



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.

البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2025

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



رقم الصفحة

المحتويات

6 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
7	بيان المركز المالي الموحد
8	بيان الربح أو الخسارة الموحد
9	بيان الدخل الشامل الموحد
11 - 10	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
13 - 12	بيان التدفقات النقدية الموحد
88 - 14	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
14	- معلومات حول المؤسسة والأنشطة الرئيسية
14	- التغيرات الهامة في السنة الحالية المشمولة بالتقرير
18 - 15	- المعلومات القطاعية
50 - 18	- إيضاحات حول بيان المركز المالي الموحد
57 - 50	- إيضاحات حول بيان الربح أو الخسارة الموحد
57	- إيضاحات حول بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
58	- إيضاحات حول بيان التدفقات النقدية الموحد
61 - 58	- معلومات هامة أخرى
66 - 61	هيكل المجموعة
75 - 67	إدارة المخاطر المالية
77 - 76	الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين حول التقديرات
88 - 77	معلومات أخرى حول السياسات المحاسبية الهامة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين في 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، 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 السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها 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 مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة. ووفقاً لقانون أخلاقيات المحاسبين المهنيين الصادر عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) (IESBA Code) فإننا كيان مستقل عن المجموعة، وقد قمنا بتبليغ مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى ذات الصلة بتدقيق البيانات المالية الموحدة للمؤسسات ذات المصلحة العامة 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.

أمر 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 الموحدة 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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

أمور التدقيق الهامة - تنمة

لقد وفينا بالمسؤوليات الموضحة في فقرة مسؤوليات مراقب الحسابات حول أعمال تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا، 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.

خطوات التدقيق المتبعة في معالجة أمور التدقيق الهامة	أمور التدقيق الهامة
تقييم الاستثمارات العقارية	
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.	تمتلك المجموعة استثمارات عقارية يتم قياسها بالقيمة العادلة. كانت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٣٢,٠١٠,٣٧٤ ألف ريال قطري (٢٠٢٤: ٣١,٣٤٧,٢٢٣ ألف ريال قطري)، وهي تمثل ٨٥.٤٪ من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٨٤.٣٪). تشمل الاستثمارات العقارية عقارات مكتملة البناء، وعقارات قيد الإنشاء، وقطع أراضي. معظم الاستثمارات العقارية بما يمثل ٩٩.١٢٪ (٢٠٢٤: ٩٨.٩٤٪) تقع داخل دولة قطر.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

أمور التدقيق الهامة - تنمة

خطوات التدقيق المتبعة في معالجة أمور التدقيق الهامة	أمور التدقيق الهامة
تقييم الاستثمارات العقارية	
• قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم الداخليين لدينا لتقييم عينة مختارة من العقارات وتحديد: - ما إذا كان أسلوب التقييم والمنهجية المستخدمة من قبل الإدارة يتوافقان مع ممارسات معايير التقييم المقبولة عموماً؛ و - 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.	لقد اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية للمجموعة من أمور التدقيق الهامة نظراً للحجم الهام لرصيد الاستثمارات العقارية بالنسبة لإجمالي 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 والسياسات المحاسبية ذات الصلة والأحكام والافتراضات المطبقة من قبل الإدارة في الإيضاح رقم ١٢.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٥

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٥، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٥ 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.

مسؤوليات الإدارة ومجلس الإدارة حول البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB)، وهي كذلك مسؤولة عن إجراءات الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناتجة 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 كانت ناتجة 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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

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 السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولة التقديرات المحاسبية والافصاحات 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.
- 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. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة أعمال التدقيق التي يتم تنفيذها لأغراض التدقيق على المجموعة، ونبقى نحن فقط مسؤولون عن رأينا حول أعمال التدقيق.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

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 بتحديددها 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 الموحدة 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 ١١ لسنة ٢٠١٥، والذي تم تعديل بعض أحكامه لاحقاً بموجب القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٢١، 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 فهد

سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٥٨

التاريخ: ٩ فبراير ٢٠٢٦

الدوحة

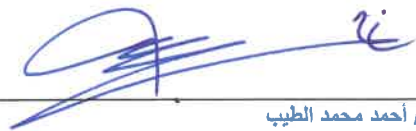


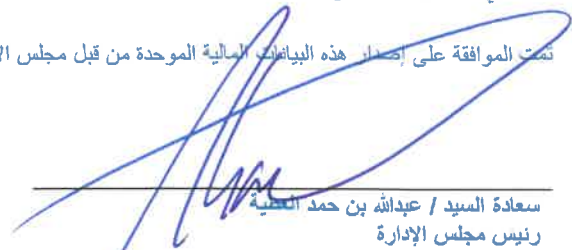
شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
كما في 31 ديسمبر 2025

بيان المركز المالي الموحد

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري	إيضاحات	
2,734,027	1,767,825	4	الموجودات
118,824	130,750	5	النقد والأرصدة لدى البنوك
1,147,380	1,048,851	6	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
10,477	10,696		الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً
546,438	656,095	7	المخزون
68,834	84,610	8	عقارات للمتاجرة
239,437	816,082	10	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
269,138	286,715	11	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
31,347,223	32,010,374	12	الدفعات المقدمة للمشاريع والاستثمارات
467,730	435,361	13	الاستثمارات العقارية
3,720	2,930	14	العقارات والآلات والمعدات
8,080	3,985	15	موجودات حق الانتفاع
5,487	4,896	17	الاستثمارات في الشركات الزميلة
126,411	126,411	16	موجودات الضريبة المؤجلة
37,093,206	37,385,581		الشهرة
73,743	78,705	9	موجودات محتفظ بها للبيع
37,166,949	37,464,286		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
950,008	842,788	18	المطلوبات
149,409	168,394	8	الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
170,556	58,641	19	المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة
203,572	220,917	21	المخصصات
13,060,237	12,989,070	22	مطلوبات الإيجار
139,864	148,348	20	الالتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
6,535	6,234	17	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
14,680,181	14,434,392		مطلوبات الضريبة المؤجلة
1,491	609	(2)9	مطلوبات مرتبطة مباشرة بالموجودات المحتفظ بها للبيع
14,681,672	14,435,001		إجمالي المطلوبات
3,891,246	3,891,246	23	حقوق الملكية
2,148,008	2,153,494	24	رأس المال
4,639,231	4,639,231	25	الاحتياطي القانوني
(336,607)	(296,565)	26	الاحتياطي العام
11,966,414	12,464,301		الاحتياطيات الأخرى
22,308,292	22,851,707		الأرباح الموزعة
176,985	177,578		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
22,485,277	23,029,285		الحصص غير المسيطرة
37,166,949	37,464,286		إجمالي حقوق الملكية
			إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

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


المهندس / أحمد محمد الطيب
الرئيس التنفيذي للمجموعة وعضو مجلس الإدارة


سعادة السيد / عبدالله بن حمد العتيبة
رئيس مجلس الإدارة

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

بيان الربح أو الخسارة الموحد

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري	إيضاحات	
1,441,207	1,482,393	1/28	إيرادات الإيجار
(293,812)	(306,348)	27	مصرفات الإيجارات التشغيلية
1,147,395	1,176,045		صافي إيرادات الإيجار
382,052	367,124	2/28	الإيرادات من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(281,644)	(259,886)	29	مصرفات 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	-	(د)2/43	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
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 الانتفاع
1,268,529	1,271,387		الربح قبل ضريبة الدخل والضكاة
(11,143)	(31,575)	17	مصروف الضريبة والضكاة
1,257,386	1,239,812		الربح من العمليات المستمرة
(16,173)	563	(د)2/43	صافي الربح / (الخسارة) بعد الضريبة من العمليات غير المستمرة
1,241,213	1,240,375		الربح للسنة
1,236,149	1,243,162		العائد إلى:
5,064	(2,787)	44	مساهمي الشركة الأم
1,241,213	1,240,375		الحصص غير المسيطرة
			العائد الأساسي والمخفف للسهم
0.3177	0.3195	35	(العائد لمساهمي الشركة الأم والمعرض بالريال القطري لكل سهم)
			العائد الأساسي والمخفف للسهم للعمليات المستمرة
0.3218	0.3193		(العائد لمساهمي الشركة الأم والمعرض بالريال القطري لكل سهم)

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
بيان الدخل الشامل الموحد

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري	إيضاحات	
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	الاحتياطات 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
بيان التفورات في حقوق الملكية الموحدة

للعائد إلى حائلي أسهم الشركة الأم							
إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	الأرباح المعقولة	الاحتياطات الأخرى	الاحتياطي الاحتياطي العام	الاحتياطي القانوني	رأس المال
ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري
22,485,277	176,985	22,308,292	11,966,414	(336,607)	4,639,231	2,148,008	3,891,246
1,240,375	(2,787)	1,243,162	1,243,162	-	-	-	-
31,938	182	31,756	-	31,756	-	-	-
1,272,313	(2,605)	1,274,918	1,243,162	31,756	-	5,486	-
-	-	-	(5,486)	-	-	-	-
(31,079)	-	(31,079)	(31,079)	-	-	-	-
-	-	-	(8,286)	8,286	-	-	-
7,698	7,698	-	-	-	-	-	-
(700,424)	-	(700,424)	(700,424)	-	-	-	-
(4,500)	(4,500)	-	-	-	-	-	-
23,029,285	177,578	22,851,707	12,464,301	(296,565)	4,639,231	2,153,494	3,891,246

