من بنود العقارات والآلات والمعدات. يتم احتساب الاستهلاك الموجودات المستأجرة على مدى فترة الإيجار وأعمارها الإنتاجية أيهما أقل، ما لم يكن من المؤكد على نحو معقول أن تحصل المجموعة على الملكية بنهاية مدة عقد الإيجار. لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات القابلة للاستهلاك:

المباني	20 - 33 سنة
الأثاث والتركيبات	7 سنوات
السيارات	5 سنوات
برمجيات وأجهزة الكمبيوتر	3 سنوات
المعدات المكتبية	3 سنوات
التحسينات على العقارات المستأجرة	3 سنوات
محطات التبريد	25 سنة

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية للموجودات وتعديلها، حسبما يكون ملائماً، في تاريخ كل تقرير.

تتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات والآلات والمعدات لتبيان انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حال وجود مؤشر كهذا، وإذا تجاوزت القيمة الدفترية القيمة التقديرية القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الموجودات إلى القيمة القابلة للاسترداد.

تتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال أحد بنود العقارات والآلات والمعدات التي يتم احتسابها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة الدفترية للبنود المستبدلة. تتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند العقارات والآلات والمعدات ذي الصلة. تُدرج كافة النفقات الأخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند تكبدها. يُلغى تحقيق بند من العقارات والآلات والمعدات عند الاستبعاد أو إذا لم يكن متوقفاً تحصيل أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم تضمين أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعاد الأصل في بيان الربح أو الخسارة الموحد في السنة التي يتم فيها استبعاد الأصل. يتم تحديد الأرباح والخسائر من الاستبعادات من خلال مقارنة العائدات مع القيمة الدفترية.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة:

الأعمار الإنتاجية للعقارات والآلات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لعقاراتها وآلاتها ومعداتاتها لاحتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للموجود، والتلف المادي، وكذلك التقادم الفني أو التجاري.

التكلفة	الأرض	المباني	الأثاث والتركيبات	التحسينات على العقارات المستأجرة	محطات التبريد	الموجودات الثابتة الأخرى	الإجمالي
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في 1 يناير 2024	113,240	350,272	229,681	120,988	260,412	141,872	1,216,465
إضافات	224	-	560	592	6,280	4,195	11,851
استبعادات	-	-	-	-	-	(240)	(240)
عكس فائض المصاريف المستحقة	-	-	(12)	-	(9,056)	(10)	(9,078)
تعديل أسعار صرف العملات الأجنبية	-	-	-	-	-	25	25
في 31 ديسمبر 2024	113,464	350,272	230,229	121,580	257,636	145,842	1,219,023
الاستهلاك وانخفاض القيمة المتراكم							
في 1 يناير 2024	340	127,365	226,786	120,876	109,225	123,603	708,195
المحمل للسنة	-	7,457	1,211	315	-	4,123	13,106
المحمل ضمن مصاريف التشغيل (إيضاح 29)	-	6,388	454	-	13,536	527	20,905
صافي مصروف انخفاض القيمة (إيضاح 32)	1,223	8,114	-	-	-	(240)	9,097
تعديل أسعار صرف العملات الأجنبية	-	-	-	-	-	(10)	(10)
في 31 ديسمبر 2024	1,563	149,324	228,451	121,191	122,761	128,003	751,293
صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2024	111,901	200,948	1,778	389	134,875	17,839	467,730

السياسات المحاسبية:

تُدرج العقارات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

تتضمن التكلفة المصروفات العائدة مباشرة إلى شراء الأصل. تشمل تكلفة الموجودات المطوّرة داخليا على تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف مباشرة تتعلق بالوصول بالموجودات إلى حالتها التشغيلية المطلوبة لاستخدامها في الغرض المقصود منها، وتكاليف تفكيك وإزالة العناصر واستعادة الموقع المنشأة عليه. تتم رسملة البرمجيات المشتراة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من وظائف المعدات ذات الصلة كجزء من تلك المعدات.

تتلخص المبالغ المسجلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد خلال السنة كالتالي:

2024	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
4,061	790

في 31 ديسمبر 2025، تلتزم المجموعة بمبلغ 442 ألف ريال قطري (2024: 287 ألف ريال قطري) للإيجارات قصيرة الأجل (إيضاح 31).

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة للمجموعة عن عقود الإيجار مبلغ 228 ألف ريال قطري في عام 2025 (15,897 ألف ريال قطري في عام 2024). وبصرف النظر عن موجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار المحسوبة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 40، لم يكن لدى المجموعة أيضاً إضافات غير نقدية إلى موجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 و2024.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

تحديد مدة عقد الإيجار المتضمن خيارات التجديد

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. لا يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الإنهاء) إلا في مدة عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول تمديد عقد الإيجار (أو عدم إنجائه). لا توجد تدفقات نقدية مستقبلية محتملة نتيجة لغياب خيار التمديد.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقوداً لتأجير عقارات تجارية ضمن محفظة استثماراتها العقارية. وبناءً على تقييم شروط وأحكام تلك الترتيبات التعاقدية، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً هاماً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري، والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار لا تقترب من القيمة العادلة الكاملة للعقار التجاري، فقد قررت المجموعة أنها تحتفظ بشكل مادي بكافة المخاطر والمنافع الهامة المرتبطة بملكية هذا العقار، وبالتالي تحتسب تلك العقود كإيجارات تشغيلية.

إطفاء موجودات المالك

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى فترة إيجار الأصل الأساسي. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل محل العقد أو كانت تكلفة حق الاستخدام تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة أصل حق الاستخدام ذي الصلة يتم إطفائها على مدى العمر الإنتاجي للأصل محل العقد. يبدأ الإطفاء من تاريخ بدء عقد الإيجار.

تطبق المجموعة معيار المحاسبة الدولي 36 لتبيان ما إذا كانت قيمة موجودات حق الاستخدام قد انخفضت، وتحتسب أي خسارة انخفاض في القيمة محددة كما هو موضح في سياسة «العقارات والآلات والمعدات».

خصم مدفوعات الإيجار

تخصم دفعات الإيجار باستخدام معدّل الاقتراض الإضافي للمجموعة (IBR).

الإيضاحات المتممة

لليانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

14. موجودات حق الإنتفاع

تستأجر الشركة بعض المباني. وتبلغ مدة الإيجار المتبقية سنة واحدة - 21 سنة.

المباني ألف ريال قطري	التكلفة
	في 1 يناير 2025
104,473	
-	إضافات
104,473	في 31 ديسمبر 2025
الإطفاء المتراكم	
	في 1 يناير 2025
(100,753)	
(790)	المحقل للسنة
(101,543)	في 31 ديسمبر 2025
2,930	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2025

المباني ألف ريال قطري	التكلفة
	في 1 يناير 2024
104,525	
(52)	تعديلات
104,473	في 31 ديسمبر 2024
الإطفاء المتراكم	
	في 1 يناير 2024
(96,692)	
(4,061)	المحقل للسنة
(100,753)	في 31 ديسمبر 2024
3,720	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2024

الإيضاحات المتممة للبائانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

15. الاستثمارات في الشركات الزميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في شركات زميلة:

حصة الملكية %		بلد التأسيس	طبيعة العملية	
2024	2025			
47.37%	47.37%	دولة قطر	التصنيع	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
40%	40%	دولة قطر	الخدمات الاستشارية	شركة تنوين ذ.م.م.
20%	20%	دولة قطر	الخدمات الاستشارية	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
26%	26%	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	بانسيلتيكا القابضة المحدودة

إيضاح:

خلال سنة 2024، تمت تصفية شركة إمداد لتأجير المعدات وتم شطبها من السجل التجاري. وتم استلام صافي متحصلات من التصفية بمبلغ 1,599 ألف ريال قطري.

حصة المجموعة في حقوق ملكية الشركات الزميلة	
2024	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
209,015	204,920
(200,935)	(200,935)
8,080	3,985

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة:

حصة المجموعة في حقوق الملكية	
2024	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
23,119	8,080
(15,927)	(2,480)
32	1,109
856	(2,818)
-	94
8,080	3,985

(1) الحصة في نتائج الشركات الزميلة تتم تسويتها كالتالي:

الحصة في النتائج المالية بحسب بيان الربح أو الخسارة الموحد	
2024	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
32	1,109
32	1,109

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة:

إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:	
2024	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
577,739	587,055
69,395	69,421
(300,365)	(301,144)
(541,369)	(541,369)
(194,600)	(186,037)
219,453	219,453
24,853	33,416
9,336	12,717
(1,126)	(1,126)
(130)	(7,606)
8,080	3,985

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

15. الاستثمارات في الشركات الزميلة- تتمتع

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
221,675	229,241	الإيرادات من العقود مع العملاء
(214,003)	(214,895)	المصاريف الإدارية
(33,094)	(33,094)	تكاليف التمويل
(25,422)	(18,748)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
32	1,109	الحصة في النتائج

السياسة المحاسبية:

الشركة الزميلة هي الكيان الذي يكون للمجموعة تأثير هام عليها. التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكنه لا يمثل سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

الاعتبارات التي يتم اتخاذها عند تحديد التأثير المادي مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئيًا بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتحقيق التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ.

يعكس بيان الربح أو الخسارة الموحد حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يُعرض أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هنالك تغيير معترف به بشكل مباشر في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتحقيق حصتها في أي تغييرات، عند الاقتضاء، في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. تُحذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة في حدود الحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تحقيق خسارة انخفاض في قيمة استثماراتها في شركتها الزميلة. في تاريخ كل تقرير، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وفي حال وجود دليل على ذلك، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة على أنه الفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، ثم تعترف بالخسارة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

عند فقدان التأثير المادي على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. ويُدرج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير المادي والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وعائدات البيع في الربح أو الخسارة.

16. الشهرة

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
126,411	126,411	في 1 يناير
126,411	126,411	في 31 ديسمبر

في 31 ديسمبر 2025، تم تخصيص 100% من الشهرة لإحدى الشركات التابعة للمجموعة (2024: 100%) كوحدة توليد نقد. أجرت المجموعة فحصها السنوي لانخفاض القيمة كما في 31 ديسمبر 2025 و 2024. ولتقييم ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها، فإن القيمة الدفترية لوحدات توليد النقد العقارية يتم مقارنتها بقيمتها القابلة للاسترداد المحددة على أساس قيمتها في حال الاستخدام.

الافتراضات الهامة المستخدمة في حسابات القيمة في حال الاستخدام

تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لوحدات توليد النقد على أساس حساب القيمة في حال الاستخدام وذلك باستخدام التدفقات النقدية الحرة لتوقعات حقوق الملكية من الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة العليا التي تغطي فترة خمس سنوات. وتم خصم التدفقات النقدية وفقًا للمتوسط المرجح لتكلفة رأس المال بنسبة 7.8% (2024: 7.9%). جميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة 0-2% (2024: 0-2%) لوحدات توليد النقد لغرض اختبار انخفاض قيمة الشهرة؛ وتفترض خطة العمل الاستراتيجية ظروفًا اقتصادية معينة وأداء ماليًا معينًا وهو ما يعد مناسبًا لأنها تتفق مع توقعات السوق الحالية للمستقبل. ونتيجة لهذا التحليل، لم يتم الاعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابل الشهرة كما في 31 ديسمبر 2025 و 2024.

الحساسية تجاه التغيرات في الافتراضات

تدرس الإدارة اتباع طرق بديلة، بما في ذلك التقييمات المماثلة، باستخدام مضاعفات السوق. ووفقًا لهذه السيناريوهات، فإن القيمة القابلة للاسترداد لوحدات توليد النقد، سوف تواصل تجاوز القيمة الدفترية الخاصة بها في 31 ديسمبر 2025. تم تحديث المعايير النموذجية لوحدات توليد النقد بحيث تعكس إمكانية تنوع العائد المتوقع من قبل الإدارة العليا في فترة خمس سنوات.

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

في نهاية السنة، كان تقييم المجموعة للتغير المعقول والمحتمل في الافتراضات الهامة يتوافق مع فئات القيم المستخدمة في فحوص الحساسية الموضحة أدناه:

- 0.5 نقطة أساس زيادة في سعر الخصم
- 0.5 نقطة أساس انخفاضاً في معدل النمو إلى ما لا نهاية
- 0.5 نقطة أساس انخفاضاً في الهامش خلال الفترات النقدية 2026 إلى 2030
- 10% انخفاضاً في افتراضات رأس المال العامل

السياسات المحاسبية

تنشأ الشهرة عند الاستحواذ على الشركات التابعة، وهي تمثل فائض المبلغ المالي المحوّل ومبلغ أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها والقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ لأي حصة ملكية سابقة في الشركة المستحوذ عليها عن القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد والتي تم الاستحواذ عليها. وإذا كان إجمالي المقابل المحوّل والحصة غير المسيطرة المعترف بها والحصة المُقاسة بالقيمة العادلة المحتفظ بها سابقاً أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها في حالة معاملة شراء، يتم الاعتراف بهذا الفرق مباشرة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

ولغرض فحص انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة المستحوذ عليها من دمج الأعمال إلى كل وحدة من وحدات توليد النقد، أو مجموعة توليد النقد، التي من المتوقع أن تستفيد من التعاون الناتج من دمج الأعمال. يتم إجراء فحص انخفاض قيمة الشهرة سنوياً. ويتم الاعتراف مباشرة بانخفاض القيمة كمصروف ولا يتم عكسه لاحقاً.

17. مصاريف الضريبة والزكاة

يُعرض تحليل مصاريف ضريبة الدخل والزكاة كالتالي:

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
-	(19,544)	ضرائب الركييزة الثانية - قطر (1)
-	(430)	ضرائب الركييزة الثانية - خارج قطر (1)
(10,447)	(11,601)	ضريبة الدخل (2)
(696)	-	مصروف الزكاة (3)
(11,143)	(31,575)	

إيضاح (1):

قامت دولة قطر، وهي الولاية الضريبية للشركة الأم، بتطبيق قواعد الركييزة الثانية من قواعد مكافحة تآكل الوعاء الضريبي العالمية الخاصة بتآكل القاعدة وتحويل الأرباح الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD's BEPS GloBE Rules) اعتباراً من 1 يناير 2025. وعلى وجه الخصوص، تم إدراج آليات ضريبة الزيادة التعويضية المحلية (DMTT) وقاعدة شمول الدخل (IIR) ضمن التشريعات المحلية، بهدف ضمان محافظة الشركات المتعددة الجنسيات الكبرى، مثل مجموعة بروة، على معدل ضريبة فعلي لا يقل عن 15%، يُحتسب بناءً على الأرباح في كل ولاية ضريبية تعمل فيها.

