



2024



التقرير
السنوي

نبني المستقبل
BUILDING THE FUTURE



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



نريد أن نندرج ضمن التقدم التكنولوجي السريع وتوجهات العولمة السائدة اليوم في العالم لا ان نقاومها، ولكن مع الحفاظ على قيمنا وأخلاقنا وهويتنا الحضارية المنفتحة بحد ذاتها على التطور والتقدم.



حضرة صاحب السمو

الشيخ تميم بن حمد آل ثاني

أمير البلاد المفدى



أوصيكم بعد تقوى الله بالعلم والعمل، فليكن العلم
هو النبراس الذي ينير طريقكم



حضرة صاحب السمو

الشيخ حمد بن خليفة آل ثاني

الأمير الوالد

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

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

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

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

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

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

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

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

01

نظرة عامة



نبذة عن بروة العقارية

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

الرؤية والاستراتيجية

الرؤية



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

الرسالة



إقامة مساكن وتشبيد مبانٍ أفضل بفعالية وكفاءة ليعيش ويعمل ويستمتع بها الجميع

القيم



الريادة والالتزام والمصداقية والعمل الجماعي والنزاهة

التوجه الاستراتيجي

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

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

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



التكامل المؤسسي

الشركات التابعة للاستثمارات الخاصة:
• محفظة متوازنة تدعم الربحية والنمو المستدام
• تعزيز المصداقية والعلامة التجارية محلياً وعالمياً



الحوكمة

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



النشاط الأساسي

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

نبذة حول محفظتنا

٢٦
مليون ريال قطري
العقارات المتاحة للبيع

١,٠٩٠
مليون ريال قطري
مشاريع قيد التنفيذ

٣١,٩٥٣
مليون ريال قطري
إجمالي القيمة الدفترية
للأصول (عقارات وأراضي)

١.٩٤
مليون متر مربع
مخزون الأراضي

٢٩,٢٨٢
مليون ريال قطري
القيمة الدفترية للعقارات

٢,٦٧١
مليون ريال قطري
القيمة الدفترية لمخزون الأراضي



نبذة عن بروة العقارية تتمة..

I قوتنا المالية

ر.ق
١,٣١٦ مليون
صافي الدين

ر.ق
٣٧,١٦٧ مليون
إجمالي الأصول

متر مربع
٥,٥ مليون
مساحات البناء قيد التشغيل



٩٣ %

من الأرباح
التشغيلية هي
من صافي إيرادات
الإيجارات



٣,٧٥ %

معدل النمو
السنوي الإجمالي
من دخل الإيجارات
(الفترة المالية
٢٠٢٤-٢٠١٦)



٥,٧٣ %

العائد على
حقوق
المساهمين



٣,٣٢ %

العائد على
الأصول

نبذة عن بروة العقارية تنمة..

ما تم إنجازه

الريادة

في المشاريع السكنية منخفضة التكلفة

١٤,٢٢٠

وحدات سكنية تم إنجازها

٥٤,٦٤٦

غرفة سكنية للفئات العاملة

مزيج متوازن من المشاريع

ينتج عنه عائد مستقر

مخزون أراضي

١,٨٧

مليون متر مربع في قطر

٤٣% مملوكة

٥١%

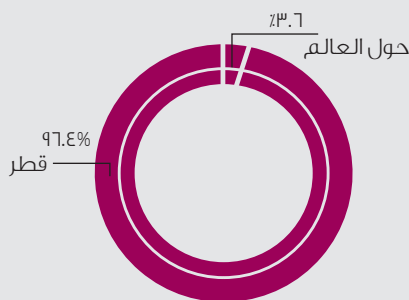
صافي الدين إلى حقوق الملكية

رق

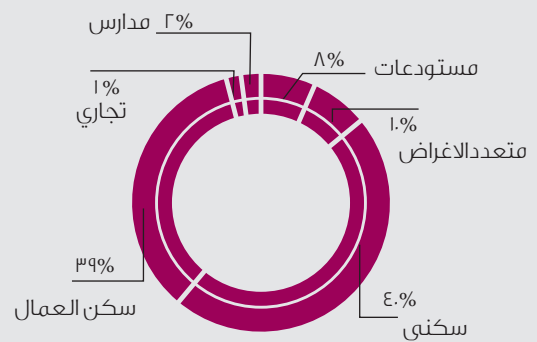
٦,٩٥ مليار

أرباح موزعة خلال الأعوام من ٢٠١٦ إلى ٢٠٢٤

محفظة الأراضي

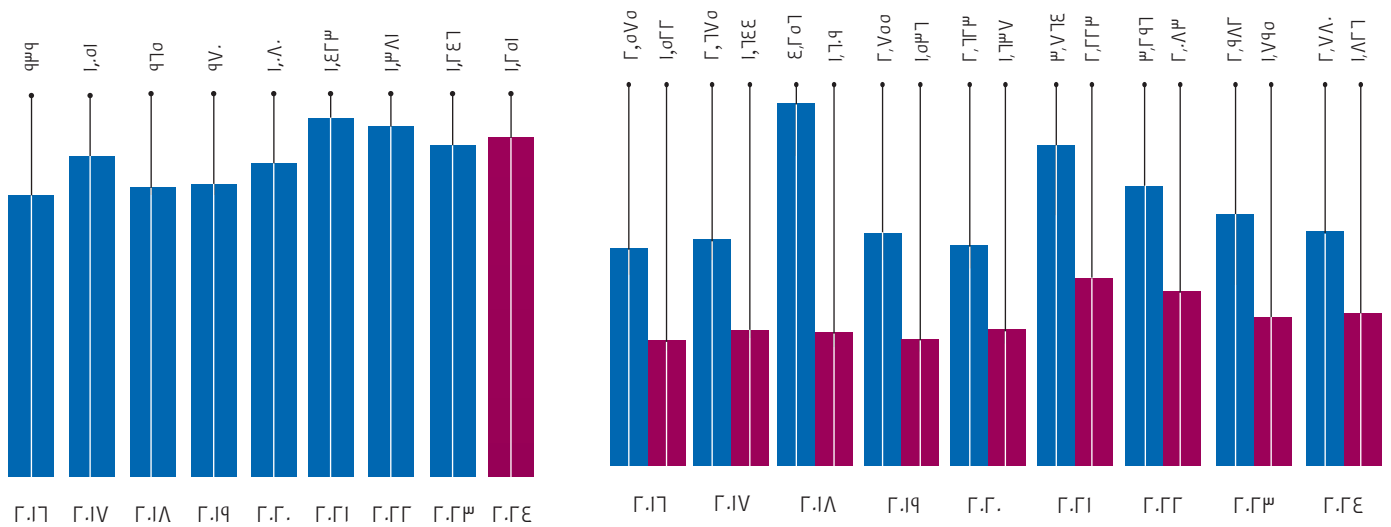


محفظة الأصول المتوازنة (المساحات المبنية)



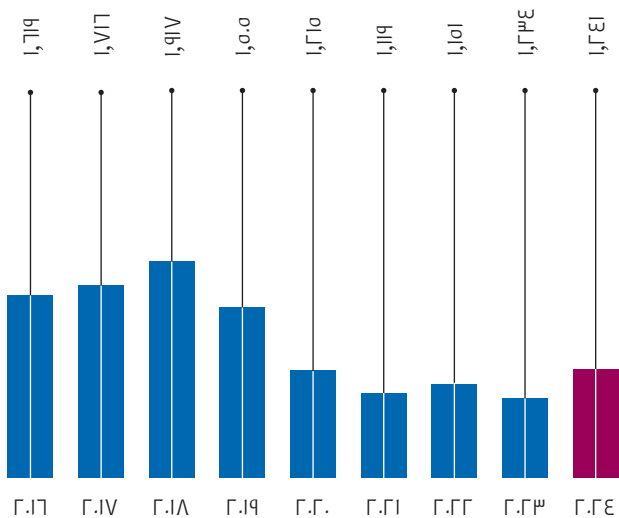
النتائج المالية

■ إجمالي الدخل ■ إيرادات التشغيل

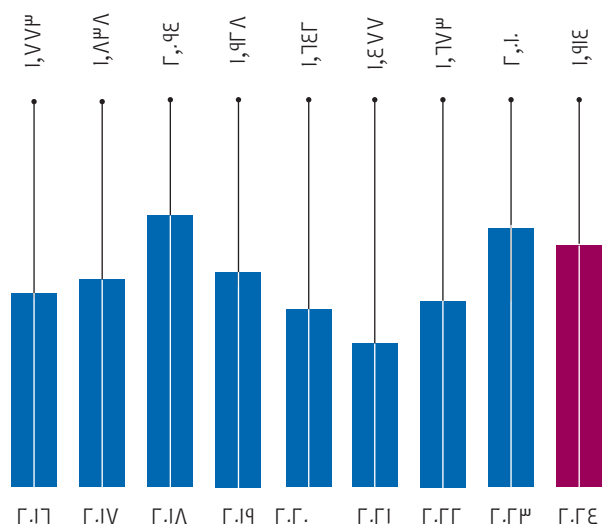


الأرباح التشغيلية
(مليون ريال قطري)