الرصيد في 1 يناير 2025
الربح للسنة
بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة
تحويل إلى الاحتياطي القانوني
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
تصفية شركة تابعة 21/43 (هـ)
المعاملات مع المساهمين بصفقاتهم ملكين:
توزيعات أرباح لسنة 2024 (إيضاح 37)
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة
الرصيد في 31 ديسمبر 2025

EY ERNST & YOUNG
P.O. BOX: 164, DOHA - QATAR
EY إرنست و يونغ
ص.ب : ١٦٤ ، الدوحة - قطر



نبيل المستقبل
BUILDING THE FUTURE



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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
بيان التدفقات النقدية الموحد

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري	إيضاحات	
1,256,243	1,271,387		الأنشطة التشغيلية
10,464	563		الربح قبل الضريبة من العمليات المستمرة
1,266,707	1,271,950		الخسارة قبل الضريبة من العمليات غير المستمرة
			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 الإنقاع
(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 التغييرات في رأس المال العامل
			التغييرات 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
(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
(82,473)	(22,516)		الشامل الآخر
(11,851)	(9,697)		دفعات مقدمة لشراء مشاريع واستثمارات
300	578		مدفوعات لشراء عقارات وآلات ومعدات
7,466	23,958		متحصلات من بيع عقارات وآلات ومعدات
			إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة
39,014	174		صافي (مدفوعات) / مقبوضات من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو
72,499	-		الخسارة
1,599	-	15	صافي متحصلات من بيع شركة تابعة
(2,047,625)	817,808		متحصلات من تصفية شركة زميلة
(2,132,982)	301,714		صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
			صافي التدفقات النقدية من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
بيان التدفقات النقدية الموحد

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري	إيضاحات	الأنشطة التمويلية
(603,761)	(498,751)		تكلفة التمويل المدفوعة
806,725	-	22	متحصلات من الالتزامات بموجب عقود تمويل إسلامي
(1,541,264)	(199,267)	22	مدفوعات للالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
-	411		توزيعات الأرباح المدفوعة للحصص غير المسيطرة
(586,730)	(516,698)		توزيعات الأرباح المدفوعة
(19,814)	(13,360)	21	مدفوعات لعدد مطلوبات الإيجار
14,008	8,115		التغير في الأرصدة المقتدة لدى البنوك
(1,930,836)	(1,219,550)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(329,367)	(160,858)		صافي النقص في النقد وما في حكمه
6,989	19,851		صافي فروقات صرف العملات الأجنبية
879,912	557,534		النقد وما في حكمه في 1 يناير
557,534	416,527	4	النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

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).



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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

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 وقُيّمت في السجل التجاري برقم 31901 بتاريخ 27 ديسمبر 2005. وتبلغ مدة الشركة 100 عامًا تبدأ من تاريخ إشهارها 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 البيانات المالية الموحدة مع متطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، والذي تم تعديله أحكامه لاحقاً بموجب القانون رقم 8 لسنة 2021.

2 التغيرات 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

المعلومات القطاعية

3

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.

القطاعات التشغيلية

تُعرض تفاصيل القطاعات التشغيلية كالتالي:

السنة المنتهية في

31 ديسمبر 2025

العقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	إستيعادات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
الإيرادات والأرباح				
-	8,637	-	-	8,637
-	-	-	-	1,482,393
-	250,004	117,120	-	367,124
-	-	-	-	646,185
-	-	-	-	21,298
-	-	-	-	12,036
-	-	56,449	-	104,670
-	157,409	150	(233,722)	-
2,286,296	416,050	173,719	(233,722)	2,642,343
1,727,322	47,488	80,578	(14,270)	1,841,118
-	-	1,109	-	1,109
(546,731)	1,266	17,654	-	(527,811)
(8,141)	(21,338)	(11,585)	-	(41,064)
(16,132)	(3,646)	(13,762)	-	(33,540)
1,156,318	23,770	73,994	(14,270)	1,239,812

الربح / (الخسارة) للسنة من العمليات المستمرة



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

3 المعلومات القطاعية - تنمية

القطاعات التشغيلية - تنمية

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

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).



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

3 المعلومات القطاعية - تنمية

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 و 2025:

في 31 ديسمبر 2025	العقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	إستثمارات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
الموجودات المتداولة	3,715,371	325,307	99,639	-	4,140,317
الموجودات غير المتداولة	32,743,844	1,657,204	151,221	(1,228,300)	33,323,969
إجمالي الموجودات	36,459,215	1,982,511	250,860	(1,228,300)	37,464,286
المطلوبات المتداولة	(2,166,666)	(202,749)	(40,720)	-	(2,410,135)
المطلوبات غير المتداولة	(13,046,707)	(860,803)	(160,210)	2,042,854	(12,024,866)
إجمالي المطلوبات	(15,213,373)	(1,063,552)	(200,930)	2,042,854	(14,435,001)
الاستثمار في الشركات الزميلة	-	-	3,985	-	3,985
النفقات الرأسمالية (1)	258,195	-	-	-	258,195
في 31 ديسمبر 2024	العقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	إستثمارات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
الموجودات المتداولة	3,952,949	362,549	64,174	-	4,379,672
الموجودات غير المتداولة	31,514,341	1,681,166	151,301	(559,531)	32,787,277
إجمالي الموجودات	35,467,290	2,043,715	215,475	(559,531)	37,166,949
المطلوبات المتداولة	(3,137,084)	(290,179)	(19,999)	-	(3,447,262)
المطلوبات غير المتداولة	(11,793,477)	(843,115)	(133,124)	1,535,306	(11,234,410)
إجمالي المطلوبات	(14,930,561)	(1,133,294)	(153,123)	1,535,306	(14,681,672)
الاستثمار في الشركات الزميلة	-	-	8,080	-	8,080
النفقات الرأسمالية (1)	194,842	-	-	-	194,842

إيضاح:

(1) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات وتكاليف التمويل المرسلة للعقارات للمناجزة (إيضاح 7) والاستثمارات العقارية (إيضاح 12) والعقارات والآلات والمعدات (إيضاح 13).



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

3 المعلومات القطاعية - تنمية

فيما يلي تفصيل إيرادات المجموعة من الأطراف الخارجية ومعلومات حول الموجودات غير المتداولة حسب الموقع الجغرافي:

الإيرادات من أطراف خارجية		الموجودات غير المتداولة	
31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
ألف	ألف	ألف	ألف
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري
دولة قطر	2,618,812	33,041,812	32,091,337
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	13,478	187,753	548,800
أوروبا وشمال افريقيا	10,053	94,404	147,140
	2,642,343	33,323,969	32,787,277

السياسة المحاسبية:

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المجموعة التي تقوم بمزاولة أنشطة أعمال يمكن للمجموعة أن تجني منها إيرادات وتتكدت مصروفات، متضمنة الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالمعاملات مع أي من المكونات الأخرى للمجموعة والتي تتم مراجعة نتائج تشغيلها بصورة منتظمة من قبل الإدارة العليا بالمجموعة (بصفتها متخذ القرارات التشغيلية الرئيسية) بغرض اتخاذ قرارات حول الموارد المخصصة لكل قطاع وتقييم أدائه والذي تتوفر له معلومات مالية منفصلة. يتم إعداد تقرير عن القطاعات التشغيلية بطريقة تتوافق مع التقارير الداخلية التي تقدم إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية.

4 النقد والأرصدة لدى البنوك

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

إيضاحات:

- (1) 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).
- (2) تكون الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة استنادًا إلى متطلبات النقد للمجموعة، وتكون فترات استحقاقها الأصلية مساوية أو أقل من اثني عشر شهرًا وبمعدلات أرباح السوق التجارية.
- (3) يتم تقييد استخدام الأرصدة المقيّدة لدى البنوك بشكل أساسي لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي أصدرتها المجموعة وأيضًا لتوزيعات الأرباح التي لم يطالب بها مساهمو الشركة الأم.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

4 النقد والأرصدة لدى البنوك - تنمية

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 بقيمة 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 الموحدة، 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 الف ريال قطري	2025 الف ريال قطري
118,824	130,750
2024 الف ريال قطري	2025 الف ريال قطري
159,473	118,824
23,360	-
(62,217)	(110)
(1,792)	12,036
118,824	130,750

استثمارات في أسهم حقوق الملكية:
مدرجة

في 1 يناير
الإضافات خلال السنة
الاستبعادات
ربح / (خسارة) القيمة العادلة
في 31 ديسمبر

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 الموحدة، وذلك عند ثبوت حق المجموعة في استلام تلك التوزيعات.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر استبعاد الموجودات المالية المدرجة 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 الموحدة. يتم الاعتراف بأي تغير في القيمة العادلة ناتج عن الحركة في سعر السوق لأوراق حقوق الملكية في بيان الربح أو الخسارة الموحدة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

6 الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً

يوضح الجدول التالي تصنيف الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً 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 مقدماً	-	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 مقدماً	-	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 (1)30.