قامت المجموعة بإجراء تقييم لتعرّضها المحتمل لضرائب الركييزة الثانية بناءً على التقارير السنوية لكل دولة على حدة (CbC Reports) والمعلومات المالية لسنة 2025 لكيانات المجموعة. أخذت المجموعة في الاعتبار إعفاء الملاذ الأمن الانتقالي لتبادل التقارير بين الدول (TCSH) بموجب قواعد مكافحة تآكل الوعاء الضريبي العالمية فيما يتعلق بتآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD's BEPS GloBE Rules). واستناداً إلى التحليل، فإن بعض الولايات الضريبية تستوفي معايير الملاذ الأمن الانتقالي لتبادل التقارير بين الدول (TCSH)، وبالتالي تعتبر ضريبة الركييزة الثانية بحكم المساوية للصفر في تلك الولايات الضريبية. أما الولايات الضريبية التي لم تستوف معايير الملاذ الأمن الانتقالي لتبادل التقارير بين الدول (TCSH) فتخضع لاحتساب تفصيلي لالتزام ضريبة الزيادة التعويضية المقدّرة وفقاً لقواعد الركييزة الثانية، بناءً على قواعد ضريبة الزيادة التعويضية المحلية (DMTT) المطبقة في تلك الولاية، أو عبر آلية قاعدة شمول الدخل (IIR) في قطر.

ويوضح الجدول السابق ضرائب الركييزة الثانية التي استوفتها المجموعة بناءً على القواعد المعمول بها بموجب قواعد مكافحة تآكل الوعاء الضريبي العالمية الخاصة بتآكل القاعدة وتحويل الأرباح الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD's BEPS GloBE Rules) المعتمدة في الولايات الضريبية ذات الصلة.

وتواصل المجموعة متابعة التطورات التشريعية لقواعد ضرائب الركييزة الثانية في ظل قيام المزيد من الدول بسن قواعد هذه الضريبة في تشريعاتها المحلية، وذلك لتقييم الأثر المستقبلي المحتمل على البيانات الموحدة للدخل والمركز المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

إيضاح (2):

تمثل ضريبة الدخل المبالغ المعترف بها من قبل الشركات التابعة. ويوضح الجدول التالي عناصر مصروف ضريبة الدخل للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2025 و 2024:

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تُعرض في بيان المركز المالي الموحد كالتالي:

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
5,487	4,896	موجودات الضريبة المؤجلة
(6,535)	(6,234)	مطلوبات الضريبة المؤجلة
(1,048)	(1,338)	

فيما يلي الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة الرئيسية التي اعترفت بها المجموعة والحركة عليها خلال السنة الحالية والسابقة:

الضريبة المؤجلة	ألف ريال قطري	
		في 1 يناير 2024
	(2,100)	المحتمل على الربح أو الخسارة
	1,052	في 1 يناير 2025
	(1,048)	المحتمل على الربح أو الخسارة
	(290)	في 31 ديسمبر 2025
	(1,338)	

إيضاح (3):

يتعلق مصروف الزكاة بإحدى الشركات التابعة للمجموعة في المملكة العربية السعودية.

السياسة المحاسبية:

ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

يشتمل مصروف الضريبة للفترة على الضريبة الحالية والمؤجلة. يتم تحقيق الضريبة في بيان الربح أو الخسارة الموحد، باستثناء ما يتعلق بالبنود التي تم الاعتراف بها في البيان الموحد لبنود الدخل الشامل الأخرى أو مباشرة في حقوق الملكية. وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالضريبة أيضًا في البيان الموحد لبنود الدخل الشامل الأخرى أو مباشرة في حقوق الملكية على التوالي.

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		ضريبة الدخل الحالية
(8,145)	(11,762)	مصروف ضريبة الدخل الحالية
(3,354)	(129)	تعديلات تتعلق بضريبة الدخل الحالية للسنة السابقة
		ضريبة الدخل المؤجلة
1,052	290	المتعلقة بنشوء وعكس الفروق المؤقتة
(10,447)	(11,601)	مصروف ضريبة الدخل المُدرج في بيان الربح أو الخسارة الموحد

وفقًا لقانون الضرائب القطري لسنة 2019، تخضع صافي أرباح الشركات التابعة المحلية للمجموعة لضرائب الدخل في دولة قطر بقدر حصة المساهمين من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي في الأسهم المُدرجة للشركة الأم. تكون الشركات المُدرجة غير خاضعة للضريبة. ولغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات لأغراض الضريبة. تشمل التعديلات لأغراض الضريبة البنود المتعلقة بكل من الدخل والمصروف. تستند التعديلات على التفسير الحالي للقوانين واللوائح والممارسات الحالية في كل بلد تعمل فيها الشركات التابعة. ونظرًا لخضوع عمليات المجموعة للعديد من التشريعات والتنظيمات الضريبية، فليس عملياً أن يتم توفير تسوية تفصيلية بين الأرباح المحاسبية والأرباح الخاضعة للضريبة جنباً إلى جنب مع تفاصيل معدلات الضريبة الفعلية.

تُدرج مطلوبات الضرائب المؤجلة عمومًا لجميع الفروق الضريبية المؤقتة، ويتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة عمومًا للفروق المؤقتة القابلة للاستقطاع إلى الحد الذي تتوفر عنده أرباح ضريبية مستقبلية يتم في مقابلها استخدام الفروق الضريبية المؤقتة.

الإيضاحات المتممة للبائانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

18. الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى

يتم تصنيف الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى إلى أجزاء غير متداولة وأجزاء متداولة كالتالي:

الإجمالي	متداولة	غير متداولة
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
2025		
129,092	129,092	-
مقاولين وموردين		
13,887	13,887	-
مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة		
89,401	78,306	11,095
محتجزات دائنة		
30,667	30,667	-
دفعات مقدمة مقبوضة من بيع العقارات		
31,079	31,079	-
المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 38)		
214,651	214,651	-
مصاريف مستحقة		
77,074	77,074	-
تكلفة التمويل المستحقة		
38,996	38,996	-
التزام ضريبة الدخل		
217,941	217,941	-
ذمم دائنة أخرى		
842,788	831,693	11,095

الإجمالي	متداولة	غير متداولة
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
2024		
223,516	223,516	-
مقاولين وموردين		
23,368	23,368	-
مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة		
85,968	70,509	15,459
محتجزات دائنة		
30,904	30,904	-
المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 38)		
254,898	254,898	-
مصاريف مستحقة		
75,583	75,583	-
تكلفة التمويل المستحقة		
18,339	18,339	-
التزام ضريبة الدخل		
237,432	237,432	-
ذمم دائنة أخرى		
950,008	934,549	15,459

يتم احتساب ضريبة الدخل الحالية على أساس قوانين الضريبة النافذة أو المعمول بها بشكل أساسي في تاريخ بيان المركز المالي الموحد في الدول حيث تعمل الشركة أو الشركات التابعة والتي تنتج الدخل الخاضع للضريبة. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم المراكز المعتمدة في الإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللائحة الضريبية المعمول بها للتفسير. وتحدد المخصصات عند الاقتضاء على أساس المبالغ المتوقع دفعها لمصلحة الضرائب.

يتم تحقيق مخصص ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات على الفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمها الدفترية في البائانات المالية الموحدة للشركة المعنوية. ومع ذلك، لا يتم الاعتراف بمطلوبات الضريبة المؤجلة إذا كانت ناشئة عن الاعتراف المبدئي بالشهرة، كما لا يتم الاعتراف بضرية الدخل المؤجلة إذا كانت ناشئة عن الاعتراف المبدئي بأصل أو التزام في معاملة غير معاملات اندماج الأعمال والتي لا تؤثر خلال وقت المعاملة، على الربح أو الخسارة للأغراض المحاسبية أو الربح أو الخسارة الخاضعة للضريبة.

يتم تحديد ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام معدلات (وقوانين) الضرائب السارية أو المفروضة بشكل جوهري في تاريخ المركز المالي ويتوقع أن يتم تطبيقها عند تحقيق أصل ضريبة الدخل المؤجلة ذو الصلة أو تسوية التزام ضريبة الدخل المؤجلة.

يتم تحقيق موجودات ضريبة الدخل المؤجلة فقط إلى الحد الذي يحتمل معه توفر ربح مستقبلي خاضع للضريبة يمكن في مقابله استخدام الفروق المؤقتة.

تُحتسب ضريبة الدخل المؤجلة على الفروق المؤقتة الناشئة عن الاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة، باستثناء التزام ضريبة الدخل المؤجلة الذي تتحكم فيه المجموعة من حيث توقيت عكس الفرق المؤقت ويكون من المحتمل ألا يتم عكس الفرق المؤقت في المستقبل المنظور.

تتم مقاصة موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات الضريبة الحالية، وعندما تتعلق موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة بضرائب الدخل التي تفرضها نفس مصلحة الضرائب على نفس المؤسسة الخاضعة للضريبة أو غيرها من المؤسسات الخاضعة للضريبة، وتكون هناك نية لتسوية الأرصدة على أساس الصافي.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يوجد عدم يقين فيما يتعلق بتفسير اللوائح الضريبية المعقدة والتغيرات في القوانين الضريبية ومقدار وتوقيت الدخل المستقبلي الخاضع للضريبة. تضع المجموعة مخصصات، بناءً على تقديرات معقولة، للعواقب المحتملة لعمليات التدقيق من قبل مصلحة الضرائب في البلد مقر الأعمال. يعتمد مبلغ هذه المخصصات على عوامل مختلفة، مثل التفسيرات المختلفة للوائح الضريبية من قبل المؤسسة الخاضعة للضريبة ومصلحة الضرائب المعنوية. قد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير حول مجموعة متنوعة من المسائل اعتماداً على الظروف السائدة في البلد مقر الأعمال.

الإيضاحات المتممة للبائانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

السياسة المحاسبية:

يتم تسجيل المطلوبات المستحقة الدفع مستقبلاً والمتعلقة بالخدمات المؤداة أو عندما تتحول المخاطر والمنافع المتعلقة بالبضائع إلى المجموعة، سواء تم إصدار فاتورة بها من قبل المورد أم لا.

تُدرج الذمم التجارية الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة، ومن ثم يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدّل الربح الفعلي.

19. المخصصات

	2025	2024
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
مخصص الدعاوى القضائية	1,808	1,808
مخصص المطالبات	1,109	1,109
مخصص الخسائر الزائدة من الشركات الزميلة	55,724	167,639
	58,641	170,556

	2025	2024
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في 1 يناير	170,556	209,052
المخصص خلال السنة	-	1,109
الاسترداد خلال السنة	-	(9,605)
المستخدم خلال السنة	(111,915)	(30,000)
في 31 ديسمبر	58,641	170,556

السياسة المحاسبية:

يتم تكوين مخصص إذا كان لدى المجموعة، نتيجة لحدث سابق، التزام حالي قانوني أو حكومي يمكن تقديره بصورة موثوقة وكان من المحتمل أن يكون تدفق منافع اقتصادية مطلوباً لتسوية الالتزام. يتم تحديد المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقيييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية

20. مكافآت نهاية الخدمة

	2025	2024
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في 1 يناير	139,864	134,613
المخصص خلال السنة	24,593	16,452
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة	(16,109)	(11,201)
في 31 ديسمبر	148,348	139,864

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تدير المجموعة خطط المنافع المحددة والمساهمات المحددة للتقاعد.

خطة المساهمات المحددة

وفيما يتعلق بموظفيها القطريين ومن مواطني دول مجلس التعاون الخليجي، بالإضافة إلى الموظفين الآخرين في بعض المواقع خارج دولة قطر، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى هيئة صندوق المعاشات العامة، والهيئات المماثلة في الدول الأخرى، وتحسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. ليس لدى المجموعة أي التزامات أخرى بالسداد بعد دفع هذه المساهمات. تدرج المساهمات كمصروفات منافع للموظفين عند استحقاقها. تدرج المساهمات المدفوعة مقدماً كأصل إلى الحد الذي يتوفر فيه استرداد نقدي أو تخفيض في الدفعة المستقبلية.

الإيضاحات المتممة

للبائانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

21. مطلوبات الإيجار

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		تحليل أجل الاستحقاق:
25,738	32,290	السنة الأولى
13,823	14,704	السنة الثانية
13,823	13,070	السنة الثالثة
13,101	12,909	السنة الرابعة
12,725	12,810	السنة الخامسة
406,177	605,300	بعد أكثر من 5 سنوات
485,387	691,083	
(281,815)	(470,166)	تكلفة التمويل المؤجلة
203,572	220,917	

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة جوهرية فيما يتعلق بمطلوبات الإيجار. تتم مراقبة مطلوبات الإيجار من خلال إدارة الخزينة بالمجموعة.

السياسات المحاسبية:

تم الإفصاح عن السياسة المطبقة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 في الإيضاح رقم 47.

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
246,393	203,572	في 1 يناير
(5,659)	20,533	تعديل
(28,298)	-	المتعلق باستبعاد شركة تابعة (إيضاح 43/2 (د))
10,653	10,172	ما يخص السنة من تكلفة التمويل المؤجلة للعمليات المستمرة (إيضاح 34)
596	-	ما يخص السنة من تكلفة التمويل المؤجلة للعمليات غير المستمرة (إيضاح 43/2 (د))
(19,814)	(13,360)	المدفوعات
(299)	-	تعديل أسعار صرف العملات الأجنبية
203,572	220,917	في 31 ديسمبر
		يُعرض تحليل مطلوبات الإيجار كالتالي:
15,805	20,504	متداولة
187,767	200,413	غير متداولة
203,572	220,917	

الإيضاحات المتممة

للبائانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

22. الالتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي

فيما يلي ملخص لشروط الاقتراض في نهاية السنة:

2024	2025	معدل الربح	الربح	أجل الاستحقاق	العملة الأصلية	العملة
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري					
3,185,688	3,270,714	سعر SOFR + هامش	متغير	2031 - 2027	896 مليون دولار أمريكي	دولار أمريكي
912,471	912,471	ثابت	ثابت	2027 - 2026	77 مليون دينار كويتي	دينار كويتي
9,020,020	8,867,728	سعر الإقراض في سوق قطر (QMRL) +/- هامش	متغير	2043 - 2030	8,868 مليون ريال قطري	ريال قطري
13,118,179	13,050,913					

تخضع بعض التسهيلات البنكية المضمونة وغير المضمونة لتعهدات مالية، بما في ذلك نسبة الرافعة المالية لتكلفة التمويل، ونسبة الدين إلى حقوق الملكية. ويتم تقييم هذه التعهدات مرتين سنوياً؛ في 30 يونيو و31 ديسمبر، لضمان الالتزام بأحكامها. ليس لدى المجموعة أي مؤشرات على وجود صعوبات محتملة في تلبية متطلبات هذه التعهدات.

تم الحصول على التسهيلات أعلاه لغرض تمويل متطلبات المشاريع طويلة الأجل ومتطلبات رأس المال العامل للمجموعة. تحمل هذه التسهيلات أرباحاً بمعدلات مماثلة للمعدلات التجارية السائدة في السوق والقابلة للمقارنة لتسهيلات تحمل نفس الشروط والأحكام الخاصة بتسهيلات المجموعة.