إجمالي الدخل والإيرادات التشغيلية
(مليون ريال قطري)

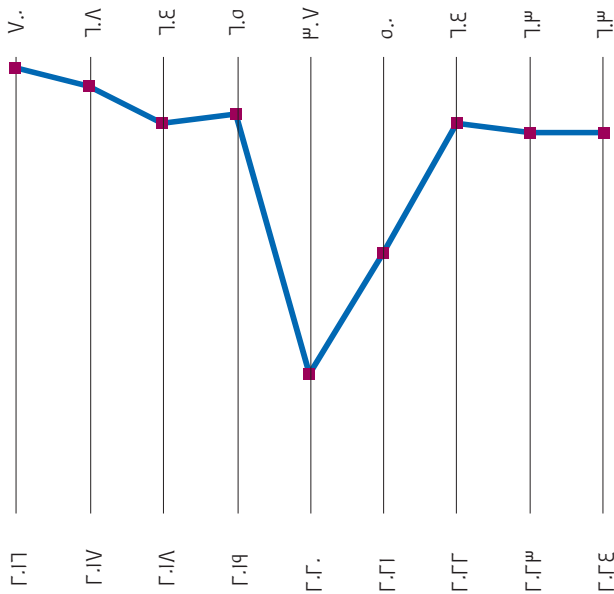


الأرباح بعد خصم الضرائب
(مليون ريال قطري)

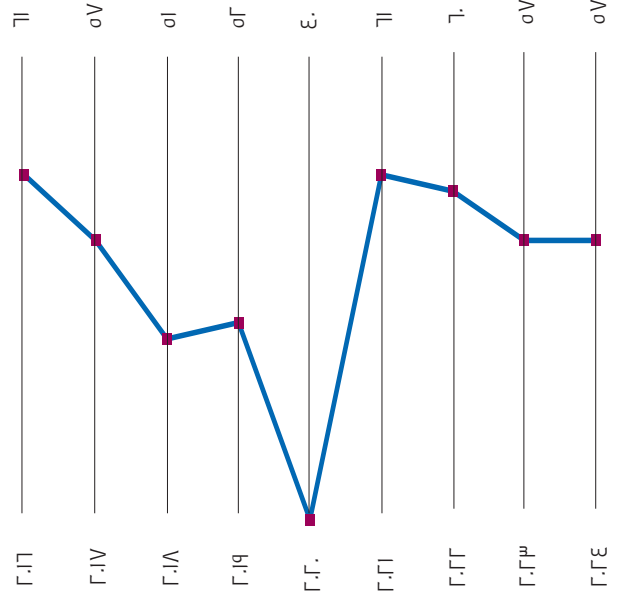


الأرباح قبل تكلفة التمويل والضرائب والإطفاء والإستهلاك
(مليون ريال قطري)

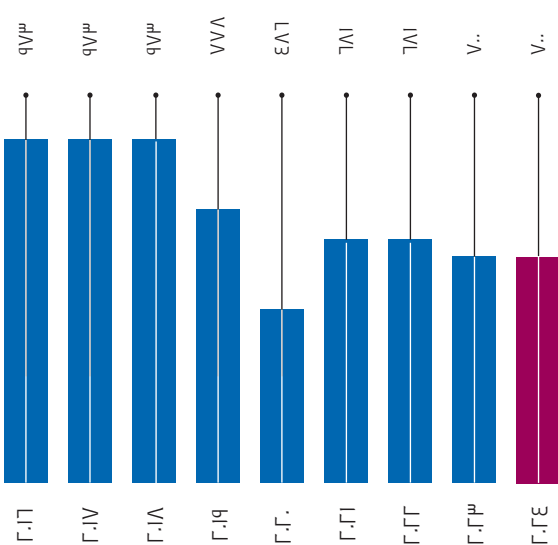
النتائج المالية تمة..



العائد الربحي | %

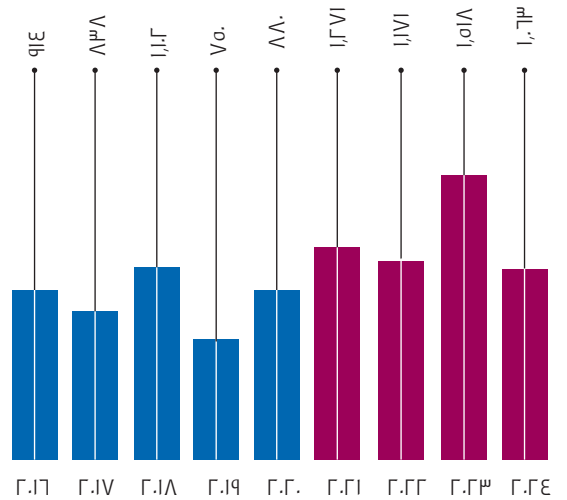


نسبة توزيع الأرباح | %



توزيعات الأرباح

(مليون ريال قطري)



الأرباح النقدية المتكررة
(باستثناء أرباح من بيع عقارات)

(مليون ريال قطري)

جوانب أعمالنا

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

المدخلات

المحفظة الاستثمارية

- ٢٨,١٨١ مليون ريال قطري عقارات مكتملة
- ١,٠٩٠ مليون ريال قطري عقارات قيد التطوير
- ١,٩٤ مليون متر مربع مخزون الأراضي المتاحة



العلاقات

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



الاستدامة

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



التمويل

- الإدارة الفعالة لرأس المال:
- ٣,٨٩١ مليون ريال قطري رأس المال
- ١٣,٠٦٠ مليون ريال قطري من الديون المستحقة
- ١,٣٣١ مليون ريال قطري من صافي الدين
- ٠,٥١ صافي نسبة الدين إلى حقوق الملكية
- التدفقات النقدية المتكررة في شكل دخل إجاري



فريق العمل

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



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

جوانب أعمالنا تنمة..



الاستحواذ

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



التطوير

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

الإطار التشغيلي



الإدارة

تقوم الشركة بإدارة محفظة الاستثمار بفعالية لزيادة عوائد المساهمين.



التحسين

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

المخرجات

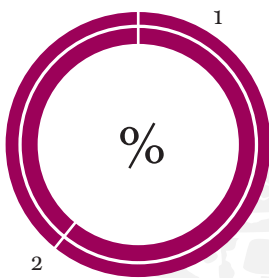
النتائج	المبادلات
المحفظة الاستثمارية تركز استراتيجية الشركة على الإدارة الفعالة للأصول وذلك لضمان أقصى عوائد من المحفظة الاستثمارية الحالية، مع العمل على إيجاد فرص استثمارية جديدة.	تتمتع المحفظة العقارية للشركة بأفق استثمار طويل الأمد. كما أن الانضباط في الاستثمار يساعد على التخفيف من خطر التضحية بالنمو الذي يتم تحقيقه على المدى الطويل مقابل النمو قصير المدى.
التمويل توفر الميزانية العمومية القوية لشركة بروة مساحة كافية للنمو القوي من خلال الإدارة المالية الحكيمة. خلال السنة، حصلت الشركة على ديون إضافية بقيمة ٨٠٧ مليون ريال قطري وسددت مبلغ ١,٥٤١ مليون ريال قطري وقد أدى انخفاض الديون إلى هبوط نسبة الديون إلى حقوق الملكية إلى ٥١٪ من ٦٤٪. حققت الشركة أرباحاً قابلة للتوزيع لكل سهم للعام بقيمة ٣١٨ ريال قطري مقارنة بقيمة ٣١٦ ريال قطري في العام السابق. تم الإعلان عن توزيع ١٨ ريال قطري للسهم الواحد فيما يتعلق بأرباح السنة.	يمكن للاستثمار في فريق العمل وشبكة العلاقات أن يؤثر على المدى القصير على رأس المال التمويلي وتوزيعات الأرباح على المساهمين، ولكنه سيكون له أثر إيجابي على المدى الطويل.
العلاقات يعتبر التواصل مع المستثمرين ومشاركتهم الفعالة هما أمران حيويان وأساسيان لقدرة الشركة على إنشاء علاقات طويلة الأمد. خلال العام، تفاعلت الشركة مع العديد من المستثمرين، واستفادت من التواصل المستمر خلال تحديثات النتائج الربع سنوية. كما أنها تتمتع بدعم فريق علاقات المستثمرين المتفاني، تفاعلت أيضاً مع المحللين كلما دعت الحاجة.	قد يحتاج الاستثمار في العلاقات إلى تخصيص الوقت والميزانية التي تمكن الشركة من التواصل مع ذوي المصالح على المستوى المرغوب به، إلا أن لهذا الأمر أثر إيجابي على المدى الطويل يعود بالنفع على أعمال الشركة.
الفريق أنشأت الشركة فريقاً قوياً يتمتع بمعرفة وخبرة واسعة في أسواقها المستثمرة. على مدار العام، تم تنفيذ العديد من المبادرات التي تسعى لجذب المهارات وتعزيز روح الفريق والاحتفاظ بالخبرات المتواجدة في الشركة. كما تتمتع الشركة بأنظمة تشغيلية قوية وعمليات موثوقة تمكّنها من تحقيق ذلك.	الاستثمار في موظفي الشركة أمر حتمي لتحقيق نمو مستدام وطويل الأمد. الاستثمار في أنظمة وعمليات الشركة له تأثير سلبي على رأس المال التمويلي على المدى القصير. ومع ذلك، بمجرد تنفيذها، يكون هناك تأثير إيجابي، وهو تحسين جودة المعلومات وزيادة كفاءة ومعنويات الموظفين.
الاستدامة تدرك الشركة أهمية استخدام الموارد الطبيعية بطريقة مسؤولة لضمان استدامتها البيئية. كما تدرك الشركة أهمية الاستثمار في المجتمعات التي تعمل فيها، وهو الأمر الذي يعود بالنفع على جميع جوانب أعمالها.	الاستثمار في الحلول المستدامة يزيد من رأس المال المستدام، ولكن له تأثير على رأس المال التمويلي على المدى من القصير إلى المتوسط، ولكن يمتلك أثر إيجابي على رأس المال التمويلي على المدى الطويل.