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 ألف ريال قطري	2024 ألف ريال قطري	
496,953	524,145	في 1 يناير
53,167	325,233	مخصص الخسارة المحتمل 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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

6 الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً - 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 يوماً	متأخرة السداد منذ 61 - 120 يوماً	متأخرة السداد منذ أكثر من 120 يوماً	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 يوماً	متأخرة السداد منذ 61 - 120 يوماً	متأخرة السداد منذ أكثر من 120 يوماً	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)

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

متأخرة السداد ولكن غير منخفضة القيمة							
الإجمالي	غير مستحقة بعد	30 - 0	60 - 31	90 - 61	120 - 91	أكثر من 120 يوماً	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
876,218	693,553	103,082	19,067	11,836	4,002	44,678	2025
951,705	714,744	84,930	34,486	24,121	20,741	72,683	2024

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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

6 الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً - تنمة

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 مشنقة ذات مدفوعات ثابتة وقابلة للتحديد وغير مدرجة 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 يوماً.

7 العقارات للمتاجرة

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري
26,080	81,921
520,358	574,174
546,438	656,095

العقارات المتاحة للبيع (أ)

العقارات قيد التطوير (ب)

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

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري
26,080	26,080
-	55,841
26,080	81,921

في 1 يناير

إضافات

في 31 ديسمبر

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

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري
595,520	520,358
(52,166)	-
-	18,444
-	35,439
(22,213)	(67)
(783)	-
520,358	574,174

في 1 يناير

تكلفة العقارات المباعة (إيضاح 30)

إضافات

المحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح 12)

تعديل متعلق بصافي القيمة القابلة للتحقيق (إيضاح 32)

تعديل صرف العملات الأجنبية

في 31 ديسمبر

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 للتحقيق.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

7 العقارات للمتاجرة - تنمية

(2) فيما يلي بيان أساليب التقييم المستخدمة من قبل الشركة ومدخلات التقييم الرئيسية فيما يتعلق بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق 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	%7.80
أراضي الفضاء	المقارنة المباشرة	القيمة التقديرية لكل متر مربع من الأرض	11,722 - 1,453 ريال قطري
			12,271-1,453 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 للتحقيق 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 بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لزيادة القيمة، ويتم تسجيلها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، 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، نظراً 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 جوهرياً، ناقصاً التكاليف المقترنة لإكمال العمل والتكاليف المقترنة اللازمة لإتمام عملية البيع.

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 تكديدها.

يتم تحديد تكلفة العقارات للمتاجرة التي يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع بالإضافة إلى 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 لتشبيد عقار
- أو
- عقد لبيع عقار مكتمل



الأحكام والتقديرات 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 تحديثها 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

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 حقًا 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 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري	
63,230	65,870	الإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى - المساهم الرئيسي وشركته التابعة

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

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		
2024 ألف	2025 ألف	2024 ألف	2025 ألف	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
137,091	161,314	68,575	82,940	شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق. وشركاتها الزميلة
2,480	-	-	-	الشركات الزميلة
9,838	7,080	259	1,670	أطراف أخرى ذات علاقة
149,409	168,394	68,834	84,610	

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 ألف	2025 ألف	2024 ألف	2025 ألف	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
579	-	-	-	غير متداولة
148,830	168,394	68,834	84,610	متداولة
149,409	168,394	68,834	84,610	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

8 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة - تنمة

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

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري	في 1 يناير المخصص المحمل للسنة (إيضاح 32) عكس مخصص (إيضاح 32) في 31 ديسمبر
70,184	70,426	
638	7,925	
(396)	-	
70,426	78,351	

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، استناداً 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.

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

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري	منافع قصيرة الأجل (1) مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
34,362	35,714	
1,082	1,182	
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 ويتم تسويتها نقداً. ليس هناك أية ضمانات مستلمة أو مقدمة عن أرصدة أي ذمم مدينة أو دائنة لأطراف ذات علاقة.

9 الموجودات المحتفظ بها للبيع

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

9 الموجودات المحتفظ بها للبيع - تنمة

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

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري
132,280	-
43,101	152,217
(9,452)	-
(43,101)	(152,217)
(120,986)	-
(1,842)	-
-	-

في 1 يناير
المحلول من استثمارات عقارية (إيضاح 12)
خسارة انخفاض القيمة خلال السنة (إيضاح 2/43 (د))
موجودات محتفظ بها للبيع مستبعدة خلال السنة (أ) / (ب)
المتعلق باستبعاد شركة تابعة (إيضاح 2/43 (د))
تعديل صرف العملات الأجنبية
في 31 ديسمبر

(أ) في 8 أبريل 2025، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء نهائية مع مشتري لأحد استثمارات 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 استثمارات 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 (مدققة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
59,609	63,996
6,280	6,625
7,854	8,084
73,743	78,705

الاستثمارات العقارية
الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى
النقد والأرصدة لدى البنوك
موجودات محتفظ بها للبيع

تُعرض تفاصيل المطلوبات المرتبطة بشكل مباشر بالعمليات غير المستمرة كالتالي:

(1,491)	(609)
(1,491)	(609)
72,252	78,096

الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
مطلوبات مرتبطة مباشرة بالموجودات المحتفظ بها للبيع
صافي الموجودات المحتفظ بها للبيع



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

9 الموجودات المحتفظ بها للبيع - تنمة

السياسات المحاسبية:

القياس

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

شروط التصنيف

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

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

10 الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

2025 ألف ريال قطري	2024 ألف ريال قطري
11,367	26,563
804,715	212,874
816,082	239,437

الاستثمارات في أوراق حقوق الملكية:

مدرجة

غير مدرجة

السياسات المحاسبية:

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

القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المدرجة

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 بحث 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 المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:

2025 ألف ريال قطري	2024 ألف ريال قطري
212,874	33,137
591,776	198,387
-	(3,047)
65	(15,603)
804,715	212,874

في 1 يناير

إضافة خلال السنة

تخفيض الأسهم

ربح / (خسارة) القيمة العادلة

في 31 ديسمبر



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

10 الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - تتمة

استثمارات المجموعة غير المدرجة والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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	المنخلات الهامة غير القابلة للرصد	علاقة وحساسية المنخلات غير القابلة للرصد مع القيمة العادلة
استثمارات غير مدرجة	منهجية السوق في هذا النهج، تم تحديد مجموعات قابلة للمقارنة من الشركات المدرجة 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.	التعديلات التي تم إجراؤها للتوصل إلى القيمة العادلة كافية وتتوافق مع الممارسات والمنهجيات المتبعة عموماً.

11 الدفعات المقدمة للمشاريع والاستثمارات

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري
28,363	28,663
1,836,459	1,836,459
358,621	375,898
2,223,443	2,241,020
(1,954,305)	(1,954,305)
269,138	286,715

دفعات مقدمة لشراء عقارات
دفعات مقدمة لتبادل أراضي (1)
دفعات مقدمة للمقاولين والموردين

يُخصم: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة

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 كلجنة 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 إلى بند "أراضي" بمجرد ان تنتهي المجموعة من سداد كامل سعر شراء الأراضي وتسجيلها باسم المجموعة



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

12 الاستثمارات العقارية

2024	2025
ألف	ألف
ريال قطري	ريال قطري
30,464,441	31,347,223
165,513	154,330
17,478	20,553
(43,101)	(152,217)
-	(35,439)
(72,080)	-
(5,643)	18,832
825,643	646,185
(5,028)	10,907
31,347,223	32,010,374

في 1 يناير
إضافات خلال السنة
تكاليف تمويل مرسلة (إيضاح 34)
المحول إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع (إيضاح 9)
المحول إلى عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7)
المحول إلى موجودات محتفظ بها للبيع المتعلقة بالعمليات غير المستمرة (إيضاح 9)
موجودات حق الاستخدام - تعديلات / تحديثات عقد إيجار
صافي ربح القيمة العادلة من العمليات المستمرة
تعديل صرف العملات الأجنبية
في 31 ديسمبر

إيضاحات:

- (1) تقع الاستثمارات العقارية بشكل أساسي في دولة قطر، وتمثل حوالي 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 بمعرفة 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 المقدرة 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.
- (4) يتم احتساب تكلفة التمويل المرسلة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشروع قيد التطوير والتي تشكل جزء من الاستثمارات العقارية. يتم تحميل تكاليف التمويل المرسلة بمعدلات مماثلة للمعدلات التجارية السائدة بالسوق فيما يخص التسهيلات وبنفس الشروط والأحكام الخاصة بتسهيلات المجموعة.
- (5) يجري حاليًا 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

12 الاستثمارات العقارية - تنمية

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF): تعد هي الطريقة الأكثر استخداما لتقييم القيمة السوقية ضمن منهج الدخل، وهي أسلوب لوضع النماذج المالية بناء 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) مؤشرا 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 المشترين 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 مؤجرا 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 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري
1,257,849	1,279,565
3,349,520	3,358,574
799,894	931,806
5,407,263	5,569,945

خلال سنة واحدة
من سنة واحدة إلى 5 سنوات
أكثر من 5 سنوات
الإجمالي



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

12 الاستثمارات العقارية - تنمية

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		
المستوى 3	احتياطي القيمة العادلة	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,866,811	1,866,811	أراضي فضاء
28,990,849	28,990,849	عقارات مكتملة
1,152,714	1,152,714	عقارات قيد الإنشاء
32,010,374	32,010,374	
31 ديسمبر 2024		
المستوى 3	احتياطي القيمة العادلة	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
2,135,229	2,135,229	أراضي فضاء
28,121,546	28,121,546	عقارات مكتملة
1,090,448	1,090,448	عقارات قيد الإنشاء
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.