السياسات المحاسبية:

تدرج الالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي مبدئياً بالقيمة العادلة للمقابل المستلم ناقصاً التكاليف المباشرة العائدة للمعاملة. ولاحقاً بعد التحقيق المبدئي، يتم قياس تلك المطلوبات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

يتم تحقيق الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية الإطفاء. ويتم إدراج تكلفة التمويل والرسوم الأخرى ذات الصلة كمصروفات عند تكبدها.

يتم الاعتراف بالرسوم المسددة لإنشاء تسهيلات القروض الإسلامية باعتبارها ضمن تكاليف المعاملة الخاصة بالتمويل إلى القدر الذي يكون فيه من المحتمل سحب بعض أو جميع هذه التسهيلات. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم لحين إجراء السحب. وإلى القدر الذي لا يتبين فيه وجود دليل على احتمال سحب بعض أو جميع التسهيلات، تتم رسمة الرسوم باعتبارها ضمن الدفعات المسبقة الدفع الخاصة بخدمات السيولة، ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيلات المرتبطة بها.

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
13,615,406	13,060,237	في 1 يناير
806,725	-	تسهيلات إضافية مكتسبة
167,423	132,001	تكلفة التمويل المستحقة
(1,541,264)	(199,267)	مدفوعات السداد
11,947	(3,901)	مصاريف التمويل المؤجلة
13,060,237	12,989,070	

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
11,092,448	11,096,627	تسهيلات غير مضمونة
2,025,731	1,954,286	تسهيلات مضمونة (*)
(57,942)	(61,843)	مصاريف التمويل المؤجلة
13,060,237	12,989,070	
الرصيد أعلاه يمكن تحليله كالتالي:		
10,884,207	11,658,777	جزء غير متداول
2,176,030	1,330,293	جزء متداول
13,060,237	12,989,070	

كما في 31 ديسمبر 2025، ليس لدى المجموعة أي قروض بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(*) تم منح ضمانات مؤسسية من الشركة الأم وتحويل حقوق إيرادات المشاريع ووثائقها، بالإضافة إلى رهن أسهم شركات المشروع والحسابات البنكية والموجودات مقابل تسهيلات اثنين بمبلغ 1,954 مليون ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 2,026 مليون ريال قطري).

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(1) جميع الأسهم لها حقوق متساوية باستثناء سهم ممتاز واحد مملوك لشركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق.، وهو يحمل حقوق امتياز على السياسات المالية والتشغيلية للمجموعة.

السياسات المحاسبية:

الأسهم العادية

يتم تصنيف الأسهم العادية باعتبارها حقوق ملكية. ويتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية التي تعزى مباشرة إلى إصدار أسهم عادية كخصم من حقوق الملكية، بالصافي من أي آثار ضريبية.

24. الاحتياطي القانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، المعدل بالقانون رقم 8 لسنة 2021، والنظام الأساسي للشركة الأم وشركاتها التابعة، يجب تحويل مبلغ يعادل 10% من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني في كل سنة إلى أن يعادل رصيد هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المدفوع. يكون هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها بالقانون أعلاه والنظام الأساسي للشركة الأم وشركاتها التابعة. وفقاً للنظام الأساسي للشركة ومتطلبات القوانين التشريعية، تقوم شركات المجموعة بتحويل نسبة محددة من صافي أرباحها السنوية إلى حساب الاحتياطي القانوني.

25. الاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم إضافة العلاوة الخاصة بإصدار رأس المال إلى حساب الاحتياطي العام. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأرباح السنوية المتبقية، بعد إجراء التحويل المطلوب للاحتياطي القانوني (إيضاح 24)، يمكن تخصيصها وتحويلها إلى الاحتياطي العام شريطة موافقة الجمعية العامة. لم يتم إجراء أي تحويلات خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2025 و 2024.

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
4,639,231	4,639,231	في 1 يناير
4,639,231	4,639,231	في 31 ديسمبر

عندما تتبادل المجموعة مع المقرض الحالي أداة دين بأخرى بشروط مختلفة بشكل جوهري، يتم المحاسبة عن هذا التبادل على أنه إطفاء للالتزام المالي الأصلي وإثبات التزام مالي جديد. وبالمثل، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن التعديلات الجوهرية في شروط الالتزام الحالي أو جزء منه كسداد للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. من المفترض أن تختلف الشروط اختلافاً جوهرياً إذا كانت القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة صافية من أي رسوم مستلمة ومخصومة باستخدام المعدل الفعلي الأصلي، تختلف بنسبة 10 في المائة على الأقل عن القيمة الحالية المخصومة لقيمة التدفقات النقدية المتبقية للمطلوبات المالية الأصلية. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، فإن الفرق بين: (1) القيمة الدفترية للالتزام قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد كربح أو خسارة التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

إلغاء التحقيق

يُلغى تحقيق المطلوبات المالية في حال دفع أو إلغاء أو انتهاء سريان المطلوبات. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من مقرض آخر أو من نفس المقرض ولكن بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزام قائم بشكل مادي، يعامل هذا الاستبدال أو التعديل كإلغاء لتحقيق المطلوبات الحالية وتحقيق للمطلوبات الجديدة. يتم تحقيق الفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

23. رأس المال

2024	2025	
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)	
3,891,246	3,891,246	الأسهل المصرح بها:
		أسهم عادية بقيمة 1 ريال قطري للسهم (1)
		الأسهل العادية المُصدرة والمدفوعة بالكامل:
		في 1 يناير 2024
3,891,246	3,891,246	في 31 ديسمبر 2024
3,891,246	3,891,246	في 31 ديسمبر 2025

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

26. الاحتياطات الأخرى

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
(141,168)	(131,511)	احتياطي القيمة العادلة (1)
(196,473)	(166,088)	احتياطي صرف العملات الأجنبية
1,034	1,034	احتياطات أخرى
(336,607)	(296,565)	

(1) احتياطي القيمة العادلة:

يتكون احتياطي القيمة العادلة من صافي التغير التراكمي في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
(157,633)	(141,168)	في 1 يناير
16,465	9,657	الحركة خلال السنة
(141,168)	(131,511)	في 31 ديسمبر

27. مصروفات الإيجارات التشغيلية

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
66,135	76,703	مصروف إدارة المرافق
75,881	72,132	مصروف الصيانة والمرافق
147,967	146,790	تكاليف الموظفين
3,829	10,723	مصارييف أخرى
293,812	306,348	

28. إيرادات الإيجار والإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

1-28 إيرادات الإيجار

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,441,418	1,488,868	إجمالي إيرادات الإيجار
211	(6,475)	حوافز المستأجرين «بالصافي»
1,441,207	1,482,393	صافي إيرادات الإيجار

تشمل إيرادات الإيجار الإيرادات من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ 66,183 ألف ريال قطري (2024: 47,110 ألف ريال قطري).

السياسات المحاسبية:

إيرادات الإيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار المستحقة من عقود الإيجار التشغيلية، ناقصاً التكاليف المباشرة الأولية للمجموعة لإبرام عقود الإيجار، على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، باستثناء إيرادات الإيجار المحتملة التي يتم الاعتراف بها عند نشوئها.

يتم توزيع الحوافز للمستأجرين لإبرام عقود إيجار بالتساوي على مدى فترة الإيجار، حتى لو لم يتم سداد المدفوعات على هذا الأساس. مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة عقد الإيجار، حيث تكون الإدارة، في بداية عقد الإيجار، متأكدة بشكل معقول من أن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

يتم تحقيق المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن الأضرار في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند نشوئها.

يتم الاعتراف برسوم الخدمة ورسوم الإدارة والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين والدخل الناتج عن المصاريف المعاد تحميلها للمستأجرين في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمات.

الإيضاحات المتممة للبائانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2-28 الإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
24,715	36,772	الإيرادات من الخدمات الاستشارية
38,412	32,134	إيرادات الإعارة
63,127	68,906	
82,311	73,682	الإيرادات من خدمات التبريد
193,902	181,617	الإيرادات من إدارة المرافق
42,712	42,919	الإيرادات من عمليات الفندق
382,052	367,124	

إيضاحات:

(1) يتم تحليل توقيت الاعتراف بالإيرادات من الاستشارات والخدمات الأخرى كالتالي:

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
20	3,278	في نقطة زمنية محددة على مدار فترة زمنية
63,107	65,628	الإيرادات من الخدمات الاستشارية
82,311	73,682	الإيرادات من خدمات التبريد
193,902	181,617	الإيرادات من إدارة المرافق
42,712	42,919	الإيرادات من عمليات الفندق
382,052	367,124	

(2) تعرض الإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى حسب العميل كالتالي:

341,834	324,600	أطراف خارجية
40,218	42,524	الأطراف ذات العلاقة
382,052	367,124	

(3) فيما يلي تحليل الإيرادات من الاستشارات والخدمات الأخرى حسب الأسواق الجغرافية.

368,660	353,643	دولة قطر
13,392	13,481	دول أخرى
382,052	367,124	

السياسات المحاسبية:

إيرادات الخدمات الاستشارية

تقدم المجموعة خدمات إدارة المشاريع والخدمات الاستشارية لشركات أخرى؛ ويتم الاعتراف بالإيرادات في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تقديم الخدمات بالرجوع إلى مرحلة إتمام المعاملة المحددة وتقييمها على أساس الخدمات الفعلية (ويتم قياسها بالساعات باستخدام جداول زمنية) على أساس الأسعار المتفق عليها.

إيرادات الخدمات

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد بالرجوع إلى مرحلة إتمام المعاملة المحددة، ويتم تقييمها على أساس الخدمات الفعلية المقدمة كنسبة من إجمالي الخدمات التي سيتم تقديمها. تستحق الإيرادات المكتسبة غير المفوترة في نهاية السنة، وتُدرج ضمن الإيرادات المستحقة.

إيرادات الإعارة

تقوم المجموعة بتوفير موظفين وعمالة للشركات الأخرى، ويتم الاعتراف بالإيرادات في الفترة المحاسبية التي يحضر فيها الموظفون وينضمون إلى الشركات الأخرى، ويتم قياسها من خلال الجداول الزمنية المعتمدة من قبل الشركات الأخرى بناء على الأسعار المتفق عليها مع المجموعة.

الإيضاحات المتممة

للبائانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

28. إيرادات الإيجار والإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى - تتممة

2-28 الإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى - تتممة

تأخذ الإدارة في الاعتبار الاعتراف بالإيرادات على مدار الوقت إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية، وإلا فيتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية محددة:

- قيام العميل باستلام واستهلاك المنافع التي تقدمها المجموعة بشكل فوري عند أدائها؛
- ينتج عن أداء المجموعة إنشاء أو تحسين أحد الموجودات التي يتحكم بها العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- لا ينتج عن أداء المجموعة إنشاء أصل له استخدام بديل للشركة، وللمؤسسة حق واجب النفاذ لتحصيل الدفعات مقابل التزام الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي يتم الوفاء بها في نقطة زمنية محددة، تأخذ المجموعة في الاعتبار المتطلبات العامة للسيطرة (أي توجيه استخدام الموجودات والحصول على جميع المنافع بشكل جوهري) والمؤشرات غير الشاملة التالية على تحويل السيطرة:

- المؤسسة لديها حق حالي في الدفع
- العميل لديه حق قانوني
- نقلت المؤسسة الحيازة القانونية
- العميل لديه مخاطر ومنافع جوهريّة
- وافق العميل على الأصل عند اتخاذ قراره، وأخذ أعضاء مجلس الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية للاعتراف بالإيرادات المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية 15، وعلى وجه الخصوص، ما إذا كانت المجموعة قد نقلت السيطرة على الخدمات إلى العميل.

29. مصاريف الخدمات الاستشارية ومصاريف التشغيل والخدمات الأخرى

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
99,293	89,805	مصروف إدارة المرافق
60,445	54,684	تكاليف الموظفين
55,526	47,047	مصروف الصيانة والمرافق
31,360	31,958	تكاليف عمليات الفندقة
20,905	22,283	استهلاك (إيضاح 13)
14,115	14,109	مصاريف أخرى
281,644	259,886	

30. الربح من بيع العقارات وخدمات البناء

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
21,895	8,637	الإيرادات من خدمات البناء (1)
69,329	-	بيع العقارات
91,224	8,637	
(25,125)	(7,888)	تكلفة خدمات البناء (1)
(52,166)	-	تكلفة بيع العقارات (إيضاح 7) (ب)
(77,291)	(7,888)	
13,933	749	

الإيضاحات المتممة للبائانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إيضاح:

(1) خلال عام 2020، وقّعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة مع هيئة الأشغال العامة "أشغال" اتفاقية شراكة بين القطاعين العام والخاص. وبموجب الاتفاقية، قامت المجموعة بتطوير 8 مدارس حكومية في عام 2022، وستقدم خدمات الدعم والصيانة على مدى 25 عامًا من تاريخ التسليم ضمن (برنامج تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص لمدارس قطر - الحزمة الأولى). تشتمل الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدّمًا (إيضاح 6) على ذمم تجارية مدينة بمبلغ 774,239 ألف ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 775,102 ألف ريال قطري) فيما يتعلق بهذا الترتيب.

31. مصاريف عمومية وإدارية

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
144,095	144,328	تكاليف الموظفين
25,246	29,707	مصاريف الأتعاب المهنية
14,240	14,060	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأخرى (1)
5,966	11,144	مصاريف الإعلانات والترويج
9,237	10,319	مصاريف الإصلاحات والصيانة
4,020	4,050	مصاريف المرافق
2,375	2,289	رسوم حكومية
3,317	1,349	مصاريف أخرى
287	442	مصاريف الإيجارات قصيرة الأجل
101	123	مصاريف السفر
675	-	المساهمات الاجتماعية
209,559	217,811	

إيضاح:

(1) تشتمل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وآخرين على مبلغ مقترح قدره 12,000 ألف ريال قطري ويخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية للمجموعة (2024: 12,000 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو المجموعة خلال اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد بتاريخ 10 مارس 2025).

32. صافي خسارة انخفاض القيمة

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		خسائر انخفاض القيمة:
(2,152)	-	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 4)
(325,233)	(53,167)	ذمم تجارية مدينة (إيضاح 6)
(7,751)	(11,753)	ذمم مدينة أخرى
(22,213)	(67)	عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
(638)	(7,925)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 8)
(9,337)	(8,647)	عقارات وآلات ومعدّات (إيضاح 13)
(1,150)	(2,818)	استثمار في شركات زميلة (إيضاح 15)
		عكس انخفاض القيمة:
317	958	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 4)
348,053	34,979	ذمم تجارية مدينة (إيضاح 6)
-	7,268	ذمم مدينة أخرى
396	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 8)
240	108	عقارات وآلات ومعدّات (إيضاح 13)
2,006	-	استثمار في شركات زميلة (إيضاح 15)
(17,462)	(41,064)	صافي خسارة انخفاض القيمة

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

33. إيرادات أخرى

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		إيرادات من عكس مخصصات لدعاوى قضائية وغيرها
29,791	59,068	
		إيرادات توزيعات الأرباح
10,056	35,509	
		صافي المتحصلات من تصفية شركة زميلة (إيضاح 15)
1,599	-	
		أخرى
4,672	10,093	
46,118	104,670	

السياسة المحاسبية:

إيرادات توزيعات الأرباح

تُدرج إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلام مدفوعات الأرباح.