أين نعمل

تتركز محفظتنا العقارية في المناطق التي تشهد أعلى إقبال من المستثمرين مع محدودية العروض من المنتجات المنافسة

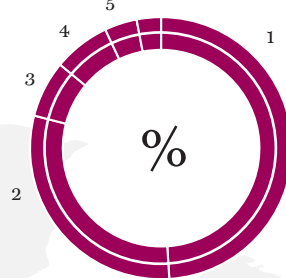
◀ مساحات البناء من المحفظة المحلية (بالمتر المربع)

الوحدات الصناعية
إجمالي مساحات البناء



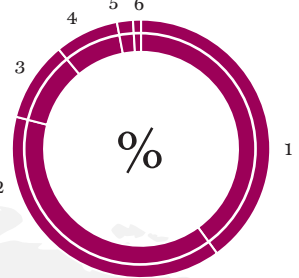
١. مستودعات أم شهرين	%٥٩
٢. البراحة - ورش ومخازن	%٤١

الوحدات السكنية
إجمالي مساحات البناء



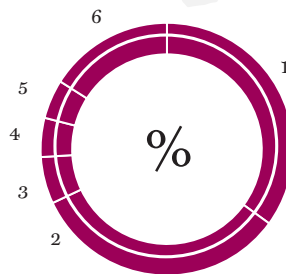
١. مدينتنا	%٤٩
٢. مجمع الخور	%٣
٣. مساكن السيلية	%٧
٤. مساكن مسيمير	%٧
٥. مشروع برودة الخور	%٤
٦. سكن موظفي شركة شل	%٣

شركة برودة العقارية



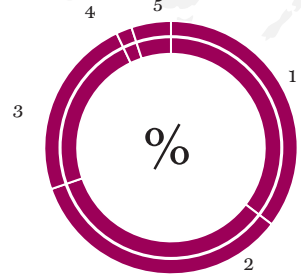
١. سكني	%٤
٢. سكن الفئة العاملة	%٣٩
٣. متعدد الأغراض	%١
٤. مخازن	%٨
٥. مدارس	%٢
٦. تجاري	%١

تجاري ومتعدد الأغراض
إجمالي مساحات البناء



١. برودة السد	%٣٥
٢. قرية برودة	%٣٣
٣. امتداد قرية برودة	%٦
٤. مدينة مواتر المرحلة ١	%٥
٥. مدينة مواتر المرحلة ٢	%٥
٦. أخرى	%١٦

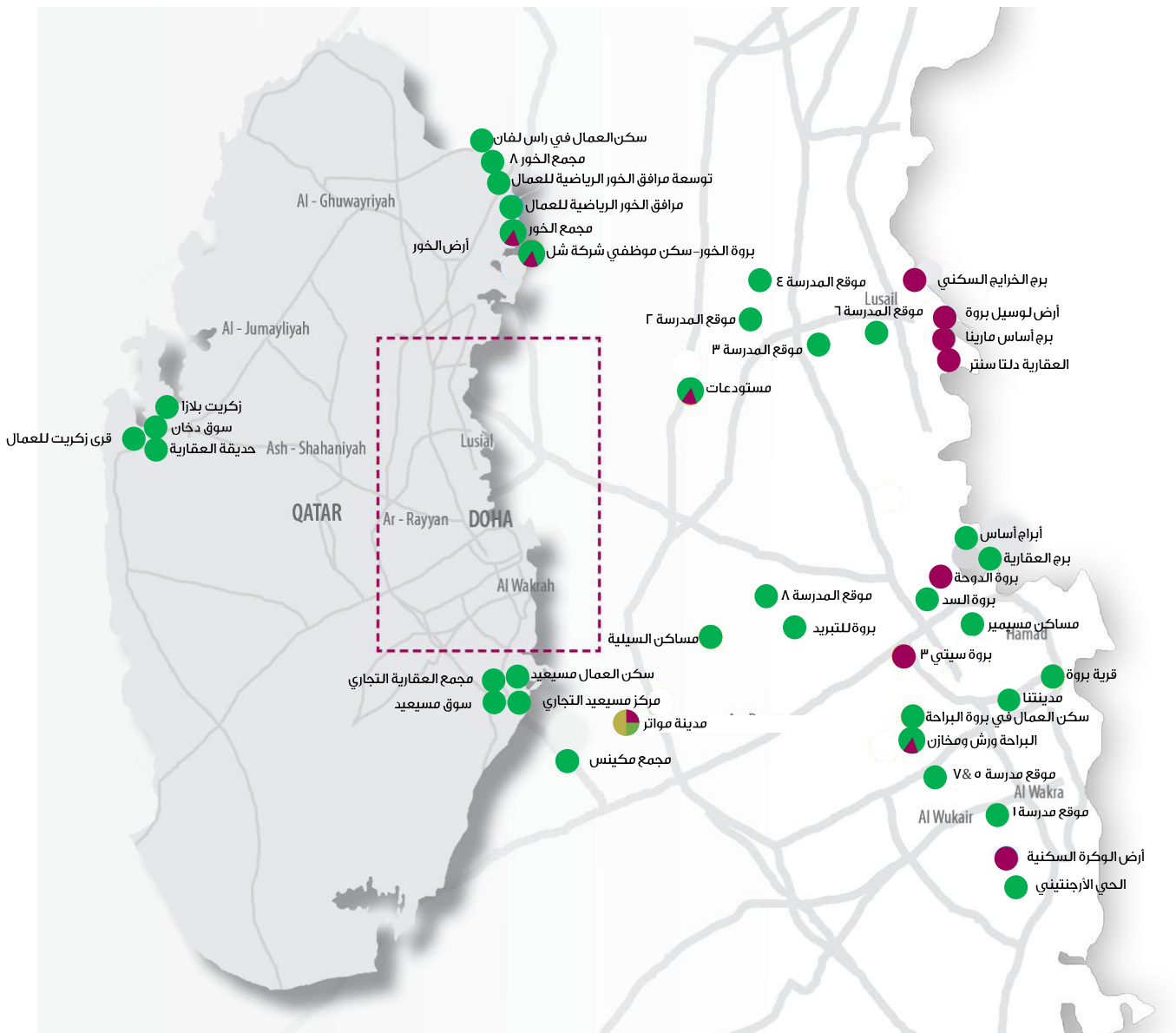
سكن الفئة العاملة
إجمالي مساحات البناء



١. الحى الأرجنتيني	%٣٥
٢. مجمع مكينس	%٣٤
٣. برودة البراحة	%٢٣
٤. مجمع الخور	%٢
٥. أخرى	%٥

أين نعمل تتمة..