تمثل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المعروضة في البيانات المالية الموحدة قيمة العقارات المقدرة 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

ينضمن الاستثمار العقاري الأراضي والعقارات المكتملة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لتحصيل الإيجارات أو لزيادة القيمة أو لكلا الغرضين بدلاً 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 التغيرات في القيم العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد في السنة التي تنشأ فيها.



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

12 الاستثمارات العقارية - تنمية

السياسة المحاسبية - تنمية

تحقيق الاستثمارات العقارية - تنمية

يلغى 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 وقيمتها الدفترية السابقة يتم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة:

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة. تشمل 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 (المقيمة 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 485,7002، 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 (المقيمة 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 (المقيمة باستخدام نهج السوق) أعلى/أقل بنسبة 1%، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل المحسوبة للاستثمارات العقارية للسنة أعلى/أقل (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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

12 الاستثمارات العقارية - تنمة

تحليل الحساسية - تنمة

في 31 ديسمبر 2025، إذا كان أسعار الإيجار للاستثمارات العقارية (المقيمة 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 ألف ريال قطري	المباني ألف ريال قطري	الأثاث والتركيبات ألف ريال قطري	التحسينات على العقارات المستأجرة ألف ريال قطري	محطات التبريد ألف ريال قطري	الموجودات الثابتة الأخرى ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
113,464	350,272	230,229	121,580	257,636	145,842	1,219,023
224	-	1,474	2,662	2,363	2,304	9,027
-	-	(108)	-	-	-	(108)
-	-	2	-	-	2	4
113,688	350,272	231,597	124,242	259,999	148,148	1,227,946
1,563	149,324	228,451	121,191	122,761	128,003	751,293
-	7,457	163	121	-	2,726	10,467
-	6,388	974	21	13,762	1,138	22,283
224	8,423	(108)	-	-	-	8,539
-	-	2	-	-	1	3
1,787	171,592	229,482	121,333	136,523	131,868	792,585
111,901	178,680	2,115	2,909	123,476	16,280	435,361

التكلفة

في 1 يناير 2025

إضافات

استبعادات

تعديل أسعار صرف العملات الأجنبية

في 31 ديسمبر 2025

الاستهلاك وانخفاض القيمة المتراكم

في 1 يناير 2025

المحمل للسنة

المحمل ضمن مصاريف التشغيل (إيضاح 29)

صافي مصروف انخفاض القيمة (إيضاح 32)

تعديل أسعار صرف العملات الأجنبية

في 31 ديسمبر 2025

صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2025



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

13 العقارات والألات والمعدات - تمة

التكلفة						
في 1 يناير 2024	113,240	350,272	229,681	120,988	260,412	141,872
إضافات	224	-	560	592	6,280	4,195
استيعادات	-	-	-	-	-	(240)
عكس فائض المصاريف المستحقة	-	-	(12)	-	(9,056)	(10)
تعديل أسعار صرف العملات الأجنبية	-	-	-	-	-	25
في 31 ديسمبر 2024	113,464	350,272	230,229	121,580	257,636	145,842
الاستهلاك وانخفاض القيمة المتراكم						
في 1 يناير 2024	340	127,365	226,786	120,876	109,225	123,603
المحتمل للسنة	-	7,457	1,211	315	-	4,123
المحتمل ضمن مصاريف التشغيل (إيضاح 29)	-	6,388	454	-	13,536	527
صافي مصروف انخفاض القيمة (إيضاح 32)	1,223	8,114	-	-	-	(240)
تعديل أسعار صرف العملات الأجنبية	-	-	-	-	-	(10)
في 31 ديسمبر 2024	1,563	149,324	228,451	121,191	122,761	128,003
صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2024	111,901	200,948	1,778	389	134,875	17,839

السياسات المحاسبية:

تُدرج العقارات والألات والمعدات بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

تتضمن التكلفة المصروفات العائدة مباشرة إلى شراء الأصل. تشمل تكلفة الموجودات المطورة داخليًا 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 جزءًا لا يتجزأ من وظائف المعدات ذات الصلة كجزء من تلك المعدات.

يتم احتساب الاستهلاك في بيان الربح أو الخسارة الموحد على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من بنود العقارات والألات 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 ملائمًا، في تاريخ كل تقرير.

تتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات والألات والمعدات لتبيان انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات 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 والألات 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 والألات والمعدات ذي الصلة. تُدرج كافة النفقات الأخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند تكبدها. يلغى تحقيق بند من العقارات والألات والمعدات عند الاستبعاد أو إذا لم يكن متوقعًا 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 الاستيعادات من خلال مقارنة العائدات مع القيمة الدفترية.



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

13 العقارات والآلات والمعدات – تئمة

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة:

الأعمار الإنتاجية للعقارات والآلات والمعدات

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

14 موجودات حق الإنتفاع

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

المباني
ألف
ريال قطري
104,473
-
104,473
(100,753)
(790)
(101,543)
2,930

التكلفة
في 1 يناير 2025
إضافات
في 31 ديسمبر 2025
الإطفاء المتراكم
في 1 يناير 2025
المحتمل للسنة
في 31 ديسمبر 2025
صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2025

المباني
ألف
ريال قطري
104,525
(52)
104,473
(96,692)
(4,061)
(100,753)
3,720

التكلفة
في 1 يناير 2024
تعديلات
في 31 ديسمبر 2024
الإطفاء المتراكم
في 1 يناير 2024
المحتمل للسنة
في 31 ديسمبر 2024
صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2024

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

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

إطفاء موجودات حق الاستخدام

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 المحتسبة 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.



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

14 موجودات حق الإنتفاع - تنمة

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 إنجازه). لا توجد تدفقات نقدية مستقبلية محتملة نتيجة لغياب خيار التمديد.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة - تنمة

• 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 والألات والمعدات".

• خصم مدفوعات الإيجار

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

15 الاستثمارات في الشركات الزميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في شركات زميلة:

حصة الملكية %		طبيعة العملية	بلد التأسيس
2024	2025		
%47.37	%47.37	التصنيع	دولة قطر
%40	%40	الخدمات الاستشارية	دولة قطر
%20	%20	الخدمات الاستشارية	دولة قطر
%26	%26	التطوير العقاري	المملكة المتحدة

شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.

شركة تنوين ذ.م.م.

شركة بيت المشورة للاستشارات المالية

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.

2024	2025
ألف	ألف
ريال قطري	ريال قطري
209,015	204,920
(200,935)	(200,935)
8,080	3,985

حصة المجموعة في حقوق ملكية الشركات الزميلة
يُخصم: مخصص انخفاض القيمة



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

15 الاستثمارات في الشركات الزميلة - تتمة

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

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

في 1 يناير
توزيعات أرباح من الشركات الزميلة
الحصة في نتائج شركات زميلة (1)
صافي مصروف / (عكس) انخفاض القيمة (إيضاح 32)
الحصة من التغير في احتياطي القيمة العادلة
في 31 ديسمبر

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

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري
32	1,109
32	1,109

الحصة في النتائج المالية بحسب بيان الربح أو الخسارة الموحد

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

2024 ألف ريال قطري	2025 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

إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:
الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة
حقوق الملكية

الخسائر الزائدة عن القيمة الدفترية

حصة المجموعة في حقوق الملكية
الربح الأولي
خسائر انخفاض القيمة
القيمة الدفترية للاستثمارات



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

15 الاستثمارات في الشركات الزميلة - تنمية

2024 ألف ريال قطري	2025 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

16 الشهرة

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

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 وفقاً 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.