34. صافي تكلفة التمويل

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		تكلفة التمويل
		تكلفة التمويل على عقود التمويل الإسلامي
(792,534)	(642,247)	
		يُخصم: تكلفة التمويل المرسملة (إيضاح 12)
17,478	20,553	
(775,056)	(621,694)	
(7,797)	(2,255)	ما يخص الفترة من تكلفة التمويل المؤجلة

السياسة المحاسبية:

إيرادات التمويل

تُدرج إيرادات التمويل من الودائع البنكية على أساس زمني تناسبي باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

تكاليف التمويل

تكاليف التمويل هي التكاليف التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تقوم المجموعة برسمة تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل. ويعتبر الأصل المؤهل لرسملة تكلفة التمويل عبارة عن الأصل الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية أساسية لتجهيزه للغرض المقصود منه أو لبيعه. تُدرج المجموعة تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي تتكبدها فيها.

تبدأ المجموعة في رسملة تكاليف التمويل كجزء من تكلفة الأصل المؤهل في تاريخ البدء. تاريخ بدء الرسملة هو التاريخ الذي تستوفي فيه المجموعة لأول مرة جميع الشروط التالية:

- تكبد النفقات الخاصة بالأصل؛
- تكبد تكاليف التمويل؛ و
- تنفيذ الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للغرض المقصود منه أو لبيعه.

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

السياسة المحاسبية:

تعرض المجموعة بيانات العائد الأساسي والمخفف للسهم (EPS) لأسهمها العادية. يُحتسب العائد الأساسي للسهم بقسمة الربح أو الخسارة الموحدة العائدة لحاملي الأسهم العادية للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

يتم تحديد العائد المخفف للسهم بتعديل الربح أو الخسارة العائدة إلى حاملي الأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة مع تأثير جميع الأسهم العادية المخففة المحتملة والتي تشمل الكمبيالات القابلة للتحويل وخيارات الأسهم الممنوحة للموظفين، إن وجدت.

36. مكونات الإيرادات الشاملة الأخر

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
(125)	30,566	احتياطيات صرف العملات الأجنبية
(7,834)	1,372	احتياطيات القيمة العادلة
1,034	-	احتياطيات أخرى
(6,925)	31,938	

37. توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		المعلنة والمستحقة خلال السنة:
700,424	700,424	توزيعات أرباح نهائية لسنة 2024 بنسبة 18% من القيمة الاسمية للسهم (2024: توزيعات أرباح نهائية لسنة 2023 بنسبة 18% من القيمة الاسمية للسهم)

تحدد المجموعة قيمة تكاليف التمويل المؤهلة للرسملة، إلى الحد الذي تقتض فيه المجموعة أموالاً خصيصاً للحصول على أصل مؤهل، باعتبارها تكاليف التمويل الفعلية المتكبدة عن تلك القروض خلال الفترة ناقصاً أي إيراد استثماري من الاستثمار المؤقت لتلك التمويلات، إن وجد.

تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بتمويلات المجموعة القائمة خلال الفترة، باستخدام معدل رسملة النفقات على تلك الموجودات.

يجب ألا تتجاوز تكاليف التمويل التي تقوم المجموعة برسملتها خلال الفترة ان تزداد قيمتها عن تكاليف التمويل التي تكبدها خلال تلك الفترة. تقوم المجموعة بإيقاف رسملة تكاليف الاقتراض خلال فترات التمديد التي توقف خلالها التطوير الفعلي لأصل مؤهل، وتوقف رسملة تكاليف الاقتراض عندما تكتمل الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام أو للبيع.

35. العائد الأساسي والمخفف للسهم

يُحتسب العائد الأساسي للسهم بقسمة صافي الربح للسنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

لم تكن هنالك أسهم مخففة محتملة قائمة في أي وقت خلال السنة، وبالتالي فإن العائد المخفف للسهم يساوي العائد الأساسي للسهم.

ويعكس التالي بيانات الأرباح والأسهم المستخدمة في احتساب العائد الأساسي والمخفف للسهم:

2024	2025	
		الربح العائد إلى حاملي الأسهم العادية للشركة الأم: (بالألف ريال قطري)
1,252,322	1,242,599	العمليات المستمرة
(16,173)	563	العمليات المتوقفة
1,236,149	1,243,162	
3,891,246	3,891,246	الأسهم العادية المُصدرة والمدفوعة بالكامل (بالألف سهم)
3,891,246	3,891,246	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (بالألف سهم)
0.3177	0.3195	العائد الأساسي والمخفف للسهم (بالريال القطري)

الإيضاحات المتممة

للبائانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

39. معلومات التدفقات النقدية

تحليل صافي الدين:		
2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
2,736,242	1,764,759	الأرصدة لدى البنوك
(2,176,030)	(1,330,293)	القروض - واجبة السداد خلال سنة واحدة
(10,884,207)	(11,658,777)	القروض - واجبة السداد خلال أكثر من سنة
(10,323,995)	(11,224,311)	صافي الدين
2,736,242	1,764,759	الأرصدة لدى البنوك
(13,060,237)	(12,989,070)	القروض
(10,323,995)	(11,224,311)	صافي الدين

40. المطلوبات المحتملة

كان لدى المجموعة المطلوبات المحتملة التالية والتي لا يتوقع أن ينشأ عنها أي التزامات جوهرية:

كفالات بنكية		
2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
141,633	153,953	

الدعاوى القضائية والمطالبات القانونية

خلال السنة، تم رفع بعض الدعاوى القضائية ضد المجموعة. ووفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة، لن تنشأ أي التزامات جوهرية نتيجة لتلك الدعاوى، وبالتالي لم يتم تكوين مخصصات مقابلها، باستثناء ما تم تكوين مخصص له في البائانات المالية الموحدة.

وافق مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد في 10 مارس 2025 على توزيع أرباح نقدية بواقع 0.18 ريال قطري للسهم الواحد بمبلغ قدره 700,424 ألف ريال قطري من أرباح سنة 2024 (2024): توزيع أرباح نقدية بواقع 0.18 ريال قطري للسهم الواحد بمبلغ قدره 700,424 ألف ريال قطري من أرباح سنة (2023).

سيتم تقديم توزيعات الأرباح المقترحة لسنة 2025 بنسبة 18% من القيمة الاسمية للسهم للاعتماد الرسمي خلال اجتماع الجمعية العامة السنوي للمجموعة.

السياسة المحاسبية:

تعترف المجموعة بالتزامها بتوزيع الأرباح النقدية على حاملي أسهم الشركة الأم عندما يتم التصريح بإجراء التوزيعات ولم تعد التوزيعات بانتظار موافقة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، والذي تم تعديل بعض أحكامه لاحقاً بموجب القانون رقم 8 لسنة 2021، يُسمح بتوزيع الأرباح عندما تتم الموافقة عليها من قبل المساهمين. يدرج المبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

38. المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية

خلال السنة، خصصت المجموعة مبلغ 31,079 ألف ريال قطري (2024: 30,904 ألف ريال قطري) بما يمثل 2.5% من صافي الربح الموحد للسنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم كمساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية.

السياسة المحاسبية:

المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية

وفقاً للقانون القطري رقم 13 لسنة 2008 والإيضاحات ذات الصلة الصادرة في يناير 2010، يتعين على المجموعة المساهمة بنسبة 2.5% من صافي أرباحها السنوية الموحدة، العائدة إلى مساهمي الشركة الأم، إلى صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية بالدولة. ويقتضي التوضيح المرتبط بالقانون رقم 13 لسنة 2008 الاعتراف بالمبلغ المستحق الدفع باعتباره من توزيعات صافي الأرباح. وبالتالي، يتم الاعتراف بذلك في بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد.

الإيضاحات المتممة للبائانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

41. التزامات

القيم العادية		القيم الدفترية	
2024	2025	2024	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
المطلوبات المالية			
بالتكلفة المطفأة			
(926,640)	(828,901)	(926,640)	(828,901)
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى			
(149,409)	(168,394)	(149,409)	(168,394)
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة			
(13,060,237)	(12,989,070)	(13,060,237)	(12,989,070)
التزامات بموجب عقود تمويل إسلامي			
(203,572)	(220,917)	(203,572)	(220,917)
مطلوبات الإيجار			

يتم تضمين القيمة العادية للموجودات والمطلوبات المالية بالمبلغ الذي يمكن بموجبه مبادلة الأداة في معاملة حالية بين أطراف راغبة في الدخول في معاملة تجارية بحتة، بخلاف البيع القسري أو التصفية. تم استخدام الأساليب والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادية:

إن القيم العادية للأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة تقارب قيمتها الدفترية إلى حد كبير بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات، باستثناء مبلغ مدين يحمل إيراد تمويلي بمبلغ 693,553 ألف ريال قطري (2024: 714,743 ألف ريال قطري) والذي يتسم بطبيعة طويلة الأجل ومن المتوقع أن يستحق خلال الـ 21 سنة القادمة.

إن القيمة العادية للموجودات المالية المُدرجة بالقيمة العادية من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والربح أو الخسارة مشتقة من الأسعار المعلنة في أسواق نشطة.

يتم تحديد القيمة العادية للموجودات المالية غير المُدرجة بالقيمة العادية من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام مقاييس أخرى موثوقة لقياس قيمتها العادية.

إن القيمة العادية للالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي تقارب قيمتها الدفترية، حيث يعاد تسعير هذه التسهيلات بصورة دورية لتعكس أسعار السوق من خلال نظام التمويل بالمرابحة المتجدد.

2024	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
306,984	142,748
التزامات تعاقدية مع مقاولين وموردين للعقارات قيد التطوير	

42. الموجودات المالية والمطلوبات المالية

القيم العادية

فيما يلي مقارنة حسب الفئة بين القيم الدفترية والقيمة العادية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة المُدرجة في بيان المركز المالي الموحد:

القيم العادية		القيم الدفترية	
2024	2025	2024	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الموجودات المالية			
بالتكلفة المطفأة			
2,736,242	1,764,759	2,736,242	1,764,759
أرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد)			
1,138,845	1,039,099	1,138,845	1,039,099
ذمم مدينة			
68,834	84,610	68,834	84,610
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة			
بالقيمة العادية			
239,437	816,082	239,437	816,082
موجودات مالية بالقيمة العادية من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
118,824	130,750	118,824	130,750
موجودات مالية بالقيمة العادية من خلال الربح أو الخسارة			

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

قياس القيمة العادلة

يعرض الجدول التالي مستويات التدرج الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة.

فيما يلي الإيضاحات الكمية لمستويات التدرج الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2025:

قياس القيمة العادلة باستخدام			
المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة (المستوى 3)	المدخلات الهامة القابلة للملاحظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري

الموجودات المُقاسة بالقيمة العادلة:

31,347,223	-	-	31,347,223	31 ديسمبر 2024	الاستثمارات العقارية (إيضاح 12)
------------	---	---	------------	----------------	---------------------------------

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 10):

-	-	26,563	26,563	31 ديسمبر 2024	أسهم مُدرجة
---	---	--------	--------	----------------	-------------

212,874	-	-	212,874	31 ديسمبر 2024	أسهم غير مُدرجة
---------	---	---	---------	----------------	-----------------

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 5):

-	-	118,824	118,824	31 ديسمبر 2024	أسهم مُدرجة
---	---	---------	---------	----------------	-------------

لم تكن هناك تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 خلال سنة 2025 (لا يوجد)، ولا توجد تحويلات إلى أو من قياسات القيمة العادلة بالمستوى 3 خلال السنوات 2025 و 2024.

تقييم نموذج الأعمال

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة فقط (SPPFI) وفحص نموذج الأعمال. تحدد المجموعة نموذج الأعمال على مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات من الموجودات المالية معًا لتحقيق هدف أعمال معين. يتضمن هذا التقييم حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أدائها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارتها وكيفية مكافأة مديري الموجودات. تراقب المجموعة الموجودات المالية المُقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي يتم استبعادها قبل استحقاقها لتبيان سبب استبعادها وما إذا كانت الأسباب تتفق مع هدف الأعمال الذي من أجله تم الاحتفاظ بالموجودات. المراقبة هي جزء من تقييم المجموعة المستمر لما إذا كان نموذج الأعمال الذي يتم من أجله الاحتفاظ بالموجودات المالية المتبقية لا يزال مناسباً، وإذا ما كان غير مناسب يتم تقييم ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال، ومن ثم تغيير محتمل في تصنيف تلك الموجودات. لم تكن هناك حاجة إلى مثل هذه التغييرات خلال الفترات المعروضة.

قياس القيمة العادلة باستخدام				
المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة (المستوى 3)	المدخلات الهامة القابلة للملاحظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي	تاريخ التقييم
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	

الموجودات المُقاسة بالقيمة العادلة:

32,010,374	-	-	32,010,374	31 ديسمبر 2025	الاستثمارات العقارية (إيضاح 12)
------------	---	---	------------	----------------	---------------------------------

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 10):

-	-	11,367	11,367	31 ديسمبر 2025	أسهم مُدرجة
---	---	--------	--------	----------------	-------------

804,715	-	-	804,715	31 ديسمبر 2025	أسهم غير مُدرجة
---------	---	---	---------	----------------	-----------------

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 5):

-	-	130,750	130,750	31 ديسمبر 2025	أسهم مُدرجة
---	---	---------	---------	----------------	-------------

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

43. أساس الإعداد والتوحيد

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة مبينة أدناه.

تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع السنوات المعروضة، ما لم يشار إلى خلاف ذلك.

1-43 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB).

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، حيث تم قياسها بالقيمة العادلة.

تُعرض البيانات المالية الموحدة بالريال القطري، وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة، ويتم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف (ألف ريال قطري)، ما لم يُشار إلى خلاف ذلك.

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards) استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة. كما يتطلب من الإدارة ممارسة الأحكام عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. تم الإفصاح عن المجالات التي تتضمن درجة عالية من الأحكام أو التعقيد، أو المجالات حيث تكون فيها الافتراضات والتقديرات جوهرية للبيانات المالية الموحدة وذلك في الإيضاح رقم 46.

2-43 أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الكيانات (بما فيها الكيانات المنظمة) التي تسيطر عليها المجموعة. تتحكم المجموعة في كيان ما عندما تتعرض المجموعة لعوائد متغيرة أو لديها حقوق في ذلك من مشاركتها في الكيان ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الكيان. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة. ويُغى توحيدها اعتباراً من تاريخ توقف السيطرة. تطبق المجموعة طريقة الاستحواذ للمحاسبة عن عمليات دمج الأعمال.