البصمة الجغرافية لبروة العقارية



تشغيلي

مدينتنا
الحي الأرجنتيني
مدرسة دار العلوم
أبراج أساس
بروة السد
برج العقارية
بروة لتبريد المناطق
مساكن مسيمير
قرية بروة
سكن العمال في بروة البراحة
سوق مسيعيد
البراحة – ورش ومخازن
مدينة مواتر المرحلة ١ و ٢
مساكن السيلية
مستودعات أم شهرين
مول ديونز
مجمع العقارية التجاري
قرى مسيعيد
حديقة العقارية
سكن العمال في دخان
سوق دخان
زكريت بلازا
سكن العمال في راس لفان
توسعة مرافق الخور الرياضية للعمال
مرافق الخور الرياضية للعمال
مجمع الخور
بروة الخور – سكن موظفي شركة شل

المشاريع تحت التطوير

مدينة المواتر المرحلة ٣

الاراضي الغير مطورة

أرض الوكرة السكنية
بروة الدوحة أ – ب
دارا بي – إف
توسعة أم شهرين
مدينة بروة ٣
بروة البراحة مرحلة ٣
برج أساس مارينا
برج الخرايج السكني
العقارية دلتا سنتر
أراضي الخور
توسعة بروة سلوى
مدينة المواتر المرحلة ٤

02

التقرير الاستراتيجي



تقرير مجلس الإدارة



سعادة السيد / عبدالله بن حمد العطية

رئيس مجلس الإدارة

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

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن السادة أعضاء مجلس إدارة شركة بروة العقارية، يسعدني أن أضع بين أيديكم تقريراً عن أبرز ملامح أداء وإنجازات المجموعة وبياناتها المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٤، هذا بالإضافة إلى الخطط المستقبلية للعام ٢٠٢٥.

لقد تمكنت المجموعة خلال العام ٢٠٢٤، من مواصلة مسيرتها نحو تحقيق أهدافها الإستراتيجية بما يتناسب مع استراتيجية التنمية الوطنية الثالثة (٢٠٢٤ - ٢٠٣٠)، في ضوء محددات رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠، وأيضاً بما يتناسب مع مستهدفات مساهمي الشركة الكرام.

وقد تمكنت المجموعة خلال العام ٢٠٢٤ من تحقيق مستوى متميز من حيث الأداء المالي والتشغيلي وجودة الخدمات وكفاءة التكلفة بالإضافة إلى توظيف الخبرات المتوافرة لدى المجموعة في تحقيق الأهداف المنشودة.

تقرير مجلس الإدارة..

١,٢٣٦
مليون ريال قطري

صافي الأرباح

١,٨٢٦

مليون ريال قطري

إجمالي الإيرادات
التشغيلية المتكررة

٣١٨

ريال قطري

العائد على السهم

القرارات اللازمة من حيث الدخول في إستثمارات جديدة أو التخارج من بعض الإستثمارات الغير مدرة للدخل أو ذات العائد الغير مجزي وذلك بغرض تحقيق النمو المستدام للعائدات. ويتضح ذلك من خلال التخارج من قطعتي أرض بمدينة لوسيل في ٢٠٢٣، حيث قد تم تحصيل مبلغ ٢,٧ مليار ريال قطري خلال العام ٢٠٢٤ وهو المبلغ المتبقي من ثمن البيع. وقد ساهم هذا المبلغ بالإضافة إلى التخارج من بعض الأصول الأخرى والتي سيرد ذكرها في هذا التقرير، مع نتائج تشغيل المجموعة خلال العام ٢٠٢٤، في تحقيق رصيد نقدي قوي للمجموعة بقيمة ٢,٧ مليار ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والذي سوف يسمح للمجموعة بالوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وأيضاً تدعيم محفظتها الإستثمارية بشراء أصول وإستثمارات جديدة ذات عائدات مجزية.

وقد كان بيع أرض لوسيل أحد العوامل التي ساهمت في سداد تمويلات بقيمة ٣,٧٣ مليار ريال قطري خلال ٢٠٢٣ وبقيمة ١,١٠ مليار ريال قطري خلال العام ٢٠٢٤. حيث أدى ذلك بالإضافة إلى قيام المجموعة بالتفاوض مع البنوك لتحسين الشروط التجارية ومدد السداد للتمويلات المختلفة إلى انخفاض تكاليف التمويل بقيمة ٢٦٠ مليون ريال قطري وبما يعادل ٢٥٪ مقارنة مع العام ٢٠٢٣.

وبهدف تحقيق الإستفادة القصوى من أصول المجموعة وخاصة غير المدرة للدخل أو ذات العائد المنخفض، فقد تمكنت المجموعة خلال العام ٢٠٢٤ من:

- بيع قطعتي أرض بمنطقة راس قرطاس بإجمالي سعر نقدي بلغ ٤٨ مليون ريال قطري.
- بيع أحد الشركات التابعة والمالكة لمبني تجاري بمدينة لندن "مبنى نورث رو" بإجمالي سعر بيع نقدي بلغ ٩٢,٨ مليون ريال قطري.
- بيع عقار بمدينة مراكش بالمملكة المغربية بإجمالي سعر بلغ ٦٩ مليون ريال قطري.

وتستهدف المجموعة من تلك العمليات إلى تدعيم مركزها المالي وتوجيه تلك الأموال نحو أصول جديدة ذات عائد إستثماري مجزي يسهم في تحقيق النمو المستدام للإيرادات.

وبناء على الأداء المالي والموقف النقدي والخطط التنموية المستقبلية للشركة، فقد أوصى مجلس إدارة شركة بروة العقارية للجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح نقدية بمعدل ١٨٪ (بواقع ١٨. ريال قطري للسهم).

فعلى مدار الأعوام الماضية نجحت بروة في تطوير محفظة استثمارية متحوطة ومتوازنة تلبي احتياجات السوق وتحمي إيرادات المجموعة من التقلبات في السوق العقاري وذلك على امتداد القطاعات التي تعمل فيها سواء السكنية أو التجارية أو المتعددة الاستخدامات.

كما نعمل باستمرار على دراسة الفرص الاستثمارية بعناية بهدف إضافة مشاريع استثمارية جديدة ترفع من قيمة المحفظة العقارية الحالية وتسهم في مواجهة المخاطر المتنوعة والمرتبطة بالسوق العقاري، ويشمل ذلك فرص الاستثمار في مشاريع القطاعات التعليمية والمشاريع التي تأتي ضمن نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

إن كل ذلك يتم دون إغفال لأهمية تعزيز أنظمة الحوكمة والأداء المؤسسي للمجموعة من حيث إستثمارية تحديث السياسات والإجراءات الخاصة بالعمليات ومواجهة المخاطر والمخالفات والحفاظ على إستثمارية الأعمال وغيرها من السياسات واللوائح التي تدعم سير الأعمال داخل المجموعة.

الأداء المالي للشركة

أظهرت البيانات المالية تحقيق أرباحا صافية عائدة على مساهمي الشركة الأم قدرها ١,٢٣٦ مليون ريال قطري، وعائد على السهم بقيمة ٣١٨. ريال قطري.

وقد بلغ إجمالي موجودات المجموعة قيمة ٣٧,٢ مليار ريال قطري كما بلغ إجمالي حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم قيمة ٢٢,٣ مليار ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

ونتيجة لنجاح المجموعة في تنمية محفظة عقارية متوازنة، فقد تم تحقيق مستوى إيرادات تشغيلية مرتفع بقيمة ١,٤٤٤ مليون ريال قطري كإيرادات تأجير، بالإضافة إلى تحقيق إيرادات من خدمات إستشارية و نشاط المقاولات والأنشطة التشغيلية الأخرى بقيمة ٤٧٣ مليون ريال قطري.

على الرغم من التحديات التي واجهت القطاع العقاري خلال العام ٢٠٢٤، فقد نجحت المجموعة في زيادة إيراداتها التشغيلية من الإيجارات وإيرادات الخدمات والإيرادات من بيع عقارات ونشاط المقاولات والأنشطة التشغيلية الأخرى بنسبة ٦,٣٪ مقارنة بالعام ٢٠٢٣.

وتعكس البيانات المالية المتميزة للمجموعة حرص مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على إدارة الموارد المالية للمجموعة بطريقة احترافية لتحقيق أفضل عائد إستثماري للمساهمين. ويتم باستمرار مراجعة المحفظة الإستثمارية للمجموعة وإتخاذ كافة

تقرير مجلس الإدارة تتمة..

٣٧

مليار ريال قطري
إجمالي الموجودات

١,٩٤

مليون متر مربع

إجمالي محفظة
الأراضي

أداء الشركة وإنجازاتها خلال العام ٢٠٢٤

ترتكز أهدافنا في مجموعة بروة العقارية على تطوير محفظة عقارية متنوعة تتمكن من إنتاج تدفقات نقدية حرة تساهم في تعزيز العائدات المستدامة لمساهميننا، وتتنافس المخاطر وتقلبات السوق العقاري، كما تدعم الخطط التنموية لدولة قطر، وتراعي المسؤولية الاجتماعية.