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 انخفاضًا في معدل النمو إلى ما لا نهاية
- 0.5 نقطة أساس انخفاضًا في الهامش خلال الفترات النقدية 2026 إلى 2030
- 10% انخفاضًا 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 سابقًا 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 سنويًا. ويتم الاعتراف مباشرة بانخفاض القيمة كمصروف ولا يتم عكسه لاحقًا.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

17 مصاريف الضريبة والزكاة

يُعرض تحليل مصاريف ضريبة الدخل والزكاة كالتالي:

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

إيضاح (1):

قامت دولة قطر، وهي الولاية الضريبية للشركة الأم، بتطبيق قواعد الركيزة 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 لتعرضها المحتمل لضرائب الركيزة الثانية بناءً على التقارير السنوية لكل دولة على حدة (CbC Reports) والمعلومات المالية لسنة 2025 لكيانات المجموعة. أخذت المجموعة في الاعتبار إعفاء الملاذ الآمن 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 الآمن الانتقالي لتبادل التقارير بين الدول (TCSH)، وبالتالي تعتبر ضريبة الركيزة الثانية بحكم المساواة للصفر في تلك الولايات الضريبية. أما الولايات الضريبية التي لم تستوف معايير الملاذ الآمن الانتقالي لتبادل التقارير بين الدول (TCSH) فتخضع لاحتساب تفصيلي لالتزام ضريبة الزيادة التعويضية المقررة وفقاً لقواعد الركيزة 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 الركيزة 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 الركيزة 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:

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

وفقاً 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 المدرجة للشركة الأم. تكون الشركات المدرجة 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 والمصرف. تستند التعديلات على التفسير الحالي للقوانين واللوائح والممارسات الحالية في كل بلد تعمل فيها الشركات التابعة. ونظراً 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 عموماً لجميع الفروق الضريبية المؤقتة، ويتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة عموماً للفروق المؤقتة القابلة للاستقطاع إلى الحد الذي تتوفر عنده أرباح ضريبية مستقبلية يتم في مقابلها استخدام الفروق الضريبية المؤقتة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

17 مصاريف الضريبة والزكاة - تتمة

تُعرض في بيان المركز المالي الموحد كالتالي:

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

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.

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 اللانحة الضريبية المعمول بها للتفسير. وتحدد المخصصات عند الاقتضاء على أساس المبالغ المتوقع دفعها لمصلحة الضرائب.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

17 مصاريف الضريبة والزكاة - تمة

السياسة المحاسبية - تمة

ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة - تمة

يتم تحقيق مخصص ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة المطبوعات على الفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطبوعات وقيمها الدفترية في البيانات المالية الموحدة للشركة المعنية. ومع ذلك، لا يتم الاعتراف بمطبوعات الضريبة المؤجلة إذا كانت ناشئة عن الاعتراف المبدئي بالشهرة، كما لا يتم الاعتراف بضريبة 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.

تُحسب 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 ومطبوعات ضريبة الدخل المؤجلة عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل مطبوعات الضريبة الحالية، وعندما تتعلق موجودات ومطبوعات 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 والتقديرية 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 المعنية. قد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير حول مجموعة متنوعة من المسائل اعتمادًا على الظروف السائدة في البلد مقر الأعمال.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

18 الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى

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

2025	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	إجمالي ألف ريال قطري
مقاولين وموردين	-	129,092	129,092
مبالغ مقدمة للملاء وإيرادات غير مكتسبة	-	13,887	13,887
محتجزات دائنة	11,095	78,306	89,401
دفعات مقدمة مقبوضة من بيع العقارات	-	30,667	30,667
المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 38)	-	31,079	31,079
مصاريف مستحقة	-	214,651	214,651
تكلفة التمويل المستحقة	-	77,074	77,074
التزام ضريبية الدخل	-	38,996	38,996
ذمم دائنة أخرى	-	217,941	217,941
	11,095	831,693	842,788
2024	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	إجمالي ألف ريال قطري
مقاولين وموردين	-	223,516	223,516
مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة	-	23,368	23,368
محتجزات دائنة	15,459	70,509	85,968
المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 38)	-	30,904	30,904
مصاريف مستحقة	-	254,898	254,898
تكلفة التمويل المستحقة	-	75,583	75,583
التزام ضريبية الدخل	-	18,339	18,339
ذمم دائنة أخرى	-	237,432	237,432
	15,459	934,549	950,008

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 معدل الربح الفعلي.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

19 المخصصات

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري	
1,808	1,808	مخصص الدعاوى القضائية
1,109	1,109	مخصص المطالبات
167,639	55,724	مخصص الخسائر الزائدة من الشركات الزميلة
170,556	58,641	
2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري	
209,052	170,556	في 1 يناير
1,109	-	المخصص خلال السنة
(9,605)	-	الاسترداد خلال السنة
(30,000)	(111,915)	المستخدم خلال السنة
170,556	58,641	في 31 ديسمبر

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 تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المرتبطة بالالتزام. تدرج الزيادة في المخصص المكون بسبب مرور الوقت كصافي تكاليف تمويل. لا يتم تحقيق مخصصات الخسائر التشغيلية المستقبلية. في حالة وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمالية أن يكون التدفق الخارج مطلوباً للتسوية من خلال النظر في فئة الالتزامات ككل. يتم تحقيق مخصص حتى لو كان هناك احتمال ضئيل لحدوث تدفق خارج فيما يتعلق بأي بند مدرج في نفس فئة المطلوبات.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للمصروفات المتوقعة أن تكون مطلوبة لتسوية الالتزام باستخدام معدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المرتبطة بالالتزام. يتم تحقيق الزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكاليف تمويل.

20 مكافآت نهاية الخدمة

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

20 مكافآت نهاية الخدمة - تنمة

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، وتحتسب 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.

21 مطلوبات الإيجار

2024	2025
ألف	ألف
ريال قطري	ريال قطري
246,393	203,572
(5,659)	20,533
(28,298)	-
10,653	10,172
596	-
(19,814)	(13,360)
(299)	-
203,572	220,917

في 1 يناير

تعديل

المتعلق باستبعاد شركة تابعة (إيضاح 2/43 (د))

ما يخص السنة من تكلفة التمويل المؤجلة للعمليات المستمرة (إيضاح 34)

ما يخص السنة من تكلفة التمويل المؤجلة للعمليات غير المستمرة (إيضاح 2/43 (د))

المدفوعات

تعديل أسعار صرف العملات الأجنبية

في 31 ديسمبر

تعرض تحليل مطلوبات الإيجار كالتالي:

متداولة

غير متداولة

15,805	20,504
187,767	200,413
203,572	220,917

2024	2025
ألف	ألف
ريال قطري	ريال قطري
25,738	32,290
13,823	14,704
13,823	13,070
13,101	12,909
12,725	12,810
406,177	605,300
485,387	691,083
(281,815)	(470,166)
203,572	220,917

تحليل أجل الاستحقاق:

السنة الأولى

السنة الثانية

السنة الثالثة

السنة الرابعة

السنة الخامسة

بعد أكثر من 5 سنوات

تكلفة التمويل المؤجلة

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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

22 الالتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي

2024 ألف ريال قطري	2025 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 المداد
11,947	(3,901)	مصاريف التمويل المؤجلة
13,060,237	12,989,070	
2024 ألف ريال قطري	2025 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	
10,884,207	11,658,777	الرصيد أعلاه يمكن تحليله كالتالي:
2,176,030	1,330,293	جزء غير متداول
13,060,237	12,989,070	جزء متداول

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 تسهيلين اثنين بمبلغ 1,954 مليون ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 2,026 مليون ريال قطري).



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

22 الالتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي - تنمة

فيما يلي ملخص لشروط الاقتراض في نهاية السنة:

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

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 و 31 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 المبني، 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 رسلة الرسوم باعتبارها ضمن الدفعات المسبقة الدفع الخاصة بخدمات السيولة، ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيلات المرتبطة بها.

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 بالالتزام الجديد. 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

23 رأس المال

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

(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 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري
4,639,231	4,639,231
4,639,231	4,639,231

في 1 يناير
في 31 ديسمبر



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

26 الاحتياطات الأخرى

2024	2025
ألف	ألف
ريال قطري	ريال قطري
(141,168)	(131,511)
(196,473)	(166,088)
1,034	1,034
<u>(336,607)</u>	<u>(296,565)</u>

احتياطي القيمة العادلة (1)
احتياطي صرف العملات الأجنبية
احتياطات أخرى

(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	ألف
ريال قطري	ريال قطري
(157,633)	(141,168)
16,465	9,657
<u>(141,168)</u>	<u>(131,511)</u>

في 1 يناير
الحركة خلال السنة
في 31 ديسمبر

27 مصروفات الإيجارات التشغيلية

2024	2025
ألف	ألف
ريال قطري	ريال قطري
66,135	76,703
75,881	72,132
147,967	146,790
3,829	10,723
<u>293,812</u>	<u>306,348</u>

مصروف إدارة المرافق
مصروف الصيانة والمرافق
تكاليف الموظفين
مصاريف أخرى



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

28 إيرادات الإيجار والإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

1/28 إيرادات الإيجار

2024 ألف ريال قطري	2025 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، ناقصًا 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 نشونها.

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 نشونها.

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.

2/28 الإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري	
24,715	36,772	الإيرادات من الخدمات الاستشارية
38,412	32,134	إيرادات الإعاره
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	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

28 إيرادات الإيجار والإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى - تنمة

2/28 الإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى - تنمة
إيضاحات:

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

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

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.



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

28 إيرادات الإيجار والإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى - تنمة

2/28 الإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى - تنمة
السياسات المحاسبية - تنمة

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 ألف ريال قطري	2025 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 الفندقية
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 ألف ريال قطري	2025 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	

إيضاح:

(1) خلال عام 2020، وقعت 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). تشمل 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.