إن المقابل المحوّل للاستحواذ على شركة تابعة يمثل القيمة العادلة للموجودات المحوّلة والمطلوبات المتكبّدة للمالكين السابقين للشركة المستحوذ عليها وحصص حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يتضمن المقابل المحوّل القيمة العادلة لأي موجودات أو مطلوبات ناتجة عن ترتيبات المقابل المحتمل.

تُقاس الموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات والالتزامات المحتملة عند دمج الأعمال مبدئياً بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. تعترف المجموعة بأي حصص غير مسيطرة في عملية الاستحواذ على أساس كل عملية استحواذ على حدة، إما بالقيمة العادلة أو بالحصص التناسبية لحقوق الملكية غير المسيطرة من المبالغ المعترف بها لصافي الموجودات التي يمكن تحديدها للشركة المستحوذ عليها.

يتم تحميل التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبّدها.

إذا تم تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإنه يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لحصص حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً لدى المشتري في الشركة المستحوذ عليها إلى القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ؛ ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناشئة عن إعادة القياس في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

سيتم الاعتراف بأي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المجموعة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي يعتبر أصل أو مطلوب وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 إما في الربح أو الخسارة أو كتغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى.

المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية لا يُعاد قياسه ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

تحذف المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. ويتم أيضاً حذف الخسائر غير المحققة. وعند الضرورة، يتم تعديل المبالغ المبلغ عنها من قبل الشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

(ب) التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة بدون تغيير السيطرة

تتم المحاسبة عن المعاملات مع حقوق الملكية غير المسيطرة والتي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية - أي كمعاملات مع المالكين بصفتهم مالكين. يتم تسجيل الفرق بين القيمة العادلة لأي مقابل مدفوع والحصص ذات الصلة المستحوذ عليها من القيمة الدفترية لصافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. يتم أيضاً تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد حقوق الملكية غير المسيطرة في حقوق الملكية.

(ج) استبعاد الشركات التابعة

عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، يتم إعادة قياس أي حصص محتفظ بها في المؤسسة بقيمتها العادلة في تاريخ فقدان السيطرة، مع الاعتراف بالتغير في القيمة الدفترية في بيان الربح أو الخسارة الموحد. القيمة العادلة هي القيمة الدفترية المبدئية لأغراض المحاسبة اللاحقة للحصص المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، تتم المحاسبة عن أي مبالغ تم تحقيقها سابقاً في بيان الدخل الشامل الموحد فيما يتعلق بهذه المؤسسة كما لو أن المجموعة قد استبعدت بشكل مباشر الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. قد يعني هذا أن المبالغ المعترف بها سابقاً في بيان الدخل الشامل الموحد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الربح أو الخسارة الموحد.

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(د) العمليات غير المستمرة

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
10,595	1,666	إيرادات الإيجار
(181)	-	مصروفات الإيجارات التشغيلية
10,414	1,666	صافي إيرادات الإيجار
(12,471)	-	صافي خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
(2,917)	(366)	المصاريف العمومية والإدارية
(9,452)	-	مصروف انخفاض القيمة (إيضاح ٩)
914	354	الإيرادات الأخرى
(13,512)	1,654	الربح / (الخسارة) قبل تكلفة التمويل والضرائب
(596)	-	تكلفة التمويل (إيضاح ٢١)
(14,108)	1,654	الربح / (الخسارة) قبل الضرائب
(2,065)	(1,091)	الضرائب
(16,173)	563	صافي الربح / (الخسارة) من العمليات غير المستمرة للسنة

تشتمل هذه البيانات المالية الموحدة على الشركات التابعة للمجموعة التي تمثل أكثر من 2% من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة خلال السنة المالية الحالية أو السابقة وهي مبينة أدناه. بالإضافة إلى الشركات التابعة المبينة أدناه، تم توحيد عدد من البيانات المالية لشركات تابعة أخرى في هذه البيانات المالية الموحدة، وهي تمثل أقل من 2% من إجمالي الموجودات و/أو النتائج التشغيلية للمجموعة.

حصة الملكية الفعلية للمجموعة		
اسم الشركة التابعة	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
شركة أساس العقارية ذ.م.م.	100%	100%
شركة الوصيف لإدارة الأصول ذ.م.م.	100%	100%
شركة بروة الدولية ذ.م.م.	100%	100%
شركة بروة السد ذ.م.م.	100%	100%
شركة بروة البراحة ذ.م.م.	100%	100%
شركة قرية بروة ذ.م.م.	100%	100%
شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م.	100%	100%
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ.	100%	100%
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ.	70%	70%
شركة مدينة المواتر ذ.م.م.	100%	100%
شركة بروة لتبريد المناطق ذ.م.م.	100%	100%
شركة دار العلوم للتطوير العقاري ذ.م.م.	100%	100%
شركة براحة الجنوب العقارية ذ.م.م.	100%	100%
شركة رواسي العقارية ذ.م.م.	100%	100%
شركة بروة الدوحة ذ.م.م.	100%	100%
شركة بروة سلوى ذ.م.م.	100%	100%

تعمل جميع الشركات المذكورة أعلاه في مجال التطوير العقاري فيما عدا شركة الوصيف لإدارة الأصول وشركة دار العلوم حيث يتركز نشاطها الرئيسي في إدارة العقارات والمرافق، كما تعمل شركة قطر لإدارة المشاريع بشكل أساسي في أنشطة إدارة المشاريع، بينما تعمل شركة بروة للتبريد بشكل أساسي في تقديم خدمات التبريد للمناطق.

الإيضاحات المتممة

للبائانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

فيما يلي تفاصيل الشركة التابعة التي تم استبعادها:

2024	ألف	ريال قطري
120,986		الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع (إيضاح 9)
835		الذمم التجارية المدينة
20,304		النقد والأرصدة لدى البنوك
(28,298)		مطلوبات الإيجار (إيضاح 21)
(113,293)		المبالغ المستحقة للشركة الأم
(1,805)		الذمم التجارية الدائنة
(1,271)		إجمالي صافي المطلوبات
(1,380)		تعديلات على صافي المطلوبات
95,387		تعديل المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة
92,736		صافي الموجودات المستبعدة
92,803		متحصلات المبيعات المستلمة
67		الربح من استبعاد شركة تابعة (1)

(1) في ديسمبر 2024، باعت المجموعة شركة نورثرو بروبكو، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل ومقرها في جيرسي. كانت نورثرو بروبكو تعمل في قطاع تشغيل العقارات حتى 1 أكتوبر 2024.

(هـ) التصفية

خلال السنة، تمت تصفية إحدى الشركات التابعة المحلية المملوكة للمجموعة بنسبة 70% وتم شطبها من السجل التجاري.

44. الحصص المادية غير المسيطرة

فيما يلي المعلومات المالية للشركات التابعة للمجموعة التي تملك حصص مادية غير مسيطرة:

إن نسبة حصة حقوق الملكية الفعلية التي تحتفظ بها الحصص غير المسيطرة هي كالتالي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
شركة نزل القابضة ش.م.ب (مقفلة)	مملكة البحرين	51%	51%
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ.	قطر	30%	30%

الأرصدة المتراكمة للحصة المادية غير المسيطرة:	2025	2024
	ألف	ألف
	ريال قطري	ريال قطري
الأرصدة المتراكمة للحصة المادية غير المسيطرة:		
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ.	26,935	29,449
شركة نزل القابضة ش.م.ب (مقفلة)	136,044	140,821
الربح الموزع للحصة المادية غير المسيطرة:		
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ.	2,056	1,824
شركة نزل القابضة ش.م.ب (مقفلة)	(4,843)	3,240

الإيضاحات المتممة للبیانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

فيما يلي المعلومات المالية المختصرة لهذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل عمليات الحذف المحاسبي بين شركات المجموعة.

شركة نزل القابضة ش.م.ب. (ج) ألف ريال قطري	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ. ألف ريال قطري	
بيان المركز المالي المختصر كما في 31 ديسمبر 2025:		
271,140	24,188	الموجودات غير المتداولة
189,596	147,272	الموجودات المتداولة
(771)	(68,715)	المطلوبات غير المتداولة
(193,211)	(12,963)	المطلوبات المتداولة
266,754	89,782	صافي حقوق الملكية
العائد إلى:		
130,709	62,847	حاملي أسهم الشركة الأم
136,044	26,935	الحصص غير المسيطرة
266,754	89,782	إجمالي حقوق الملكية
بيان المركز المالي المختصر كما في 31 ديسمبر 2024:		
272,038	24,772	الموجودات غير المتداولة
201,618	135,581	الموجودات المتداولة
(4,059)	(12,187)	المطلوبات غير المتداولة
(193,478)	(50,002)	المطلوبات المتداولة
276,119	98,164	صافي حقوق الملكية
العائد إلى:		
135,298	68,715	حاملي أسهم الشركة الأم
140,821	29,449	الحصص غير المسيطرة
276,119	98,164	إجمالي حقوق الملكية

شركة نزل القابضة ش.م.ب. (ج) ألف ريال قطري	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ. ألف ريال قطري	
بيان الربح أو الخسارة المختصر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025:		
11,910	81,222	إيرادات وأرباح
(21,405)	(74,368)	مصروفات وخسائر
(9,495)	6,854	الربح للسنة
(9,495)	6,854	إجمالي الدخل الشامل
العائد إلى الحصص غير المسيطرة		
(4,843)	2,056	توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة
-	4,500	
بيان الربح أو الخسارة المختصر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024:		
17,752	82,169	إيرادات وأرباح
(11,400)	(76,088)	مصروفات وخسائر
6,352	6,081	الربح للسنة
6,352	6,081	إجمالي الدخل الشامل
العائد إلى الحصص غير المسيطرة		
3,240	1,824	توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة
-	-	

الإيضاحات المتممة

للبائانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

44. الحصص المادية غير المسيطرة - تنمة

معلومات التدفقات النقدية المختصرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025:	
الأنشطة التشغيلية	(6,968)
الأنشطة الاستثمارية	12,092
الأنشطة التمويلية	(4,500)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	624
معلومات التدفقات النقدية المختصرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024:	
الأنشطة التشغيلية	2,246
الأنشطة الاستثمارية	(3,738)
الأنشطة التمويلية	(3)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(1,495)

45. إدارة المخاطر المالية

يشرح هذا الإيضاح تعرض المجموعة للمخاطر المالية وكيفية تأثير هذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة في المستقبل.

المخاطر	المخاطر الناشئة عن	القياس	الإدارة
مخاطر السوق	- الاستثمارات في الأوراق المالية - القروض - الموجودات والمطلوبات المالية المقومة بعملات أجنبية	تحليل الحساسية	تنوع المحفظة
مخاطر الائتمان	- النقد والأرصدة لدى البنوك - الذمم المدينة - المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة - الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	- تحليل الأعمار - التصنيفات الائتمانية	تنوع الودائع لدى البنوك والحدود الائتمانية وخطابات الاعتماد
مخاطر السيولة	- القروض والمطلوبات الأخرى	توقعات التدفقات النقدية المتجددة	توفر الوسائل الائتمانية الملتزم بها وتسهيلات التمويل.

الأهداف والسياسات

تشتمل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة على ذمم دائنة ومطلوبات أخرى، ومبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة، والتزامات بموجب عقود تمويل إسلامي، ومطلوبات إيجار. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو الحصول على تمويل لعمليات المجموعة. ولدى المجموعة موجودات مالية متنوعة تشمل نقد وأرصدة لدى البنوك، وذمم مدينة، ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة، وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، وهي تنشأ مباشرة من العمليات.

الإيضاحات المتممة للبائانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الربح أو الخسارة +/- ٢٥ نقطة أساس
ألف ريال قطري

30,790 +/-	في 31 ديسمبر 2025
30,594 +/-	في 31 ديسمبر 2024

سوف تستمر المجموعة في تطبيق تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى حين انتهاء حالة عدم اليقين الناشئة عن الإصلاحات المعيارية لمعدلات الربح فيما يتعلق بتوقيت ومبالغ التدفقات النقدية الأساسية للمجموعة. افترضت المجموعة أن حالة عدم اليقين هذه لن تنتهي حتى يتم تعديل عقود المجموعة التي تستخدم مؤشر ليبور لتحديد التاريخ الذي سيتم فيه استبدال معيار معدل الربح، والتدفقات النقدية للمعدل القياسي البديل وتعديل الهوامش ذات الصلة. وسيعتمد ذلك جزئيًا على إدخال بنود احتياطية لم تتم إضافتها بعد إلى عقود المجموعة والتفاوض مع المقرضين.

(ب) مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية يرتبط بشكل أساسي بالأنشطة التشغيلية للمجموعة وصافي استثمار المجموعة في الشركات الأجنبية التابعة.

كان لدى المجموعة صافي التعرضات التالية المقومة بعملات أجنبية:

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
موجودات (مطلوبات)	موجودات (مطلوبات)	
514	375	اليورو
199,024	87,702	الجنيه الاسترليني
68,178	3,230	الدرهم المغربي
(928,332)	(928,415)	الدينار الكويتي
(2,224)	(2,099)	الجنيه المصري
(2,062)	(2,245)	الدرهم الإماراتي
(64,897)	(35,250)	الريال السعودي
(2,791,209)	(2,737,934)	الدولار الأمريكي

تتمثل المخاطر الرئيسية الناشئة عن الأدوات المالية للمجموعة في مخاطر السوق، ومخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة، والمخاطر التشغيلية، والمخاطر العقارية، وغيرها. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل من هذه المخاطر التي تم تلخيصها أدناه.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التغيرات في أسعار السوق، مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم، بما يؤثر على أرباح أو حقوق ملكية المجموعة أو قيمة ما تملكه من أدوات مالية. يتمثل الهدف من إدارة مخاطر السوق في إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق وجعله ضمن حدود مقبولة مع تعظيم العائد.

(أ) مخاطر معدلات الربح

تشتمل الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة المعرضة لمخاطر معدلات الربح على الودائع البنكية، والالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح بالسوق يتعلق بشكل أساسي بالموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة ذات معدلات الربح المتغيرة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر معدلات الربح من خلال تنويع المحفظة المتعلقة بالالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي ودمج التاجير التمويلي المدينة.

في تاريخ التقرير، كان ملف معدلات الربح للأدوات المالية التي تحمل ربحًا للمجموعة كالتالي:

القيم الدفترية	
2024	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
2,151,960	1,337,837
(12,205,708)	(12,138,447)

أدوات تحمل ربح بمعدلات متغيرة:
ودائع بأجل ثابت (إيضاح 4)
مطلوبات مالية - قروض (إيضاح 22)

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الربح أو الخسارة الموحد للتغيرات المعقولة والمحتملة في معدلات الربح بمقدار 25 نقطة أساس، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى. إن حساسية بيان الربح أو الخسارة الموحد هي تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الربح لسنة واحدة، بناءً على الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تحمل ربحًا بمعدلات متغيرة المحفوظ بها في 31 ديسمبر. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدلات الربح مساويًا ومعاكسًا لتأثير الزيادات الموضحة.