وقد شهد العام ٢٠٢٤ تحقيق المجموعة لإنجازات متعددة على مستوى التطوير والتشغيل والجوانب المؤسسية. هذه الإنجازات تؤكد استمرارنا في مسيرة تحقيق أهدافنا الاستراتيجية والمساهمة الفعالة في نمو وتطور القطاع العقاري في دولة قطر.

وفيما يلي بعض أبرز إنجازات العام المالي ٢٠٢٤:

مشروع بروة هيلز

أطلقت مجموعة بروة العقارية خلال العام ٢٠٢٤، أحدث مشاريعها السكنية "بروة هيلز" على الأرض المملوكة لها بمنطقة جبل ثعلب في مدينة لوسيل، حيث تمتد الأرض على مساحة إجمالية تبلغ ١٢٩,٥٧٧ متر مربع وتتميز بموقعها الاستراتيجي وسط أهم معالم مدينة لوسيل مثل استاد لوسيل ودرب لوسيل وسيف لوسيل.

ويأتي هذا المشروع في إطار رؤية المجموعة الريادية لتقديم أرقى مفاهيم السكن، وقد دشنت بروة أولى مراحل هذا المشروع خلال فعاليات معرض سيتي سكيب قطر وتم تلقي طلبات الحجز لشراء الشقق السكنية في هذه المرحلة والتي تتمثل في مبنى سيتم إنشاؤه على مساحة أرض قدرها ٢,٦٤٩ متر مربع، متصل على حديقة مركزية بإجمالي مساحة بناء تبلغ ١٢,٢٤٠ متر مربع. وسيتضمن المبنى ٥٧ وحدة سكنية تحتوي غرفة نوم واحدة وبمساحة ٨١ متر مربع تقريباً وجميعها مخصصة للبيع، كما سيحتوي المبنى على مساحات تجارية وأيضاً حمام سباحة وصالة ألعاب رياضية.

وقد كانت بروة العقارية حريصة على أن تكون من أوائل المطورين الذين تقدموا بطلبات للهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري "عقارات" وذلك لاعتماد مشروع بروة هيلز كمنتج عقاري جديد للبيع على الخارطة.

المرحلة الثالثة من مشروع تطوير مدينة مواطر

أوشكت المجموعة على إتمام أعمال تطوير المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواطر، التي تمتد على مساحة ٣٤,٠٠٠ متر مربع. ونتيجة للطلب

المتزايد من قبل المستثمرين ورغبتهم الشديدة لاستئجار المعارض، فقد تم البدء في أعمال تأجير وحدات المرحلة باستخدام نظام القرعة العلنية، حيث تم عرض عدد ٥٤ معرضاً للتأجير، كما تم توقيع عدد من الاتفاقيات الجديدة مع لاعبين بارزين في أنشطة خدمات السيارات. كما نفخر بالإعلان عن توقيع اتفاقية تطوير جديدة مع وقود لفحص المركبات (فاحص)، مما يعزز شراكاتنا الاستراتيجية في القطاع.

وتشتمل المرحلة الثالثة على عدد ١١٨ معرض سيارات، تتراوح مساحاتها من ٤٠٠ إلى ١,٠٠٠ متر مربع، و٢٠ محل تجاري، و٤٩٦ وحدة سكنية (تشمل الاستوديوهات والشقق ذات الغرفتين إلى ثلاث غرف نوم). تشمل المرافق الأخرى في هذه المرحلة مول لقطع غيار السيارات مع وحدات تجارية، ١١٩ مكتب متعدد الاستخدامات، مركز خدمة سيارات مخصص مع مبنى إداري، بالإضافة إلى مرافق لغسيل السيارات وتغيير الزيت.

توقيع اتفاقيات طويلة الأجل لتقديم خدمات التبريد من خلال شركة بروة للتبريد

في إطار التزامنا بتنويع مصادر الدخل والذي يساهم في تحقيق النمو المستدام لعائدات مساهمي بروة، فقد تم خلال العام، توقيع اتفاقيتين حصريتين لتقديم خدمات التبريد لكل من مدينة مسيمير الواقعة في منطقة مسيمير ومشروع الشارع التجاري الواقع في منطقة أم سنيح على امتداد الطريق المؤدي للمنطقة الصناعية، وتبلغ مدة العقود ٢٠ سنة وبإيرادات سنوية تقديرية تبلغ ٦٥ مليون ريال وبقيمة إجمالية قدرها ١,٣ مليار ريال قطري على مدار فترة الاتفاقيتين.

يعكس هذان العقدان مدى الثقة التي يوليها عملاؤنا في مجموعة بروة العقارية، وتعد شهادة على التزامنا المستمر بتحقيق النمو المستدام لمساهمي المجموعة.

مشروع مدرسة مدينتنا

أطلقت بروة العقارية خلال العام مشروع "مدرسة مدينتنا"، وذلك بنظام التطوير والتأجير على مشغل متخصص في مجال التعليم، حيث سيتم طرح المدرسة بنظام المزايدة للتعاقد مع أفضل مشغل من حيث الشروط الفنية والتجارية. بموجب هذا النموذج ستقوم بروة بتطوير المدرسة وتأجيرها على المستثمر الذي سيكون مسؤولاً عن تشغيلها الأكاديمي والتعليمي.

تقرير مجلس الإدارة تتمة..

ومن الجدير بالذكر أن متوسط معدل الإشغال تجاوز ٩٠٪ في الكثير من المشاريع السكنية لشركة بروة العقارية خلال العام ٢٠٢٤.

مخزون الأراضي

أحد الجوانب البارزة في أصول مجموعة بروة العقارية، هي امتلاكنا لمخزون من الأراضي الفضاء وهو ما يمنحنا ميزة قوية للنمو والتوسع. وتتعدد خيارات استغلال هذه الأراضي، سواء من خلال بيعها مباشرة، أو تطويرها لغرض البيع، أو حتى تحويلها إلى مشاريع تأجيرية طويلة الأجل.

الشركات التابعة

تتميز مجموعة بروة بوجود العديد من الشركات التابعة لها والتي تهدف إلى تحقيق التكامل في جميع الأنشطة اللازمة للتطوير العقاري وإدارة الأصول وأيضاً تسهم في تعزيز القيمة المضافة داخل المجموعة. ومن أهم هذه الشركات هي:

أولاً: شركة الوصيف لإدارة الأصول "وصيف":

هي واحدة من أكبر شركات خدمات إدارة الأصول والعقارات والمرافق المتكاملة في دولة قطر، التي تقدم خدمات شاملة وحلولاً خدمية كاملة لعملائها.

بالإضافة إلى إدارة جميع المشاريع العقارية المحلية لمجموعة بروة، فإن شركة وصيف تقوم أيضاً بإدارة العديد من المشاريع وخدمة العديد من العملاء من خارج المجموعة مثل:

- وزارة التربية والتعليم والتعليم العالي
- شركة حصاد
- مستشفى نوفر
- وزارة الأوقاف.
- وزارة المالية
- شركة لوسيل للتطوير العقاري
- شركة الشارع التجاري.
- شركة محاصيل.

ثانياً: شركة قطر لإدارة المشاريع:

تقدم الشركة مجموعة متكاملة من خدمات إدارة المشاريع تتضمن: تطوير البرامج وإدارتها، وإدارة وتسوية المطالبات، ومراقبة المشاريع، وإدارة الصحة والسلامة، وإدارة التكاليف، وإدارة دراسات الجدوى، وإدارة المخاطر، والإدارة البيئية.

وبالإضافة إلى مساهمة شركة قطر لإدارة المشاريع في إدارة المشاريع قيد التطوير داخل المجموعة فإنها توفر خدماتها للكثير من العملاء الآخرين داخل الدولة.

وتعكس هذه المبادرة التزامنا بدعم الاستثمار في قطاع التعليم والذي نؤمن بأنه ركيزة أساسية من ركائز التنمية المستدامة كما أنه سيسهم في رفع نسب الإشغال بمشروع مدينتنا.

ويمتد مشروع مدرسة مدينتنا على مساحة أرض قدرها ٢٧,٠٠٠ متر مربع وبمساحة بناء تقديرية تبلغ ٢٣,٠٠٠ متر مربع، وقد وقعت بروة العقارية مذكرة تفاهم مع الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري "عقارات" بخصوص تقديم أول طلب لاعتماد مشروع مدرسة مدينتنا كمنتج عقاري في قطاع التعليم.