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 مصاريف عمومية وإدارية

2024 ألف ريال قطري	2025 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) تشمل 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 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري	
(2,152)	-	خسائر انخفاض القيمة:
(325,233)	(53,167)	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 4)
(7,751)	(11,753)	ذمم تجارية مدينة (إيضاح 6)
(22,213)	(67)	ذمم مدينة أخرى
(638)	(7,925)	عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
(9,337)	(8,647)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 8)
(1,150)	(2,818)	عقارات وآلات ومعدات (إيضاح 13)
		استثمار في شركات زميلة (إيضاح 15)
317	958	عكس انخفاض القيمة:
348,053	34,979	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 4)
-	7,268	ذمم تجارية مدينة (إيضاح 6)
396	-	ذمم مدينة أخرى
240	108	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 8)
2,006	-	عقارات وآلات ومعدات (إيضاح 13)
(17,462)	(41,064)	استثمار في شركات زميلة (إيضاح 15)
		صافي خسارة انخفاض القيمة



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

33 إيرادات أخرى

2024 الف ريال قطري	2025 الف ريال قطري	
29,791	59,068	إيرادات من عكس مخصصات لدعاوى قضائية وغيرها
10,056	35,509	إيرادات توزيعات الأرباح
1,599	-	صافي المتحصلات من تصفية شركة زميلة (إيضاح 15)
4,672	10,093	أخرى
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 الف ريال قطري	2025 الف ريال قطري	
(792,534)	(642,247)	تكلفة التمويل
17,478	20,553	تكلفة التمويل على عقود التمويل الإسلامي
(775,056)	(621,694)	يُخصم: تكلفة التمويل المرسلة (إيضاح 12)
(7,797)	(2,255)	ما يخص الفترة من تكلفة التمويل المؤجلة
(10,653)	(10,172)	تكلفة التمويل - مطلوبات الإيجار (إيضاح 21)
(1,979)	(5,158)	صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
(795,485)	(639,279)	تكلفة التمويل للسنة
120,100	79,429	إيرادات التمويل
51,399	32,039	الإيرادات من المراقبة والودائع الإسلامية
171,499	111,468	أخرى
(623,986)	(527,811)	إيرادات التمويل للسنة
		صافي تكلفة التمويل للسنة

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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

34 صافي تكلفة التمويل - تمة
السياسة المحاسبية - تمة

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:

(أ) تكبد النفقات الخاصة بالأصل؛
(ب) تكبد تكاليف التمويل؛ و
(ج) تنفيذ الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للغرض المقصود منه أو لبيعه.

تحدد المجموعة قيمة تكاليف التمويل المؤهلة للرسملة، إلى الحد الذي تقتضيه فيه المجموعة أموالاً خصيصاً للحصول على أصل مؤهل، باعتبارها تكاليف التمويل الفعلية المكتوبة عن تلك القروض خلال الفترة ناقصاً أي إيرادات استثمارية مؤقتة لتلك التمويلات، إن وجدت.

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 أن تزداد قيمتها عن تكاليف التمويل التي تكبدتها 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	
1,252,322	1,242,599	العمليات المستمرة
(16,173)	563	العمليات المتوقفة
<u>1,236,149</u>	<u>1,243,162</u>	
<u>3,891,246</u>	<u>3,891,246</u>	الأسهم العادية المُصدرة والمدفوعة بالكامل (بالألف سهم)
<u>3,891,246</u>	<u>3,891,246</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (بالألف سهم)
<u>0.3177</u>	<u>0.3195</u>	العائد الأساسي والمخفف للسهم (بالريال القطري)

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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

36 مكونات الإيرادات الشاملة الأخرى

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري
(125)	30,566
(7,834)	1,372
1,034	-
(6,925)	31,938

احتياطات صرف العملات الأجنبية
احتياطات القيمة العادلة
احتياطات أخرى

37 توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري
700,424	700,424

المعلنة والمستحقة خلال السنة:

توزيعات أرباح نهائية لسنة 2024 بنسبة 18% من القيمة الاسمية للسهم (2024: توزيعات أرباح نهائية لسنة 2023 بنسبة 18% من القيمة الاسمية للسهم)

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 424,700 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 التغيرات في حقوق الملكية الموحد.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

39 معلومات التدفقات النقدية

تحويل صافي الدين:		
2024	2025	
ألف	ألف	
ريال قطري	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:

2024	2025	
ألف	ألف	
ريال قطري	ريال قطري	
141,633	153,953	كفالات بنكية
		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 البيانات المالية الموحدة.

41 التزامات

2024	2025	
ألف	ألف	
ريال قطري	ريال قطري	
306,984	142,748	التزامات تعاقدية مع مقاولين وموردين للعقارات قيد التطوير



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

42 الموجودات المالية والمطلوبات المالية

القيم العادلة

فيما يلي مقارنة حسب الفئة بين القيم الدفترية والقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد:

القيم العادلة		القيم الدفترية		
2024	2025	2024	2025	
ألف	ألف	ألف	ألف	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	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 العادلة				
239,437	816,082	239,437	816,082	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
118,824	130,750	118,824	130,750	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
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 العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بالمبلغ الذي يمكن بموجبه مبادلة الأداة في معاملة حالية بين أطراف راغبة في الدخول في معاملة تجارية بحثة، بخلاف البيع القسري أو التصفية. تم استخدام الأساليب والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

- إن القيم العادلة 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 العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والربح أو الخسارة مشتقة من الأسعار المعلنة في أسواق نشطة.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام مقاييس أخرى موثوقة لقياس قيمتها العادلة.
- إن القيمة العادلة للتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي تقارب قيمتها الدفترية، حيث يعاد تسعير هذه التسهيلات بصورة دورية لتعكس أسعار السوق من خلال نظام التمويل بالمرابحة المتجدد.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

42 الموجودات المالية والمطلوبات المالية - تنمة

قياس القيمة العادلة

يعرض الجدول التالي مستويات التدرج الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة.

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات التدرج الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2025:

قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	
المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة (المستوى 3)	المدخلات الهامة القابلة للملاحظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي		
ألف	ألف	ألف	ألف		
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري		
32,010,374	-	-	32,010,374	31 ديسمبر 2025	الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة:
					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

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات التدرج الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2024:

قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	
المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة (المستوى 3)	المدخلات الهامة القابلة للملاحظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي		
ألف	ألف	ألف	ألف		
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري		
31,347,223	-	-	31,347,223	31 ديسمبر 2024	الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة:
					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 (2024: لا يوجد)، ولا توجد تحويلات إلى أو من قياسات القيمة العادلة بالمستوى 3 خلال السنوات 2025 و 2024.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

42 الموجودات المالية والمطلوبات المالية - تمة

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 معاً لتحقيق هدف أعمال معين. يتضمن هذا التقييم حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أداؤها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارتها وكيفية مكافأة مديري الموجودات. تراقب المجموعة الموجودات المالية المقاسة 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.

43 أساس الإعداد والتوحيد

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة مبنية 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.

تعرض 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

43 أساس الإعداد والتوحيد - تنمية

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 المحوّل 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 لحصة 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.

تُحذف 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

43 أساس الإعداد والتوحيد - تنمة

2/43 أساس التوحيد - تنمة

(ج) استبعاد الشركات التابعة

عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، يتم إعادة قياس أي حصة 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.

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 مبنية 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.

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية للمجموعة	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
شركة أساس العقارية ذ.م.م.	قطر	%100	%100	%100
شركة الوصيف لإدارة الأصول ذ.م.م.	قطر	%100	%100	%100
شركة بروة الدولية ذ.م.م.	قطر	%100	%100	%100
شركة بروة السد ذ.م.م.	قطر	%100	%100	%100
شركة بروة البراحة ذ.م.م.	قطر	%100	%100	%100
شركة قرية بروة ذ.م.م.	قطر	%100	%100	%100
شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م.	قطر	%100	%100	%100
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ.	قطر	%100	%100	%100
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ.	قطر	%70	%70	%70
شركة مدينة المواتر ذ.م.م.	قطر	%100	%100	%100
شركة بروة لتبريد المناطق ذ.م.م.	قطر	%100	%100	%100
شركة دار العلوم للتطوير العقاري ذ.م.م.	قطر	%100	%100	%100
شركة براحة الجنوب العقارية ذ.م.م.	قطر	%100	%100	%100
شركة رواسي العقارية ذ.م.م.	قطر	%100	%100	%100
شركة بروة الدوحة ذ.م.م.	قطر	%100	%100	%100
شركة بروة سلوى ذ.م.م.	قطر	%100	%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.