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

يُعد تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية الناشئة عن الأرصدة المقومة بالدولار الأمريكي محدوداً، حيث إن سعر الدولار الأمريكي مثبت مقابل الريال القطري.

إن المجموعة معرّضة بشكل أساسي للعملات المذكورة أعلاه. يوضح الجدول التالي حساسية المجموعة تجاه ارتفاع وانخفاض وحدات العملة بنسبة 5% مقابل العملات الأجنبية ذات الصلة. 5% هو معدل الحساسية المستخدم عند الإفصاح عن مخاطر العملات الأجنبية داخلياً إلى كبار موظفي الإدارة العليا، ويمثل تقييم الإدارة للتغير المحتمل في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتضمن تحليل الحساسية البنود النقدية القائمة والمقومة بالعملات الأجنبية فقط وتعديل سعر صرفها في نهاية السنة مقابل تغيير بنسبة 5% في أسعار العملات الأجنبية.

يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة في الأرباح وحقوق الملكية الأخرى حيث تعززت وحدات العملة بنسبة 5% مقابل العملة ذات الصلة. بالنسبة لضعف وحدات العملة بنسبة 5% مقابل العملة ذات الصلة، سيكون هناك تأثير مماثل على الربح وحقوق الملكية الأخرى، والأرصدة التالية ستكون بالسالب.

	2025 ألف ريال قطري	2024 ألف ريال قطري
اليورو	19	26
الجنيه الاسترليني	4,385	9,951
الدرهم المغربي	162	3,409
الدينار الكويتي	(46,421)	(46,417)
الجنيه المصري	(105)	(111)
الدرهم الإماراتي	(112)	(103)
الريال السعودي	(1,763)	(3,245)
الدولار الأمريكي	(136,897)	(139,560)

(ج) مخاطر أسعار الأسهم

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الربح أو الخسارة الموحد واحتياطي القيمة العادلة للتغيرات المحتملة بشكل معقول في أسعار حصص أسهم حقوق الملكية المدرجة، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار أسهم حقوق الملكية مساوياً ومعاكساً لتأثير الزيادات الموضحة.

معدل التغيرات في مؤشرات السوق	التأثير على الربح ألف ريال قطري	التأثير على حقوق الملكية ألف ريال قطري
2025		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - مُدْرَجَة	10%+	1,137
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	10%+	13,075
2024		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - مُدْرَجَة	10%+	2,656
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	10%+	11,882

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر فشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزامه وبالتالي يتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتضح من القيمة الدفترية لموجوداتها، والتي تتكون بشكل رئيسي من أرصدة لدى البنوك، وذمم مدينة، وذمم عقود التأجير التمويلي المدينة، ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من تعثر الطرف المقابل، ويكون أقصى تعرض مساوياً للقيمة الدفترية لتلك الأدوات كالتالي:

	2025 ألف ريال قطري	2024 ألف ريال قطري
الأرصدة لدى البنوك	1,764,759	2,736,242
الذمم المدينة	1,039,099	1,132,668
المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة	84,610	68,834
	2,888,468	3,937,744

الإيضاحات المتممة

للبائانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

45. إدارة المخاطر المالية - تتممة

كان الحد الأقصى لتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير، حسب المنطقة الجغرافية، كالتالي:

	القيم الدفترية				
	محلّيًا	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	الدول الأوروبية	شمال أفريقيا	الإجمالي
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
2025					
الأرصدة لدى البنوك	1,725,384	18,314	17,766	3,295	1,764,759
الذمم المدينة	1,025,755	2,590	7,169	3,585	1,039,099
المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة	84,604	6	-	-	84,610
	2,835,743	20,910	24,935	6,880	2,888,468
2024					
الأرصدة لدى البنوك	2,540,011	20,872	106,916	68,443	2,736,242
الذمم المدينة	1,104,869	24,699	19	3,081	1,132,668
المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة	68,834	-	-	-	68,834
	3,713,714	45,571	106,935	71,524	3,937,744

الجودة الائتمانية للموجودات المالية

تقوم المجموعة بالحد من المخاطر الناتجة من تعرّض المجموعة لمخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك عن طريق الاحتفاظ بحسابات بنكية لدى بنوك مرموقة. إن 98% (2024: 93%) من الأرصدة البنكية تمثل أرصدة محتفظ بها لدى بنوك محلية في دولة قطر ذات تصنيف ائتماني جيد.

نظرًا لأن بعض الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ليس لها تصنيف خارجي متاح ولم يتم إجراء تصنيف ائتماني داخلي لها من قبل المجموعة، فإن جودة ائتمان هذه الموجودات المالية لا يمكن الإفصاح عنها من قبل الإدارة.

تطبق المجموعة النهج المبسّط للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي بموجبه يتم استخدام مخصص للخسارة المتوقعة لمدى أعمار جميع الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى.

لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم التجارية المدينة بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المشتركة وعدد أيام تأخر السداد.

لتقييم المخاطر الائتمانية الخاصة بالعملاء الرئيسيين، تعتمد المجموعة عادة على وكالات التصنيف الائتماني الخارجية (مثل وكالة موديز، وستاندرد أند بورز، وفيتش ريتنغز)، إن وجدت، لتقييم احتمالية عجز هؤلاء العملاء عن السداد. بالنسبة للهيئات الحكومية والشركات ذات التصنيف الخارجي وتقييمها الائتماني يتراوح بين الفئتين (A) و (B) فهي تمثل 88% من رصيد الذمم التجارية المدينة بالصافي من المخصص كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 98%).

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات أو تعزيزات ائتمانية أخرى لتغطية مخاطر الائتمان المرتبطة بموجوداتها المالية.

يمكن تقييم جودة ائتمان الموجودات المالية والتي لا تعتبر متأخرة السداد أو منخفضة القيمة بالرجوع إلى المعلومات التاريخية. تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك من قبل الإدارة المالية للمجموعة وفقًا لسياسة المجموعة. فيما يلي بيان التصنيفات الائتمانية الخارجية طويلة الأجل للبنوك:

تقوم المجموعة بمراقبة تعرّضها لمخاطر الائتمان على أساس مستمر، واستنادًا إلى تقييم الإدارة ومعدلات عدم انتظام السداد التاريخية، تعتقد المجموعة أن مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة البالغ 457.261 ألف ريال قطري (2024: 617.417 ألف ريال قطري) كافياً مقابل الموجودات المالية كما في تاريخ التقرير. تشمل الموجودات المالية بعض الأرصدة المتأخرة ولكنها، في رأي الإدارة، لم تنخفض قيمتها كما في تاريخ التقرير.

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

يُلخص الجدول أدناه آجال استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر بناءً على تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات الربح الحالية بالسوق:

أكثر من 5 سنوات	2-5 سنوات	1-2 سنوات	أقل من سنة واحدة	التدفقات النقدية التعاقدية الخارجة	القيم الدفترية	2025
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
-	-	11,095	817,806	828,901	828,901	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	-	-	168,394	168,394	168,394	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
605,300	38,789	14,704	32,290	691,083	220,917	مطلوبات الإيجار
300,135	9,079,475	3,921,136	1,810,214	15,110,960	12,989,070	التزامات بموجب عقود تمويل إسلامي
905,435	9,118,264	3,946,935	2,828,704	16,799,338	14,207,282	

أكثر من 5 سنوات	2-5 سنوات	1-2 سنوات	أقل من سنة واحدة	التدفقات النقدية التعاقدية الخارجة	القيم الدفترية	2024
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
-	-	15,459	914,523	929,982	926,640	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	-	579	148,830	149,409	149,409	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
406,177	39,649	13,823	25,738	485,387	203,572	مطلوبات الإيجار
6,985,119	4,682,344	1,698,950	2,801,338	16,167,751	13,060,237	التزامات بموجب عقود تمويل إسلامي
7,391,296	4,721,993	1,728,811	3,890,429	17,732,529	14,339,858	

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
121,430	103,452	+A
277,647	279,239	A1
2,141,205	1,182,555	A
26,267	25,819	-A
865	13,542	+BBB
168,828	160,152	أخرى
2,736,242	1,764,759	الإجمالي

يشتمل إطار تصنيف مخاطر الائتمان الحالي للمجموعة على الفئات التالية:

الفئة	الوصف	أساس تحقيق الخسائر الائتمانية المتوقعة
منتظمة السداد	الطرف المقابل لديه مخاطر منخفضة لعدم انتظام السداد وليس لديه أي مبالغ متأخرة السداد	الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرًا
مشكوك في تحصيلها	تأخر السداد لأكثر من 30 يومًا بعد تاريخ الاستحقاق أو وجود زيادة هامة في مخاطر الائتمان منذ التحقيق المبدئي	الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدى العمر - غير منخفضة القيمة الائتمانية
غير منتظمة السداد	تأخر السداد لأكثر من 120 يومًا بعد تاريخ الاستحقاق أو وجود دليل يشير إلى أن الأصل منخفض القيمة الائتمانية	الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدى العمر - منخفضة القيمة الائتمانية
مشطوبة	وجود دليل على أن المدين يواجه صعوبة مالية شديدة وليس لدى المجموعة أي احتمال واقعي لاسترداد الأموال	شطب المبلغ

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. يتمثل نهج المجموعة في إدارة مخاطر السيولة في التأكد، قدر الإمكان، من أنه سيكون لديها دائمًا سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والظروف الضاغطة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسمعة المجموعة.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام الاحتياطات الخاصة بالمجموعة والتسهيلات البنكية. تتطلب شروط إيرادات المجموعة تحصيل المبالغ خلال 30 يومًا من تاريخ الفاتورة.

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

45. إدارة المخاطر المالية - تتمة

مخاطر السيولة - تتمة

بالإضافة إلى ذلك، تستخدم المجموعة مزيجاً من التدفقات النقدية الداخلة من الموجودات المالية والتسهيلات البنكية المتاحة لإدارة السيولة. يوضح الجدول أدناه التدفقات النقدية الداخلة من الموجودات المالية:

2025	أقل من سنة واحدة	2 - 1 سنوات	5 - 2 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
ذمم مدينة	325,007	49,939	88,200	575,953	1,039,099
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	84,610	-	-	-	84,610
أدوات مالية	920,914	25,918	-	-	946,832
	1,330,531	75,857	88,200	575,953	2,070,541

2024	أقل من سنة واحدة	2 - 1 سنوات	5 - 2 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
ذمم مدينة	405,107	60,188	144,630	522,743	1,132,668
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	68,834	-	-	-	68,834
أدوات مالية	317,211	41,050	-	-	358,261
	791,152	101,238	144,630	522,743	1,559,763

المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناشئة عن مجموعة واسعة من الأسباب المرتبطة بعمليات المجموعة وموظفيها وتقنياتها وبنيتها التحتية، ومن عوامل خارجية بخلاف مخاطر السوق والائتمان والسيولة مثل تلك التي تنشأ عن معايير السلوك المهني المقبولة عمومًا للشركات. تنشأ المخاطر التشغيلية من جميع عمليات المجموعة.

يتمثل هدف المجموعة من إدارة المخاطر التشغيلية في تحقيق التوازن بين تجنب الخسائر المالية والأضرار التي قد تلحق بسمعة المجموعة وفعالية التكلفة الشاملة وتجنب إجراءات الرقابة التي تقيد روح المبادرة والإبداع.

تم إسناد المسؤولية الرئيسية عن تطوير وتنفيذ الضوابط الرقابية التي تتناول المخاطر التشغيلية إلى الإدارة العليا داخل كل إدارة على حده. ويتم دعم هذه المسؤولية من خلال تطوير معايير المجموعة الشاملة لإدارة المخاطر التشغيلية في المجالات التالية:

1. متطلبات الفصل المناسب بين المهام، بما في ذلك الاعتماد المستقل للمعاملات.
2. متطلبات التسوية ومراقبة المعاملات.
3. الالتزام بالمتطلبات التنظيمية والقانونية الأخرى وتوثيق الضوابط الرقابية والإجراءات.
4. متطلبات التقييم الدوري للمخاطر التشغيلية التي تتعرض لها، ومدى كفاية الضوابط الرقابية والإجراءات التي تتناول المخاطر المحددة.
5. متطلبات إعداد التقارير الخاصة بالخسائر التشغيلية والإجراءات العلاجية المقترحة.
6. وضع خطط الطوارئ.
7. التدريب والتطوير المهني.
8. معايير الأخلاق المهنية ومعايير الأعمال.
9. تخفيف المخاطر، بما في ذلك التأمين ضد الخسائر في الموجودات وضد الاختلاس، في حال كان ذلك فعالاً.

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

المخاطر العقارية

تتمثل الأهداف الرئيسية للمجموعة عند إدارة رأس المال في:

- حماية قدرة المجموعة على استمرار الأعمال، حتى تستمر في توفير العوائد للمساهمين والمنافع لأصحاب المصلحة؛
- توفير عائد مناسب للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتناسب مع مستوى المخاطر؛ و
- الحفاظ على التعهدات البنكية الكمية للمجموعة.

بالإضافة إلى ذلك، يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على توازن فيما بين العوائد المستهدفة التي قد تكون ممكنة مع مستويات أعلى من التمويل والمزايا والضمانات، وهو ما يوفره المركز الرأسمالي القوي للمجموعة.

فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق ملكية المجموعة في تاريخ التقرير:

2024	2025	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
13,060,237	12,989,070	ديون محملة بتكلفة التمويل
(2,647,328)	(1,683,960)	يُخصم: الأرصدة البنكية
10,412,909	11,305,110	صافي الدين
20,160,284	20,698,213	إجمالي حقوق الملكية (باستثناء الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)
51,65%	54,62%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في 31 ديسمبر

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

1. احتمال زيادة تكلفة مخططات التطوير إذا حدث تأخير في عملية التخطيط. تستخدم المجموعة مواردها الخاصة في تطوير معظم مشاريعها، والتي تستقطب فيها الخبراء في متطلبات التخطيط المحددة في موقع البرنامج من أجل الحد من المخاطر التي قد تنشأ خلال عملية التخطيط، وتستعين بالخبرة المتراكمة في التعاقد لغرض الحد من تكاليف التطوير مقارنة بالسوق المرتبط بها.
2. احتمال أن يصبح المستأجر الرئيسي معسراً مما يتسبب في خسارة مادية للإيرادات الإيجارية وانخفاض قيمة العقار المرتبط بها (راجع أيضاً مخاطر الائتمان). وللمحد من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين الرئيسيين المحتملين وتقرر المستوى المناسب من الحماية المطلوبة من خلال الودائع الإيجارية أو الضمانات.
3. احتمال أن تتعرض القيم العادلة للمحفظة لظروف السوق وشاغلي العقارات.