تشغيل مشروع مدينتنا والحي الأرجنتيني

نواصل عمليات تشغيل وتأجير مشروع "مدينتنا"، ومشروع "الحي الأرجنتيني" الذين يعدان من أبرز إنجازاتنا الأخيرة. حيث لعب المشروعان دوراً حيوياً في استضافة زائري الفعاليات الكبرى التي تم تنظيمها في الدولة.

ويعد مشروع "مدينتنا" مثلاً يحتذى به للمجتمعات السكنية المتكاملة، موفراً مساكن عصرية وبأسعار تنافسية للعائلات مع قدرة استيعابية تبلغ ٣٦,٠٠٠ نسمة، ويمتد على أكثر من ١,١٤٩ ألف متر مربع ويضم ٣٣٩ مبنى، تتضمن ٦,٧٨٠ وحدة سكنية (بما في ذلك ٤,٧٤٠ شقة مكونة من ثلاث غرف نوم و٢,٠٤٠ شقة مكونة من غرفتين)، كما يضم المشروع مساحات خارجية واسعة، وممرات، ومناطق مواقف للسيارات، ومرافق ترفيهية متنوعة.

من ناحية أخرى، أصبح الحي الأرجنتيني خياراً مفضلاً للشركات التي تبحث عن سكن حديث لعمالها. فمع ١,٤٠٤ وحدة سكنية، يمكن للحي استيعاب ما يصل إلى ٦٧,٣٩٢ عاملاً، ويوفر جميع الخدمات الأساسية مثل المساجد والأسواق والمرافق الترفيهية الأخرى، مما يساهم في تقديم تجربة سكنية متكاملة لسكانه.

يعكس كلا المشروعين جهود مجموعة بروة العقارية المستمرة لدعم النمو المستدام مع تقديم قيمة للمساهمين لدينا.

المحفظة العقارية التشغيلية

تتمتع مجموعة بروة العقارية بمحفظة عقارية تشغيلية متنوعة، مما يمكننا من التعامل مع التحديات التي يواجهها السوق العقاري بشكل فعال. وتتضمن المحفظة العقارية التشغيلية للشركة مجموعة واسعة من الأصول لتشمل:

- ٦٨,٨٦٦ وحدة سكنية (متنوعة ما بين شقق وفلل وغرف سكنية للعمال)
- ٣٦٧,٠٠٠ متر مربع عبارة عن محلات تجارية ومعارض ومكاتب،
- ٤٤٤,٧٣٨ متر مربع مخصصة لورش العمل والمخازن،
- ٢٣٢ غرفة فندقية.

تقرير مجلس الإدارة تتمة..

ثالثاً: شركة بروة للتبريد:

شركة بروة لتبريد المناطق هي شركة متخصصة في توفير خدمات تبريد المناطق، وتمتلك الشركة مصنعين لإنتاج المياه المبردة بمنطقة مسيمير بإجمالي طاقة إنتاجية تبلغ ٣٧, ٦٠ طن. وقد بدأت الشركة ممارسة نشاطها منذ العام ٢٠١٢ ويعد كل من مشروع مدينة مسيمير ومشروع الشارع التجاري هما العميلين الرئيسيين للشركة.

رابعاً: شركة شذا لإدارة الفنادق:

وهي شركة لإدارة الفنادق المتوافقة مع الشريعة الإسلامية ذات الخمس نجوم "شذا" والفنادق ذات الأربع نجوم "مسك". وتتولى حالياً الشركة إدارة العديد من الفنادق داخل دولة قطر، المملكة العربية السعودية، سلطنة عمان ودولة الإمارات العربية المتحدة، بالإضافة إلى العديد من الفنادق الأخرى تحت التطوير بمملكة البحرين والولايات المتحدة الأمريكية.

النظام المؤسسي

تسعى مجموعة بروة العقارية باستمرار إلى تعزيز إطارها المؤسسي، وتعزيز مبادئ النزاهة والشفافية والتميز التشغيلي. فعلى مدار عام ٢٠٢٤، واصلت المجموعة تطوير عملياتها المؤسسية جنباً إلى جنب مع نموها التشغيلي وتطوير مشاريعها. مما أدى إلى تحقيق العديد من الإنجازات الرئيسية في ظل التزامنا بتحسين الأداء المستمر والتي بدت واضحة في :

١- إدارة وتطوير المشاريع:

– تعاونت المجموعة مع الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري "عقارات" لاعتماد المشاريع الجديدة وذلك حرصاً من بروة على إتباع كافة القوانين المنظمة للتطوير العقاري داخل الدولة.

– عملت الشركة خلال العام على تطوير منهجيات ومفهوم إدارة المشروعات وذلك بالتعاقد مع أكبر بيوت الخبرة في هذا المجال.

– تزويد المشاريع التي طورتهها مجموعة بروة العقارية بأحدث أنظمة الاتصالات اللاسلكية التي توفر اتصال بجودة عالية بشبكة الإنترنت، فضلاً عن تزويد المشاريع الجديدة بتقنيات تكنولوجية حديثة تدعم الاتجاه نحو تعزيز تطبيقات الطاقة المستدامة والمدن الذكية.

٢- الحصول على شهادات الاعتماد الدولي لمعايير "الأيزو"

تأكيداً على التزام المجموعة بكافة المعايير الخاصة بالرقابة وتحسين وتنظيم الأداء، فقد واصلت المجموعة تجاوز التدقيق الخارجي الخاص بمتطلبات المنظمة الدولية للمعايير المنظمة لشهادات الاعتماد الدولية "الأيزو ISO" في مجالات "الإدارة والبيئة والصحة والسلامة المهنية" وذلك بما يؤكد على قدرة الشركة على تطوير وتنفيذ نظام إدارة متكامل يتوافق مع المواصفات والمقاييس العالمية.

وهذه الشهادات تبرهن على مدى التزام بروة العقارية باتباع أعلى مواصفات ومقاييس الجودة وتقديمها أفضل الممارسات ذات

المعايير العالمية في نظام إداري متكامل يغطي كافة الجوانب التي تدعم استراتيجيتها الرامية إلى الارتقاء بجودة مشاريعها ومستوى الخدمات التي تقدمها.

٣- التحول الرقمي

واصلت مجموعة بروة العقارية خططها نحو التحول الرقمي بهدف تسخير قوة التقنيات المتطورة والابتكار لتحسين خدماتها وزيادة مستوى الأمان لمعلومات المجموعة ونشاطها، وإضافة القيمة المنشودة من القطاع العقاري، والارتقاء بتجاربه إلى مستويات أكثر تميزاً، لا سيما أن التقنيات الداعمة لقطاع العقارات تعد ركناً جوهرياً في تعزيز تجربة عملاء المجموعة، بما يؤكد استمرارية نهج عمل المجموعة في ضمان توفير تجربة مميزة لعملائها عبر مختلف الابتكارات الجديدة وتبنيها وسائل التواصل الحديثة والمتطورة.

وقد استمرت المجموعة خلال العام ٢٠٢٤ في تطوير استخداماتها لتطبيقات (فيوجن) في سحابة أوراكل بهدف أتمتة عمليات مكاتب الدعم لدى المجموعة وبناء قاعدة إدارية قوية تشمل إدارة الموارد البشرية والإدارة المالية وإدارة سلسلة الإمداد. وتأتي هذه الخطوة في إطار تنفيذ استراتيجية بروة العقارية القائمة على تبني الحلول التكنولوجية في تحديث عملياتها، للوصول إلى التحول الرقمي الشامل بما يساعد على مواكبة نمو الأعمال السريع لدى المجموعة من خلال أتمتة عملياتها وسهولة استخدام الموظفين لها، فضلاً عن تعزيز قدرتها التنافسية، من خلال تحسين الإنتاجية، ودعم مهارات كوادرها البشرية وتمكينهم رقمياً.

الحوكمة والنظم وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

تلتزم شركة بروة التزاماً تاماً بتطبيق إطار الحوكمة المؤسسية، الذي يوفره النظام الأساسي لمجموعة بروة لتحقيق التزامها التشغيلي نحو المساهمين والمجتمع.

يعتبر دليل الحوكمة المؤسسية الخاص بالشركات المدرجة في بورصة قطر، والصادر من هيئة قطر للأسواق المالية بمثابة إطار العمل الإرشادي لنظام الحوكمة المؤسسية في بروة العقارية. وتتماشى عمليات وسياسات وإجراءات الحوكمة المؤسسية الخاصة بمجموعة بروة تماشياً تاماً مع توصيات هيئة قطر للأسواق المالية، وتلتزم المجموعة التزاماً صارماً بالقوانين واللوائح الأخرى المطبقة في دولة قطر.

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

وتتشدد بروة العقارية على أهمية تعزيز ونشر ثقافة النزاهة والشفافية والوضوح في تعاملاتها التجارية والإدارية من خلال ضمان أعلى مستويات الامتثال التام لنظام حوكمة الشركات المدرجة في السوق الرئيسية، والتي تخضع لرقابة هيئة قطر للأسواق المالية.