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

43 أساس الإعداد والتوحيد - تنمة

2/43 أساس التوحيد - تنمة

(د) العمليات غير المستمرة

2024 ألف ريال قطري	2025 ألف ريال قطري
10,595	1,666
(181)	-
10,414	1,666
(12,471)	-
(2,917)	(366)
(9,452)	-
914	354
(13,512)	1,654
(596)	-
(14,108)	1,654
(2,065)	(1,091)
(16,173)	563

إيرادات الإيجار
مصروفات الإيجارات التشغيلية
صافي إيرادات الإيجار
صافي خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
المصاريف العمومية والإدارية
مصروف انخفاض القيمة (إيضاح 9)
الإيرادات الأخرى
الربح / (الخسارة) قبل تكلفة التمويل والضرائب
تكلفة التمويل (إيضاح 21)
الربح / (الخسارة) قبل الضرائب
الضرائب
صافي الربح / (الخسارة) من العمليات غير المستمرة للسنة

فيما يلي تفاصيل الشركة التابعة التي تم استبعادها:

2024 ألف ريال قطري
120,986
835
20,304
(28,298)
(113,293)
(1,805)
(1,271)
(1,380)
95,387
92,736
92,803
67

الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع (إيضاح 9)
الذمم التجارية المدينة
النقد والأرصدة لدى البنوك
مطلوبات الإيجار (إيضاح 21)
المبالغ المستحقة للشركة الأم
الذمم التجارية الدائنة
إجمالي صافي المطلوبات
تعديلات على صافي المطلوبات
تعديل المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة
صافي الموجودات المستبعدة
متحصلات المبيعات المستلمة
الربح من استبعاد شركة تابعة (1)

(1) في ديسمبر 2024، باعت المجموعة شركة نورثرو بروبكو، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل ومقرها في جبرسي. 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

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
		2025 ألف ريال قطري	2024 ألف 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

فيما يلي المعلومات المالية المختصرة لهذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل عمليات الحذف المحاسبي بين شركات المجموعة.

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ. ألف ريال قطري	شركة نزل القابضة ش.م.ب. (ج) ألف ريال قطري
81,222	11,910
(74,368)	(21,405)
6,854	(9,495)
6,854	(9,495)
2,056	(4,843)
4,500	-
82,169	17,752
(76,088)	(11,400)
6,081	6,352
6,081	6,352
1,824	3,240
-	-

بيان الربح أو الخسارة المختصر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025:

إيرادات وأرباح
مصروفات وخسائر
الربح للسنة
إجمالي الدخل الشامل

العائد إلى الحصص غير المسيطرة
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة

بيان الربح أو الخسارة المختصر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024:

إيرادات وأرباح
مصروفات وخسائر
الربح للسنة
إجمالي الدخل الشامل

العائد إلى الحصص غير المسيطرة
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

44 الحصص المادية غير المسيطرة - نعمة

شركة نزل القابضة ش.م.ب. (ج) ألف ريال قطري	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ. ألف ريال قطري
271,140	24,188
189,596	147,272
(771)	(68,715)
(193,211)	(12,963)
<u>266,754</u>	<u>89,782</u>
130,709	62,847
136,044	26,935
<u>266,754</u>	<u>89,782</u>
272,038	24,772
201,618	135,581
(4,059)	(12,187)
(193,478)	(50,002)
<u>276,119</u>	<u>98,164</u>
135,298	68,715
140,821	29,449
<u>276,119</u>	<u>98,164</u>
1,353	(6,968)
(1,227)	12,092
-	(4,500)
<u>126</u>	<u>624</u>
6,882	2,246
(5,764)	(3,738)
-	(3)
<u>1,118</u>	<u>(1,495)</u>

بيان المركز المالي المختصر كما في 31 ديسمبر 2025:

الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة
صافي حقوق الملكية

العائد إلى:

حاملو أسهم الشركة الأم
الحصص غير المسيطرة
إجمالي حقوق الملكية

بيان المركز المالي المختصر كما في 31 ديسمبر 2024:

الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة
صافي حقوق الملكية

العائد إلى:

حاملو أسهم الشركة الأم
الحصص غير المسيطرة
إجمالي حقوق الملكية

معلومات التدفقات النقدية المختصرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025:

الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية
صافي التغير في النقد وما في حكمه

معلومات التدفقات النقدية المختصرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024:

الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية
صافي التغير في النقد وما في حكمه



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

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	تنويع 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	تنويع الودائع لدى البنوك والحدود الائتمانية وخطابات الاعتماد
مخاطر السيولة	- القروض والمطلوبات الأخرى	توقعات التدفقات النقدية المتجددة	توفر الوسائل الائتمانية الملزم 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.

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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية - تتمة

مخاطر السوق - تتمة

(أ) مخاطر معدلات الربح - تتمة

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر معدلات الربح من خلال تنويع المحفظة المتعلقة بالالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي وضمم التأجير التمويلي المدينة. في تاريخ التقرير، كان ملف معدلات الربح للأدوات المالية التي تحمل ربحاً للمجموعة كالتالي:

القيم الدفترية	
2024	2025
ألف	ألف
ريال قطري	ريال قطري
2,151,960	1,337,837
(12,205,708)	(12,138,447)

أدوات تحمل ربح بمعدلات متغيرة:

ودائع باجل 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 ربحاً بمعدلات متغيرة المحتفظ بها في 31 ديسمبر. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدلات الربح مساوياً ومعاكساً لتأثير الزيادات الموضحة.

الربح أو الخسارة
+/- 25 نقطة أساس
ألف
ريال قطري

30,790 +/-

30,594 +/-

في 31 ديسمبر 2025

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 جزئياً على إدخال بنود احتياطية لم تتم إضافتها بعد إلى عقود المجموعة والتفاوض مع المقرضين.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية - تنمة

مخاطر السوق - تنمة

(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 ألف	2025 ألف	
ريال قطري	ريال قطري	
موجودات	موجودات	
(مطلوبات)	(مطلوبات)	
514	375	اليورو
199,024	87,702	الجنه الاسترليني
68,178	3,230	الدرهم المغربي
(928,332)	(928,415)	الدينار الكويتي
(2,224)	(2,099)	الجنه المصري
(2,062)	(2,245)	الدرهم الإماراتي
(64,897)	(35,250)	الريال السعودي
(2,791,209)	(2,737,934)	الدولار الأمريكي

يُعد تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية الناشئة عن الأرصدة المقومة بالدولار الأمريكي محدوداً، حيث إن سعر الدولار الأمريكي مثبت مقابل الريال القطري.

إن المجموعة معرضة 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 وتعتل سعر صرفها في نهاية السنة مقابل تغير بنسبة 5% في أسعار العملات الأجنبية.

يشير الرقم الموجب أنه 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.

2024 ألف	2025 ألف	
ريال قطري	ريال قطري	
%5 -/+	%5 -/+	
26	19	اليورو
9,951	4,385	الجنه الاسترليني
3,409	162	الدرهم المغربي
(46,417)	(46,421)	الدينار الكويتي
(111)	(105)	الجنه المصري
(103)	(112)	الدرهم الإماراتي
(3,245)	(1,763)	الريال السعودي
(139,560)	(136,897)	الدولار الأمريكي



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية - تنمية

مخاطر السوق - تنمية

(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 -		
مدرجة	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 -		
مدرجة	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	
1,764,759	2,736,242	الأرصدة لدى البنوك
1,039,099	1,132,668	الذمم المدينة
84,610	68,834	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
2,888,468	3,937,744	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية - تنمية

مخاطر الائتمان - تنمية

كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير، حسب المنطقة الجغرافية، كالتالي:

القيم الدفترية					
محلياً ألف ريال قطري	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى ألف ريال قطري	الدول الأوروبية ألف ريال قطري	شمال أفريقيا ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	
2025					
1,725,384	18,314	17,766	3,295	1,764,759	الأرصدة لدى البنوك
1,025,755	2,590	7,169	3,585	1,039,099	الذمم المدينة
84,604	6	-	-	84,610	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
2,835,743	20,910	24,935	6,880	2,888,468	
القيم الدفترية					
محلياً ألف ريال قطري	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى ألف ريال قطري	الدول الأوروبية ألف ريال قطري	شمال أفريقيا ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	
2024					
2,540,011	20,872	106,916	68,443	2,736,242	الأرصدة لدى البنوك
1,104,869	24,699	19	3,081	1,132,668	الذمم المدينة
68,834	-	-	-	68,834	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
3,713,714	45,571	106,935	71,524	3,937,744	

تقوم المجموعة بمراقبة تعرضها لمخاطر الائتمان على أساس مستمر، واستناداً 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.

تقوم المجموعة بالحد من المخاطر الناتجة من تعرض 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.

الجودة الائتمانية للموجودات المالية

نظراً 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 المبسط 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية - تنمية

مخاطر الائتمان - تنمية

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 وفقاً لسياسة المجموعة. فيما يلي بيان التصنيفات الائتمانية الخارجية طويلة الأجل للبنوك:

2024 ألف ريال قطري	2025 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 شهراً
مشكوك في تحصيلها	تأخر السداد لأكثر من 30 يوماً بعد تاريخ الاستحقاق أو وجود زيادة هامة في مخاطر الائتمان منذ التحقيق المبني	الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة العمر - غير منخفضة القيمة الائتمانية
غير منتظمة السداد	تأخر السداد لأكثر من 120 يوماً بعد تاريخ الاستحقاق أو وجود دليل يشير إلى أن الأصل منخفض القيمة الائتمانية	الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة العمر - منخفضة القيمة الائتمانية
مشطوبة	وجود دليل على أن المدين يواجه صعوبة مالية شديدة وليس لدى المجموعة أي احتمال واقعي لاسترداد الأموال	شطب المبلغ



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية - تتمة

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 دائماً 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 يوماً من تاريخ الفاتورة.