المخاطر الأخرى

إن المخاطر الأخرى التي تتعرض لها المجموعة تتمثل في المخاطر التنظيمية والمخاطر القانونية ومخاطر السمعة. وتتم السيطرة على المخاطر التنظيمية من خلال إطار السياسات والإجراءات التنظيمية. تتم إدارة المخاطر القانونية من خلال الاستعانة الفعالة بالمستشارين القانونيين الداخليين والخارجيين. وتتم السيطرة على مخاطر السمعة من خلال الفحص المنتظم للأمر التي لها تأثير سلبي على سمعة المجموعة، مع إصدار المبادئ التوجيهية والسياسات المناسبة، حسب الاقتضاء.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على حقوق المستثمرين والدائنين وثقة السوق وضمان استمرار التطور المستقبلي للأعمال. يتألف رأس المال من رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطيات الأخرى والاحتياطي العام والأرباح المدوّرة للمجموعة. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي تعرّفه المجموعة بأنه صافي الإيرادات التشغيلية مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين. يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين.

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

46. الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين حول التقديرات

يتطلب إعداد البيانات المالية استخدام التقديرات المحاسبية التي، بحكم تعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. تحتاج الإدارة أيضاً إلى ممارسة أحكام تقديرية عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة.

يعرض هذا الإيضاح نظرة عامة حول المجالات التي تنطوي على درجة كبيرة من الحكم التقديري أو التعقيد، والبنود التي من المرجح أن يتم تعديلها بشكل جوهري بسبب التقديرات والافتراضات التي يتبين أنها خاطئة. تم تضمين معلومات تفصيلية حول كل من هذه التقديرات والأحكام بالإضافة إلى معلومات حول أساس المحاسبة لكل بند متأثر في هذه البيانات المالية الموحدة.

خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الأحكام التالية التي لها تأثير هام على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة:

- تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية - إيضاح 12
- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات للمتاجرة - إيضاح 7
- تقدير الضريبة الحالية المستحقة الدفع ومصروف الضريبة الحالية - إيضاح 17
- الأعمار الإنتاجية المقدّرة للعقارات والآلات والمعدّات - إيضاح 13
- القيمة العادلة المقدّرة لبعض الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر- إيضاح 10
- تقدير التزام منافع المعاشات التقاعدية المحددة - إيضاح 20
- تحقيق الإيرادات - الإيضاحات 7 و 12 و 28
- تحقيق أصل الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المدوّرة - إيضاح 17
- انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك - إيضاح 4
- انخفاض قيمة الذمم المدينة - إيضاح 6
- انخفاض قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة - إيضاح 8
- انخفاض قيمة موجودات حق الاستخدام - إيضاح 14
- انخفاض قيمة الشركات الزميلة - إيضاح 15
- انخفاض قيمة الشهرة - إيضاح 16
- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (1)

- قرارات التوحيد - إيضاح 43
- تصنيف العقارات - الإيضاحات 7 و 12 و 13
- تحديد مدة عقد الإيجار - الإيضاحين 14 و 21
- خصم مدفوعات الإيجار - الإيضاحين 14 و 21
- تقييم مبدأ الاستمرارية (2)
- الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع - إيضاح 9

يتم تقييم التقديرات والأحكام بصورة دورية مستمرة، وهي تستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي قد يكون لها تأثير مالي على المؤسسة ويُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف السائدة.

(1) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتبيان ما إذا كانت هناك أي مؤشرات انخفاض في قيمة جميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير. يتم فحص الشهرة المتضمنة في تكلفة الاستحواذ على الشركات التابعة سنوياً، وفي أوقات أخرى عند وجود مثل هذه المؤشرات. يتم فحص الموجودات غير المالية الأخرى لتبيان انخفاض القيمة عندما تكون هنالك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. عند إجراء حسابات القيمة في حال الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو وحدة توليد النقد واختيار معدل خصم مناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

(2) تقييم مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لقدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية، واقتنعت بأن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة أعمالها في المستقبل المنظور. بالإضافة إلى ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي أمور مادية قد تلقي بالشك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. ولذلك، يتم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الافتراضات الهامة المستخدمة في حسابات القيمة في حال الاستخدام:

إن حساب القيمة في حال الاستخدام لوحدات توليد النقد المتعلقة بالمشاريع العقارية يكون أكثر حساسية للافتراضات التالية:

الهامش الإجمالي

تعتمد الهوامش الإجمالية على متوسط القيم المتحققة في الفترة السابقة لبدء الفترة المشمولة بالموازنة. وتتم زيادتها خلال الفترة المشمولة بالموازنة لتحسين الكفاءة المتوقعة.

معدلات الخصم

تمثل معدلات الخصم التقييم السوقي الحالي للمخاطر المحددة لكل وحدة توليد للنقد فيما يتعلق بالقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الفردية للموجودات ذات الصلة التي لم يتم شمولها في تقديرات التدفق النقدي. يستند احتساب معدل الخصم على ظروف محددة خاصة بالمجموعة وقطاعات التشغيل الخاصة بها، ويُشتق من المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال. يأخذ المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال في الاعتبار كلا من الدين وحقوق الملكية. تُستمد تكلفة حقوق الملكية من العائد المتوقع على الاستثمار من قبل مستثمري المجموعة. تستند تكلفة الدين إلى التمويل الإسلامي الذي يحمل معدل ربح وتلتزم المجموعة بخدمته. المخاطر المرتبطة بالقطاع يتم دمجها من خلال تطبيق عوامل بيتا الفردية. ويتم تقييم عوامل بيتا سنويًا بناءً على بيانات السوق المتاحة للجمهور.

47. معلومات أخرى حول السياسات المحاسبية الهامة

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتحديد اذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار في تاريخ بدء العقد. تُدرج المجموعة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات إيجار مقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي تكون فيها مستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (12 أشهر أو أقل) والموجودات ضئيلة القيمة (مثل أجهزة اللابتوب أو أجهزة الكمبيوتر الشخصي، أو بنود أثاث المكاتب الصغيرة والهواتف). بالنسبة لعقود الإيجار هذه، تقوم المجموعة بإثبات مدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى الفترة المشمولة بعقد الإيجار، ما لم يكن هناك أساس منهجي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الموجودات المؤجرة.

تُقاس مطلوبات الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية التي لم يتم دفعها في تاريخ بداية العقد مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وإذا لم يمكن تحديد ذلك المعدل بشكل واضح، يستخدم المستأجر معدل الاقتراض التدريجي.

تشمل مدفوعات الإيجار المضمنة في قياس مطلوبات الإيجار ما يلي:

- مدفوعات الإيجار الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة الضمنية الهامة) ناقصًا أي حوافز إيجار مدينة؛
- مدفوعات الإيجار غير المتساوية والمستندة إلى مؤشر أو معدل، ويتم قياسها مبدئيًا باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ البدء؛
- المبلغ المتوقع أن يكون مطلوبًا من المستأجر حسب قيمة الضمانات المتبقية؛
- تفعيل خيار سعر الشراء إذا كان المستأجر شبه متأكد من تفعيل هذا الخيار؛ و
- مدفوعات غرامات إلغاء عقد الإيجار، إذا كان يعكس العقد حق المستأجر في ممارسة هذا الحق.

تُعرض مطلوبات الإيجار كبنء منفصل في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس التزام الإيجار لاحقًا بزيادة القيمة الدفترية لتعكس تكلفة التمويل على التزام الإيجار (باستخدام طريقة تكلفة التمويل الفعلية) وتقليل القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المدفوعة.

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لأصل حق الاستخدام ذي الصلة) كلما:

(أ). حدث تغيير في مدة عقد الإيجار أو وقع حدث أو تغيير جوهري في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدل باستخدام معدل خصم المعدل.

(ب). تغيرت مدفوعات الإيجار بسبب التغييرات في مؤشر أو معدل أو تغيرت المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدل باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم يتم تغيير مدفوعات الإيجار بسبب التغيير في سعر تكلفة التمويل المتغير، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).

(ج). حدث تعديل في عقد الإيجار ولم يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدل باستخدام معدل الخصم المعدل في التاريخ الفعلي للتعديل.

الإيضاحات المتممة

لليانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

أجرت المجموعة تعديلات خلال السنة تتعلق بتجديد اتفاقيات الإيجار.

تشتمل موجودات حق الاستخدام على القياس المبدئي لمطلوبات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر أو استعادة الموقع الذي توجد عليه، أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 37. وبقدر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الاستخدام، يتم إدراج التكاليف في أصل حق الاستخدام ذي الصلة، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزونات.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى فترة الإيجار أو العمر الإنتاجي للأصل الأساسي، أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل محل العقد أو أن تكلفة حق الاستخدام تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة أصل حق الاستخدام ذي الصلة يتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل محل العقد. يبدأ الاستهلاك من تاريخ بدء عقد الإيجار.

تعرض موجودات حق الاستخدام كبنء منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

تطبق المجموعة معيار المحاسبة الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كانت قيمة أصل حق الاستخدام قد انخفضت وتحتسب أي خسارة انخفاض في القيمة محددة كما هو موضح في سياسة «العقارات والآلات والمعدات» (ليست جزءاً من هذا الملحق).

لا يتم تضمين الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس مطلوبات الإيجار وموجودات حق الاستخدام. يتم التعرف على المدفوعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في «مصاريء أخرى» في الربح أو الخسارة (أنظر الإيضاح رقم 31).

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 للمستأجر بعدم فصل العناصر غير المؤجرة، وبدلاً من ذلك يتم احتساب أي عقد إيجار وعناصر غير إيجارية مرتبطة به كترتيب واحد. لم تستخدم المجموعة هذه الطريقة العملية. وبالنسبة للعقود التي تحتوي على عنصر إيجار وواحد أو أكثر من العناصر الإيجارية أو غير الإيجارية الإضافية، تقوم المجموعة بتوزيع القيمة في العقد إلى كل عنصر إيجاري على أساس السعر المستقل النسبي للعنصر الإيجاري والسعر الإجمالي المستقل للعناصر غير الإيجارية.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، يقوم المؤجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي والإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يُطلب من المؤجر الوسيط تصنيف عقد الإيجار من الباطن كإيجار تمويلي أو تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الأساسي (وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي كما كان الحال بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 17).

الأنشطة التأجيرية للمجموعة وكيفية المحاسبة عنها:

تقوم المجموعة بتأجير قطع مختلفة من الأراضي والمباني. عادة ما تكون عقود الإيجار لفترات محددة تتراوح من سنة واحدة إلى 99 سنة. يتم التفاوض حول شروط الإيجار على أساس فردي، وتحتوي على مجموعة واسعة من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات، ولكن لا يجوز استخدام الموجودات المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض.

اعتباراً من 1 يناير 2019، يتم الاعتراف بعقود الإيجار كموجودات حق استخدام ويتم الاعتراف بالتزام مقابل في التاريخ الذي يكون فيه الأصل المؤجر متاحاً للاستخدام من قبل المجموعة. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. ويتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة خلال فترة الإيجار من أجل تحقيق تكلفة تمويل دورية ثابتة على الرصيد المتبقي من الالتزامات عن كل فترة. عادة ما تستهلك موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.

تُقاس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار في البداية على أساس القيمة الحالية. تشمل مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- دفعات ثابتة ناقصاً حوافز الإيجار المدينة
- دفعات إيجار متغيرة ومستندة إلى مؤشر أو معدل
- المبالغ المتوقعة أن تكون مطلوبة من المستأجر حسب قيمة الضمانات المتبقية
- تفعيل خيار سعر الشراء إذا كان المستأجر شبه متأكد من تفعيل هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إلغاء عقد الإيجار، إذا كان العقد يعكس حق المستأجر في ممارسة هذا الحق.

تُخصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، انطبق. وإذا تعذر تحديد هذا المعدل، يستخدم معدّل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو السعر الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة وبأحكام وشروط مماثلة.

تُقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة وتشمل ما يلي:

- مبلغ القياس المبدئي للالتزام الإيجار؛
- أي مدفوعات إيجار يتم سدادها في أو قبل تاريخ البدء مطروحاً منها أي حوافز إيجار مستلمة؛
- أي تكاليف مباشرة مبدئية، و
- تكاليف الترميم

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

يتم إدراج المدفوعات المرتبطة بالإيجارات قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ضئيلة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في بيان الربح أو الخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والنافع المتعلقة بملكية أحد الموجودات كعقود إيجار تشغيلي. يتم احتساب إيرادات الإيجار الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم تضمينها في الإيرادات في بيان الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة خلال عملية التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس الاعتراف بإيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية، مثل الموجودات المالية من خلال الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير للمركز المالي.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين متعاملين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة يبيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في حال غياب السوق الرئيسي؛ في السوق الأكثر تنافسية للأصل أو الالتزام.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو الأكثر تنافسية.

يتم قياس القيمة العادلة لأي موجودات أو مطلوبات باستخدام الافتراضات التي سوف يستخدمها متعاملون في السوق عندما يقومون بتسعير موجودات أو مطلوبات، بافتراض أن المتعاملين يتصرفون لمصلحتهم الاقتصادية الخالصة.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصل في أفضل حالاته وأفضل استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل الاستخدام الأمثل له.

تستخدم المجموعة تقنيات التقييم الملائمة في الظروف التي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وقد اعترفت باستخدام المعطيات الضرورية الواضحة واعترفت باستخدام المعطيات غير الملاحظة.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة مصنفة ضمن تدرج القيمة العادلة، ووصفها كالتالي بناء على أدنى مستوى من المعطيات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1:

الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة

المستوى 2:

أساليب التقييم التي يكون أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بصورة مباشرة أو غير مباشرة

المستوى 3:

أساليب التقييم التي يكون أدنى مستوى من المطلوبات الهامة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المُدرجة في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات التدرج الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات يمكن من خلاله قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات الخاصة بقياس القيمة العادلة بشكل متكرر، مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المسعرة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. تتألف الإدارة من رئيس قطاع التطوير، ورئيس الفريق المالي، ورئيس قسم إدارة المخاطر ومدراء كل عقار.

يشارك المقيّمون الخارجيون في تقييم الموجودات الهامة، مثل الاستثمارات العقارية والعقارات للمتاجرة. تشمل معايير الاختيار المعرفة بالسوق والسمعة والاستقلالية والالتزام بالمعايير المهنية. تقوم الإدارة بمناقشة ومراجعة المقيمين الخارجيين للمجموعة وأساليب التقييم والافتراضات المستخدمة لكل عقار.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات الواجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم من خلال الموافقة على المعلومات الواردة في حساب التقييم للعقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

تقوم الإدارة، بالاشتراك مع المقيمين الخارجيين للمجموعة، بمقارنة كل تغييرات في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة، لتحديد ما إذا كان هذا التغيير معقولاً.

ولغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التدرج الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لأحد الأطراف والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية للطرف الآخر.

الموجودات المالية

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في الفئات التالية؛ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والموجودات المالية المُدرجة بالتكلفة المطفأة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، حسب الاقتضاء. تُدرج جميع الموجودات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة زائدًا، في حالة الموجودات المالية غير المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة إلى اقتناء الأصل المالي.