تقرير مجلس الإدارة..

وفيما يخص تمتع الفئات المستفيدة من المشاريع التي طورتها المجموعة ببيئات سكنية مستدامة وفق أرقى المواصفات والمقاييس، فقد قدمت بروة العقارية حلولاً رقمية ذكية لتتقل المستفيدين من مشاريعها إلى الوجهات التي يقصدها، وذلك من خلال تعاقدتها مع إحدى الشركات التي تقدم خدماتها عبر التطبيقات الإلكترونية الخاصة بالنقل وبأسعار تنافسية.

وتعزيزاً لهذه الخدمات، فقد تم توقيع اتفاقية تعاون مع شركة هيلث برو للخدمات الطبية والتأمينية، لتزويد المستفيدين من المشاريع العقارية ببطاقات هيلث برو للخصومات الطبية بأسعار تنافسية، حيث تتيح هذه البطاقة وصول حاملها إلى الاستفادة من حزمة متنوعة من الخدمات الطبية وبأسعار مخفضة في مجموعة متعددة من مرافق الرعاية الصحية والمرافق الطبية في الدولة وعلى مدار العام.

إلى جانب ذلك تحرص بروة العقارية بشكل دائم على المساهمة الفعالة في تطوير الحلول السكنية ذات الأسعار المعقولة والجودة العالية التي تليها كافة المتطلبات والتطلعات الخاصة بالمستفيدين، وذلك من خلال العديد من المشاريع مثل مساكن مسييمير ومساكن السيلية، وقرية بروة ومجمع مكينس السكني.

كما واصلت بروة العقارية تنظيم حملات التبرع بالدم بالتعاون مع مؤسسة حمد الطبية وذلك بهدف دعم بنك الدم بالموارد التي يحتاجها.

وحول دعم العملية التعليمية وطلبة الجامعة، فقد واصلت مجموعة بروة العقارية برنامج التدريب المهني لطلبة وطالبات كلية الهندسة في جامعة قطر، والذي تنظمه المجموعة بشكل دوري ضمن اتفاقية تعاون تم إبرامها مع جامعة قطر.

وفيما يخص دعم الفعاليات الوطنية والأحداث الكبرى، تسعى بروة العقارية بثبات نحو دعم وتعزيز الفعاليات الوطنية المرموقة في قطر، متبينة رؤية تحتفي بالهوية الوطنية وتبرز عمق التضامن والفخر بالإرث القطري. في سياق هذا الالتزام، برزت مشاركتها الفاعلة في اليوم الرياضي للدولة، حيث أسهمت في تنظيم فعاليات رياضية لموظفيها بمشروع "مدينتنا"، وهي خطوة تعكس روح الفريق والنشاط. إضافة إلى ذلك نظمت المجموعة عدد من البطولات الخاصة برياضة البادل خلال شهر رمضان المبارك، شارك بها السكان المستفيدين من المشاريع التي طورتها بروة العقارية من فئتي العائلات والعمال، بالإضافة إلى موظفي ومنتسبي مجموعة بروة العقارية والشركات التابعة لها.

وفي تجسيد لدورها الرائد، قامت بروة العقارية بدعم منتدى قطر العقاري في نسخته الثانية المنتدى برعايتها البلاتينية وتنبثق هذه الرعاية من التزام المجموعة بدعم الفعاليات العقارية الوطنية التي تشكل منصة لتبادل الآراء بين الحكومة والمستثمرين والمطورين، مما يعزز مكانتها كمطور رئيسي للمشاريع الاستراتيجية، وتساهم من خلال مشاركتها في تطوير فكر معماري استراتيجي من خلال تقديم مشاريع متكاملة ومستدامة تليها احتياجات التنمية العمرانية وتدعم رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠. وكما أنها شاركت في معرض سيتي

وتعتبر بروة العقارية حوكمة الشركات من أهم الركائز التي تشكل الإطار التوجيهي لأنشطتها التشغيلية والإدارية وسياسات التعامل مع جميع أصحاب المصالح. ومن منطلق هذه الرؤية، يسعى مجلس الإدارة عبر تفويض الصلاحيات إلى الإدارة التنفيذية، إلى تسريع وتيرة العمليات التجارية والقضاء على التعقيدات وضمان أعلى مستويات الكفاءة التشغيلية بما يخدم مشاريع الشركة واستثماراتها ويصب في مصلحة المساهمين. علاوة على ذلك، تلعب سياسة إدارة المخاطر دوراً حاسماً في إنشاء أطر عمل مناسبة لإدارة المشاريع والاستثمارات بطريقة فعالة، مع التحكم في المخاطر القانونية والتشغيلية والاقتصادية ذات الصلة.

كما تطبق الشركة نظام الرقابة الداخلية في الشركة، ويتمثل الغرض من هذا النظام في وضع معايير وأنظمة جديرة بالثقة تحتوي على وسائل الرقابة الداخلية وتكفل وسائل الرقابة هذه دقة ومصداقية حسابات وسجلات بروة، وسلامة تراخيص المعاملات وحماية أصول الشركة، ويضمن الكشف عن أية مخاطر تهدد وضع الشركة وكذلك تساعد على الامتثال إلى اللوائح والنظم وذلك من أجل وضع الأمور في نصابها الصحيح.

العنصر البشري هو جوهر نجاحنا

تلتزم مجموعة بروة العقارية بقيادة أعمال مستدامة ناجحة تجارياً ومسؤولة اجتماعياً وبيئياً، ويتضمن هذا النهج تزويد موظفينا ببيئة عمل آمنة وصحية، وتوفير برامج التدريب والتطوير الأساسية لهم، بما يساعدهم على الإبداع والعطاء ويعزز التنوع والشمولية والتنمية الذاتية والاحترام. فضلاً عن ذلك، فإننا نحرص على الاستثمار في التقنيات التي تتيح لموظفينا أداء عملهم بمزيد من المرونة وتشجيع التنوع والاحتواء في جميع أنحاء الشركة.

ولتدعيم التواصل بين موظفي الشركة وتنمية قدراتهم الجسدية، تحرص المجموعة على تنظيم العديد من الفعاليات الرياضية لهم مثل فعاليات اليوم الرياضي للدولة والفعاليات المجتمعية خلال شهر رمضان المبارك وغيرها من الفعاليات.

مسؤوليتنا نحو المجتمع

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

تقرير مجلس الإدارة تتمة..