يُخلص الجدول أدناه آجال استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر بناءً على تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات الربح الحالية بالسوق:

أكثر من 5 سنوات ألف ريال قطري	2-5 سنوات ألف ريال قطري	1-2 سنوات ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	التدفقات النقدية التعاقدية الخارجة ألف ريال قطري	القيم الدفترية ألف ريال قطري	
						2025
-	-	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
						التزامات بموجب عقود تمويل إسلامي
300,135	9,079,475	3,921,136	1,810,214	15,110,960	12,989,070	
905,435	9,118,264	3,946,935	2,828,704	16,799,338	14,207,282	
						2024
-	-	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
						التزامات بموجب عقود تمويل إسلامي
6,985,119	4,682,344	1,698,950	2,801,338	16,167,751	13,060,237	
7,391,296	4,721,993	1,728,811	3,890,429	17,732,529	14,339,858	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية - تنمية

مخاطر السيولة - تنمية

بالإضافة إلى ذلك، تستخدم المجموعة مزيجا من التدفقات النقدية الداخلة من الموجودات المالية والتسهيلات البنكية المتاحة لإدارة السيولة. يوضح الجدول أدناه التدفقات النقدية الداخلة من الموجودات المالية:

أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	2 - 1 سنوات ألف ريال قطري	5 - 2 سنوات ألف ريال قطري	أكثر من 5 سنوات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	2025
325,007	49,939	88,200	575,953	1,039,099	ذمم مدينة
84,610	-	-	-	84,610	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
920,914	25,918	-	-	946,832	أدوات مالية
1,330,531	75,857	88,200	575,953	2,070,541	
أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	2 - 1 سنوات ألف ريال قطري	5 - 2 سنوات ألف ريال قطري	أكثر من 5 سنوات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	2024
405,107	60,188	144,630	522,743	1,132,668	ذمم مدينة
68,834	-	-	-	68,834	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
317,211	41,050	-	-	358,261	أدوات مالية
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 عموماً 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 حدة. ويتم دعم هذه المسؤولية من خلال تطوير معايير المجموعة الشاملة لإدارة المخاطر التشغيلية في المجالات التالية:

- متطلبات الفصل المناسب بين المهام، بما في ذلك الاعتماد المستقل للمعاملات.
- متطلبات التسوية ومراقبة المعاملات.
- الالتزام بالمتطلبات التنظيمية والقانونية الأخرى وتوثيق الضوابط الرقابية والإجراءات.
- متطلبات التقييم الدوري للمخاطر التشغيلية التي تتعرض لها، ومدى كفاية الضوابط الرقابية والإجراءات التي تتناول المخاطر المحددة.
- متطلبات إعداد التقارير الخاصة بالخسائر التشغيلية والإجراءات العلاجية المقترحة.
- وضع خطط الطوارئ.
- التدريب والتطوير المهني.
- معايير الأخلاق المهنية ومعايير الأعمال.
- تخفيف المخاطر، بما في ذلك التأمين ضد الخسائر في الموجودات وضد الاختلاس، في حال كان ذلك فعالاً.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية - تنمية

المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

- 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.
- 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.
- 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. ويتم السيطرة على المخاطر التنظيمية من خلال إطار السياسات والإجراءات التنظيمية. تتم إدارة المخاطر القانونية من خلال الاستعانة الفعالة بالمستشارين القانونيين الداخليين والخارجيين. ويتم السيطرة على مخاطر السمعة من خلال الفحص المنتظم للأمور 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 والاحتياطات الأخرى والاحتياطي العام والأرباح المدوّرة للمجموعة. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي تعزّفه المجموعة بأنه صافي الإيرادات التشغيلية مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين. يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين.

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:

2025 ألف ريال قطري	2024 ألف ريال قطري
12,989,070	13,060,237
(1,683,960)	(2,647,328)
11,305,110	10,412,909
20,698,213	20,160,284
%54.62	%51.65

ديون محملة بتكلفة التمويل

يُخصم: الأرصدة البنكية

صافي الدين

إجمالي حقوق الملكية (باستثناء الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)

نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في 31 ديسمبر



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

46 الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين حول التقديرات

يتطلب إعداد البيانات المالية استخدام التقديرات المحاسبية التي، بحكم تعريفها، نادرًا ما تساوي النتائج الفعلية. نحتاج الإدارة أيضًا 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 المقترحة للعقارات والآلات والمعدات – إيضاح 13
- القيمة العادلة المقترحة 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 الأرضة 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 سنويًا، وفي أوقات أخرى عند وجود مثل هذه المؤشرات. يتم فحص الموجودات غير المالية الأخرى لتبيان انخفاض القيمة عندما تكون هناك 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

46 التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين حول التقديرات - تتمة

الافتراضات الهامة المستخدمة في حسابات القيمة في حال الاستخدام:
إن حساب القيمة في حال الاستخدام لوحداث 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. ويتم 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، ويشق 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 إذا 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 اللاب توب 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

47 معلومات أخرى حول السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار - تتمة

المجموعة كمستأجر - تتمة

تُعرض مطلوبات الإيجار كبنء منفصل في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس التزام الإيجار لاحقاً 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:

- 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 معدل.
- 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).
- 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.

أجرت المجموعة تعديلات خلال السنة تتعلق بتجديد اتفاقيات الإيجار.

تشتمل موجودات حق الاستخدام على القياس المبني 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. ويقدر 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).



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

47 معلومات أخرى حول السياسات المحاسبية الهامة - تنمية

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار - تنمية

المجموعة كمستأجر - تنمية

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 "مصاريف أخرى" في الربح أو الخسارة (انظر 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 معدل 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

47 معلومات أخرى حول السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار - تنمة
المجموعة كمستأجر - تنمة

تُقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة وتشمل ما يلي:

- مبلغ القياس المبدئي للالتزام بالإيجار؛
- أي مدفوعات إيجار يتم سدادها في أو قبل تاريخ البدء مطروحاً منها أي حوافز إيجار مستلمة؛
- أي تكاليف مباشرة مبدئية، و
- تكاليف الترميم

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

تُقاس 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 بيع 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 الملاءمة في الظروف التي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وقد اعترفت باستخدام المعطيات الضرورية الواضحة واعترفت باستخدام المعطيات غير الملاحظة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

47 معلومات أخرى حول السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

قياس القيمة العادلة - تتمة

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 ملحوظًا بصورة مباشرة أو غير مباشرة
- المستوى 3— أساليب التقييم التي يكون أدنى مستوى من المطلوبات الهامة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات التدرج الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استنادًا 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 المقيمون 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 وفقًا 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

47 معلومات أخرى حول السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لأحد الأطراف والالتزام المالي 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 مشقة 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 التحقق 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

تُعترف 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.

مقاصّة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصّة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم تسجيل المبلغ الصافي في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حاليًا لمقاصّة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت. يجب ألا يكون الحق واجب النفاذ قانونًا متوقعًا على الأحداث المستقبلية ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في سياق الأعمال الاعتيادي وفي حالة تعثر أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.



47 معلومات أخرى حول السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

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 التحقق المبني للأصل ("حدث 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 سابقاً 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 أيضاً دليلاً على انخفاض قيمة الموجودات. في حالة وجود أي دليل من هذا القبيل على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن الخسائر المتراكمة (وتُقاس بالفرق بين تكلفة الشراء والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أي خسارة انخفاض في قيمة الأصل المالي المعترف بها سابقاً 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

47 معلومات أخرى حول السياسات المحاسبية الهامة - تنمية

الأدوات المالية - تنمية

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 بحثاً 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 ودائع المستأجر مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً 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 المدرجة 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 تسوية هذه المعاملات ومن التحويل بأسعار الصرف في نهاية السنة للموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة الموحدة، باستثناء عندما يتم تأجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى كتحويلات للتدفقات النقدية المؤهلة وتحويلات صافي الاستثمار المؤهلة. تُعرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة الموحدة ضمن "إيرادات أو تكاليف التمويل".

يتم تحليل التغيرات في القيمة العادلة للأوراق المالية بالعملات الأجنبية المصنفة كمستحقة 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 الموحدة، ويتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية ضمن بنود بيان الدخل الشامل الموحدة.

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 الموحدة 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 الموحدة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

47 معلومات أخرى حول السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

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 مركز 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)؛
 (ج) تُدرج جميع فروق الصرف الناشئة في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم التعامل مع تعجيلات 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.

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) اعتبارًا 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 اعتبارًا من 1 يناير 2025 كما يلي أناه:

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 لقرارات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025، يُحدد معيار انعدام القابلية للمبادلة - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 "أثر التغيرات 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 أيضًا 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 وتدققاتها النقدية.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

48 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة - تمة

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. تعززم 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 تحقيقاً 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 البنيوية 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

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.

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.



48 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة - تمة

2/48 المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة المُصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً - تمة

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - الجزء 11 - تمة

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. تطبق 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 لبند محوّل في علاقة محاسبة تحوّل 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 لفترات 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 التحوّل بأثر مستقبلي على علاقات التحوّل الجديدة المخصصة من تاريخ التطبيق المبدي. 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.

لا تتوقع المجموعة أن يكون لهذه التعديلات أثر مادي على بياناتها المالية.

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، هناك 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

48 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة - تمة

2/48 المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة المُصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً - تمة

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية - تمة

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.