تُدرج مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني محدد بموجب التنظيمات والأعراف السائدة بالسوق (معاملات الطرق الاعتيادية) في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

الموجودات المالية المُدرجة بالتكلفة المطفأة

القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة وقابلة للتحديد وغير مُدرجة في سوق نشط. يتم الاعتراف بهذه الموجودات مبدئيًا بالقيمة العادلة زائدًا أي تكاليف العائدة مباشرة للمعاملة. ولاحقًا بعد التحقيق المبدئي، يتم قياس القروض والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصًا أي خسائر انخفاض في القيمة. تُدرج الخسائر الناتجة عن انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

المطلوبات المالية

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى، ومبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة، والتزامات بموجب عقود تمويل إسلامي، ومطلوبات إيجار.

المطلوبات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة مبدئيًا بالمطلوبات المالية في التاريخ الذي تنشأ فيه وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

تقوم المجموعة بتحقيق المطلوبات المالية عند الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم تسجيل المبلغ الصافي في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حاليًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت. يجب ألا يكون الحق واجب النفاذ قانونًا متوقفًا على الأحداث المستقبلية ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في سياق الأعمال الاعتيادي وفي حالة تعثر أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل فترة تقرير بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية. يعتبر الأصل المالي أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت قيمتها ويتم تكبد خسائر انخفاض القيمة إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لحدث أو أكثر وقع منذ التحقيق المبدئي للأصل («حادثة خسارة») وأن لحدث (أو حوادث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية التقديرية المستقبلية للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية وأنه يمكن تقديرها بصورة موثوقة. قد تتضمن أدلة انخفاض القيمة مؤشرات على أن المدينين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية كبيرة، أو تخلف عن السداد أو تأخر في سداد التكاليف أو مدفوعات أصل القرض، واحتمال دخولهم في حالة إفلاس أو إعادة جدولة مالية أخرى، وعندما تشير معلومات يمكن ملاحظتها إلى وجود نقص في التدفقات النقدية المستقبلية مثل التغيرات في المتأخرات أو الأحوال الاقتصادية المرتبطة بالتخلف عن السداد.

بالنسبة لفئة الذمم المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) مخصومة بمعدل الربح الفعلي الأصلي للأصل المالي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم إدراج عكس خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقًا في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

الموجودات المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

تقوم المجموعة في تاريخ كل فترة تقرير بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية. في حالة الاستثمارات في حقوق الملكية المصنفة على أنها متاحة للبيع، فإن الانخفاض الهام أو المستمر في القيمة العادلة للأوراق المالية إلى ما دون تكلفتها يعد أيضًا دليلًا على انخفاض قيمة الموجودات. في حالة وجود أي دليل من هذا القبيل على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى،

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تسوية هذه المعاملات ومن التحويل بأسعار الصرف في نهاية السنة للموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة الموحد، باستثناء عندما يتم تأجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى كتحوّطات للتدفقات النقدية المؤهلة وتحوّطات صافي الاستثمار المؤهلة. تُعرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن «إيرادات أو تكاليف التمويل».

يتم تحليل التغيرات في القيمة العادلة للأوراق المالية بالعملات الأجنبية المصنفة كمتاحة للبيع بين فروق الصرف الناتجة عن التغيرات في التكلفة المطفأة للأوراق المالية والتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية للأوراق المالية. يتم الاعتراف بفروق التحويل المتعلقة بالتغيرات في التكلفة المطفأة في بيان الربح أو الخسارة الموحد، ويتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية ضمن بنود بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم الاعتراف بفروق التحويل للموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية، مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، في بيان الربح أو الخسارة الموحد كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة، وفروق الصرف على الموجودات المالية غير النقدية، مثل أدوات حقوق الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، يتم إدراجها في بيان الدخل الشامل الموحد.

شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (لا توجد في أي منها عملة اقتصاد يعاني فرط التضخم) التي لها عملة وظيفية مختلفة عن عملة العرض إلى عملة العرض كالتالي:

أ). يتم تحويل عملة الموجودات والمطلوبات لكل بيان مالي معروض بسعر الإقفال في تاريخ بيان المركز المالي؛

ب). يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان للربح أو الخسارة الموحد بمتوسط أسعار الصرف (ما لم يكن هذا المتوسط ليس تقريبًا معقولًا للأثر التراكمي للأسعار السائدة في تواريخ المعاملات، وفي هذه الحالة يتم تحويل الإيرادات والمصروفات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات)؛ و

ج). تُدرج جميع فروق الصرف الناشئة في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم التعامل مع تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن الاستحواذ على كيان أجنبي كموجودات ومطلوبات للكيان الأجنبي ويتم تحويلها بسعر الإغلاق. يتم تحقيق فروق الصرف الناشئة في بيان الدخل الشامل الموحد.

فإن الخسائر المتراكمة (وتُقاس بالفرق بين تكلفة الشراء والقيمة العادلة الحالية، ناقصًا أي خسارة انخفاض في قيمة الأصل المالي المعترف بها سابقًا في بيان الربح أو الخسارة الموحد) يتم إزالتها من حقوق الملكية ويعترف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد لأدوات حقوق الملكية من خلال بيان الربح أو الخسارة الموحد. إذا زادت القيمة العادلة لأداة الدين المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، في فترة لاحقة، ويمكن أن ترتبط الزيادة بشكل موضوعي بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد، يتم عكس خسارة انخفاض القيمة من خلال بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم أولاً تخصيص خسائر انخفاض القيمة المعترف بها فيما يتعلق بالوحدات المولدة للنقد لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات ثم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس الاعتراف. يتم تقييم خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في الفترات السابقة في تاريخ كل تقرير بحثًا عن أي مؤشرات على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة (بخلاف الشهرة) إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

ودائع المستأجرين

يتم إدراج مطلوبات وودائع المستأجر مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة عندما تكون بمبلغ مادية. يتم رد هذه الودائع إلى المستأجرين في نهاية مدة الإيجار.

صرف العملات الأجنبية

العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المُدرجة في البيانات المالية لكل من شركات المجموعة باستخدام العملة السائدة في البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها الشركة (العملة الوظيفية). تُعرض البيانات المالية الموحدة بـ «الريال القطري» وهو عملة العرض للمجموعة.

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو التقييم حيث يتم إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

48. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تتوافق السياسات المحاسبية المطبقة مع تلك المتبعة في السنة المالية السابقة، باستثناء المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards) الجديدة والمعدلة التالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) وتفسيرات لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRIC) اعتباراً من 1 يناير 2025:

1-48 المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة السارية المفعول للسنة الحالية

تتوافق السياسات المحاسبية المطبقة مع تلك المتبعة في الفترة المالية السابقة، باستثناء المعايير الجديدة والمعدلة التالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والسارية اعتباراً من 1 يناير 2025 كما يلي أدناه:

طبقت المجموعة لأول مرة بعض المعايير والتعديلات السارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 (باستثناء ما يشار إليه بخلاف ذلك).

المعيار	تاريخ السريان
انعدام القابلية للمبادلة - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21	1 يناير 2025

لم يكن لتلك التعديلات الجديدة أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

انعدام القابلية للمبادلة - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21

بالنسبة لفتريات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025، يُحدد معيار انعدام القابلية للمبادلة - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 «أثار التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية» كيفية التزام المؤسسة بتقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري عند غياب هذه القابلية. تتطلب التعديلات أيضاً الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم كيف تؤثر أو كيف من المتوقع أن تؤثر العملة غير القابلة للتحويل إلى عملة أخرى على الأداء المالي للمؤسسة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

2-48 المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية الجديدة

والمعدلة المُصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً

فيما يلي بيان المعايير الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن كانت ضرورية، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار	تاريخ السريان
التعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7	1 يناير 2026
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - الجزء 11	1 يناير 2026
العقود ذات المرجعية الخاصة بعقود الكهرباء المتجددة - تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7	1 يناير 2026
المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية	1 يناير 2027
المعيار الدولي للتقارير المالية 19 الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات	1 يناير 2027

لم تقم المجموعة مبكراً بتطبيق أي معايير أو تعديلات أخرى أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد.

التعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تعديلات للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات). وتشمل هذه التعديلات ما يلي:

- توضيحاً بأن المطلوبات المالية يتم إلغاؤها تحقيقها في «تاريخ التسوية»، مع السماح بخيار للسياسة المحاسبية (في حال استيفاء شروط محددة) لإلغاء تحقيق المطلوبات المالية التي يتم تسويتها باستخدام نظام دفع إلكتروني قبل تاريخ التسوية
- إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ذات الخصائص المرتبطة بالجوانب البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) والخصائص المماثلة
- توضيحات بشأن ما يشكل «خصائص حق عدم الرجوع» وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً
- إدراج إفصاحات للأدوات المالية ذات الخصائص الاحتمالية، ومتطلبات إفصاح إضافية لأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تسري هذه التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026، مع السماح بالتطبيق المبكر لتصنيف الموجودات المالية والإفصاحات المتعلقة بها فقط. لا تتوقع المجموعة أن يكون لهذه التعديلات أثر مادي على بياناتها المالية الموحدة.

لا تتوقع المجموعة أن يكون لهذه التعديلات أثر مادي على بياناتها المالية.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - الجزء 11

في يوليو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من مراجعته الدورية لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية (IFRS Accounting Standards). وتشمل التعديلات توضيحات، وتبسيطات، وتصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في المعيار الدولي للتقارير المالية 1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات، والإرشادات المصاحبة لتنفيذه، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية الموحدة، ومعيار المحاسبة الدولي 7 بيانات التدفقات النقدية.

ستكون التعديلات سارية المفعول لفرات التقارير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. يُسمح بالتطبيق المبكر، ويلزم الإفصاح في حال تم التطبيق المبكر.

ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

العقود ذات المرجعية الخاصة بعقود الكهرباء المتجددة - تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في ديسمبر 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تعديلات للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة.

تنطبق التعديلات فقط على العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة؛ وتقوم هذه التعديلات بما يلي:

- توضيح تطبيق متطلبات «الاستخدام الخاص» للعقود الواقعة في النطاق
- تعديل متطلبات التخصيص لبدء محوِّط في علاقة محاسبة تحوُّط للتدفقات النقدية للعقود الواقعة في النطاق.
- إضافة متطلبات إفصاح جديدة لتمكين المستثمرين من فهم تأثير هذه العقود على الأداء المالي للشركة وتدفقاتها النقدية

سوف يسري مفعول التعديلات لفرات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. يُسمح بالتطبيق المبكر، ويلزم الإفصاح في حال تم التطبيق المبكر. يلزم تطبيق التعديلات المتعلقة باستثناء الاستخدام الخاص بأثر رجعي، بينما تُطبق تعديلات محاسبة التحوُّط بأثر مستقبلي على علاقات التحوُّط الجديدة المخصصة من تاريخ التطبيق المبدئي.

بالإضافة إلى ذلك، يلزم تطبيق تعديلات الإفصاح الخاصة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 7 بالتزامن مع تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9. وإذا لم تقم المؤسسة بتعديل معلومات المقارنة، فلا يمكنها عرض إفصاحات مقارنة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) المعيار الدولي للتقارير المالية 18 ليحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض ضمن بيان الربح أو الخسارة، بما في ذلك الأرصدة الإجمالية المحددة والأرصدة الإجمالية الفرعية. بالإضافة إلى ذلك، يتطلب من المؤسسات تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات ضمن بيان الربح أو الخسارة إلى واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات المتوقفة، حيث تكون الفئات الثلاث الأولى جديدة.

يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة حديثاً من قبل الإدارة، والأرصدة الإجمالية الفرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن أيضًا متطلبات جديدة لتجميع وتصنيف المعلومات المالية بناءً على «الأدوار» المحددة للبيانات المالية الأساسية والإيضاحات حولها.

بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية، والتي تضمنت تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات بالطريقة غير المباشرة، من «الربح أو الخسارة» إلى «الربح أو الخسارة التشغيلية» وإزالة إمكانية الاختيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، هنالك تعديلات لاحقة على بعض المعايير الأخرى.

يسري مفعول المعيار الدولي للتقارير المالية 18 والتعديلات على المعايير الأخرى على فترات إعداد التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، ولكن يسمح بالتطبيق المبكر مع وجوب الإفصاح عن التطبيق. يسري تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي.

تعمل المجموعة حاليًا على تحديد كافة التأثيرات التي ستحدثها التعديلات على البيانات المالية الأساسية والإيضاحات حول البيانات المالية. تتمثل الآثار الأولية الهامة المتوقعة على البيانات المالية للمجموعة فيما يلي:

سيتم تصنيف إيرادات الإيجار، والتغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، والحصة من أرباح شركة زميلة ومشروع مشترك ضمن فئة الاستثمار في بيان الربح أو الخسارة.

سيتم تصنيف فروق صرف العملات الأجنبية ضمن الفئة التي يندرج تحتها الدخل أو المصروف المتعلق بالبند الذي نشأت عنه تلك الفروق.

الإيضاحات المتممة

للبائانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

ستتم إضافة إفصاحات تشمل: (أ) مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة؛ (ب) المصاريف المحددة حسب طبيعتها في حال عرض المصاريف حسب وظيفتها ضمن فئة التشغيل في بيان الربح أو الخسارة؛ (ج) تسوية لكل بند من بنود بيان الربح أو الخسارة بين المبالغ المعدلة وقت تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 والمبالغ المعروضة سابقاً وقت تطبيق معيار المحاسبة الدولي 1.

الفوائد المستلمة والفوائد المدفوعة سيتم تصنيفها ضمن الأنشطة الاستثمارية والأنشطة التمويلية، على التوالي، في بيان التدفقات النقدية.

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) المعيار الدولي للتقارير المالية 19، والذي يسمح للمؤسسات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة مع استمرار تطبيق متطلبات التحقيق والقياس والعرض في المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية الأخرى. ولكي تكون المؤسسة مؤهلة، في نهاية فترة التقرير، يجب أن تكون شركة تابعة وفقاً لما يحدده المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ولا تخضع للمساءلة العامة، ويجب أن يكون لها شركة أم (نهائية أو وسيطة) تقوم بإعداد بيانات مالية موحدة، متاحة لعموم جمهور المستخدمين، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards).

سيصبح المعيار الدولي للتقارير المالية 19 ساري المفعول لفترات إعداد التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر.

وحيث أن أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة متداولة بالبورصة، فهي غير مؤهلة لاختيار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 19.



ص.ب.، 2777 أبراج بروة السد، برج رقم 1
شارع سحيم بن حمد - الدائري الثالث الدوحة، قطر
هاتف: +974 4408 8888
فاكس: +974 4408 8885
بريد إلكتروني: qa.com.barwa@in