- سكيب قطر ٢٠٢٤، وأطلقت مشروعها بروة هيلز ومدرسة مدينتنا وأعلنت عن بدء التأجير في المرحلة الثالثة لمدينة المواتر وأبرمت عدد من العقود الخاصة بمرافقها، فضلا عن تسليطها الضوء على مشاريعها، مستقطبة الأنظار نحو محفظتها العقارية المتميزة.
- وبإحساس عميق بالمسؤولية تجاه فئة العمال، تنظم بروة العقارية من خلال شركتها التابعة وصيف العديد من الفعاليات في مشاريع سكن العمال بمناسبات متعددة انطلاقا من قيم العرفان والاعتزاز. فضلا عن الفعاليات التي يتم تنظيمها بمناسبة عيدي الفطر والأضحى في المشاريع السكنية الخاصة بالعائلات والعمال.
- بالإضافة إلى تنظيم حملة للتطعيم ضد الإنفلونزا الموسمية خاصة بفئة العمال المستفيدين من المشاريع التي تديرها بالتعاون مع مؤسسة حمد الطبية، وتأتي هذه الحملة في إطار التزام المجموعة نحو مسؤوليتها الاجتماعية وحرصها على حماية فئة العمال من الإنفلونزا الموسمية في الشتاء، من خلال تسهيل حصولهم على اللقاح بسرعة وسهولة وبشكل مجاني.
- **خططنا المستقبلية للعام ٢٠٢٥**
إن الثقة الغالية لمساهميننا الكرام تفرض علينا الاستمرار بالعطاء بكل طاقاتنا وخبراتنا للمحافظة على مكتسبات المجموعة التي حققتها خلال مسيرتها. وعليه فقد أعدنا خطة استراتيجية واضحة لكافة الخطوط العريضة المستهدفة خلال العام ٢٠٢٥، حيث يتم العمل على عدة محاور تمثل الركائز الأساسية لتوجهات المجموعة خلال المرحلة المقبلة، وتتلخص هذه المحاور كالاتي:
- **المحور الأول: زيادة الإيرادات**
تستهدف المجموعة تحقيق النمو المستدام للإيرادات وعائدات المساهمين من خلال تحقيق مزيج متوازن من المشاريع التشغيلية التي تلبي احتياجات السوق العقاري وفي نفس الوقت ترتبط بأقل مخاطر ممكنة، حيث نهدف على المدى القصير والمتوسط لزيادة نسب الإشغال في المشاريع العقارية الجديدة (مدينتنا) و(الحي الأرجنتيني) والمرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواتر بالإضافة إلى المحافظة على نسب الإشغال وتحسينها بالمشاريع العقارية الأخرى، فضلا عن الاستفادة من عوائد التشغيل وخدمات الصيانة لمشروع مدارس قطر (الحزمة الأولى)، أما على المدى الطويل فإننا نؤمن بأن رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ ستكون بمثابة القاطرة الأساسية للنمو طويل الأمد.
- **المحور الثاني: ترشيد النفقات:**
ستستمر الشركة خلال العام ٢٠٢٥، في دراسة السبل المتاحة لترشيد النفقات التشغيلية والإدارية وأيضاً التمويلية بغرض التأكد من تحقيق أقصى استفادة ممكنة من تلك النفقات والتأكد من مدى إمكانية تخفيض هذه النفقات دون التأثير على جودة المشاريع والخدمات المقدمة.
- **دراسة ووضع الحلول الاستثمارية المناسبة للاستثمارات المالية بالمجموعة.**
- **دراسة والعمل على المخططات العامة ودراسات الجدوى للعديد من المشاريع الجديدة على الأراضي الموجودة لدى الشركة، مثل:**
 ١. المرحلة الرابعة من مشروع مدينة مواتر.
 ٢. بقية مراحل مشروع بروة هيلز بمدينة لوسيل.
 ٣. دراسة الأراضي الأخرى المتاحة لدى المجموعة.
- **العمل على الاستفادة من التشريعات القانونية والاقتصادية الجديدة، حيث يشهد السوق العقاري في قطر تطورا كبيرا بعد صدور قرار مجلس الوزراء رقم ٢٨ لسنة ٢٠٢٠، بتحديد المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها، وشروط وضوابط ومزايا وإجراءات تملكهم لها وانتفاعهم بها وتتضمن المناطق المشمولة بالقرار منطقة لوسيل التي يقع فيها الجزء الأكبر من مخزون أراضي الشركة. وانطلاقاً من ذلك تم إطلاق المرحلة الأولى من مشروع بروة هيلز، والتي سيعقبها لاحقاً تدشين المراحل الأخرى، وذلك ضمن استراتيجية المجموعة لتعظيم الاستفادة المثلى من الأراضي المملوكة لها ودعم العائد على حقوق مساهميها.**
- **تعزيز مستوى الشراكة الاستراتيجية مع القطاع العام والحكومة الرشيدة لتلبية احتياجات القطاع العقاري عن طريق المشاركة في المناقصات المطروحة، بحسب قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص، بالإضافة إلى استمرار حرص الشركة على تطوير مشروعات عقارية تنموية تسهم في تلبية احتياجات المواطنين والمقيمين وتسهم في تحقيق رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠. وفاءً لدور بروة العقارية كشركة وطنية رائدة في مجال التطوير العقاري.**

ونهدف خلال العام ٢٠٢٥ إلى:

- بدء التطوير بمشاريع مدرسة مدينتنا والمرحلة الأولى من مشروع بروة هيلز.
- استكمال تأجير ما تبقى من المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواتر.

تقرير مجلس الإدارة تتمة..

المحور الثالث: تحسين العلامة التجارية ورفع كفاءة النظام المؤسسي:

تستهدف بروة دائما تحسين رضا المساهمين والعملاء عن الأداء، عبر تقديم أفضل أنواع الخدمات ذات الجودة العالمية بأسعار تنافسية ترضي طموحات وتطلعات العملاء، بالإضافة الى الاستمرار في المساهمة في المبادرات الوطنية والاجتماعية. مساهمينا الكرام، نؤكد لكم أننا كمجلس إدارة وإدارة تنفيذية وجميع العاملين بالمجموعة، نعمل على بذل أقصد الجهد لنكون على قدر الثقة التي أوليتمونا إياها لتحقيق الأهداف المنشودة نحو النمو المستدام وتنمية العائدات المجزية لمساهمي الشركة.

في الختام، أود أن أعنتم هذه الفرصة لكي أعرب عن خالص شكرنا وعميق تقديرنا وامتناننا على دعم القيادة الرشيدة لسيدي حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني، أمير البلاد المفدى - حفظه الله - وسمو الشيخ عبدالله بن حمد آل ثاني نائب الأمير. وعلى الجهود الحثيثة لمعالي الشيخ محمد بن عبدالرحمن بن جاسم آل ثاني، رئيس مجلس الوزراء وزير الخارجية.

كما نتقدم بالشكر والامتنان لمساهمي الشركة والعاملين بها على دعمهم المتواصل آمليين من الله عز وجل دوام التوفيق لنا جميعا لبلوغ غاياتنا وإننا نتطلع إلى مزيد من النجاحات والإنجازات المميزة لمجموعة بروة العقارية لتواصل ريادتها في تطوير وتشغيل وإدارة المشاريع العقارية، والمساهمة في تنمية المجتمع، وتحقيق صالح الوطن والمواطن وتخدم رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠.

عبدالله بن حمد العطية

رئيس مجلس الإدارة

ستة أسباب رئيسية للاستثمار في بروة

تركز بروة بعناية على التوافق مع سوق العقارات في قطر، خاصة في قطاع البيع بالتجزئة والقطاع السكني. أثبتت شركة بروة العقارية منذ اليوم الأول لتأسيسها أنها داعم فعال ومؤثر في تنمية قطر وتطورها. وخلال رحلة نمو الشركة لم نفقد تركيزنا ولو للحظة على إعطاء الأولوية للمشاريع التنموية التي بمقدورها مساعدة الاقتصاد القطري. ولطالما كانت رحلتنا منسجمة ومتطابقة مع رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠، والتي نعمل جاهدين دون كلل من أجل تحقيقها. وانطلاقاً من ذلك، حرصنا على تعزيز الشراكة الاستراتيجية مع حكومة دولة قطر لبناء مشاريع قادرة على تلبية احتياجات السوق.

العمل ضمن نظام عقاري متكامل

تتكون محفظتنا العقارية من العقارات التجارية بما في ذلك المساحات المكتبية والوحدات التجارية والمستودعات والورش لدعم التنمية الصناعية في قطر. كما نقدم حلولاً سكنية بأسعار معقولة للآلاف من المستأجرين وأسرهم. لدينا بصمة راسخة في قطاع الحلول العقارية المقدمة للفئة العاملة. تواجدها في مختلف فئات الأصول يسمح لنا بتطوير نظام عقاري متكامل يدعم الاقتصاد القطري بشكل قوي ومؤثر.



مزيج متوازن من الأصول التشغيلية

تلجأ بروة للأساليب المحافظة في تخصيص الأصول وإدارة المخاطر المتعلقة بمحفظتها العقارية. بينما تعمل باستمرار على زيادة العائدات المحتملة إلى أقصى حد. نعمل على مجابهة المتغيرات في السوق العقارية والاقتصادية من خلال الاستثمار في مجموعة متنوعة من الأصول والتي تشمل الوحدات السكنية والتجارية ووحدات البيع بالتجزئة والوحدات اللوجستية.

- ١٤,٢٢٠ وحدة سكنية و ٥٤,٦٤٦ غرفة سكنية للعمال
- حوالي ٣٦٧,٧١٧ متر مربع من المحلات التجارية والمعارض والمكاتب
- ٤٤٤,٧٣٨ متر مربع مخصصة لورش العمل والمخازن
- ٢٣٢ غرفة فندقية



القوة المستمدة من الخبرة

تأتي بروة اليوم في صدارة الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في دولة قطر والمنطقة. حيث ترتكز علامتها التجارية على قوة مراقبة التكاليف وحجم العمليات التشغيلية والمصداقية والقدرة على تنفيذ المشاريع المعقدة والكبيرة بنجاح. بالمضي قدماً، سيتم تعزيز حقوق العلامة التجارية لشركتنا من خلال مجموعة واسعة من فئات الأصول.

نمتلك اليوم مساحات مشيدة تبلغ ٥,٥ مليون متر مربع قيد التشغيل، ومجموعة أراضي تبلغ مساحتها ١,٩٤ مليون متر مربع، ١,٨٧ مليون متر مربع منها داخل قطر.



ستة أسباب رئيسية للاستثمار في بروة تنمة..

الإيرادات والأرباح المتكررة

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

تشكل عائدات الإيجار المتكررة ٧٩٪ من إجمالي الإيرادات التشغيلية. ٩٣٪ من الأرباح التشغيلية هي من صافي إيرادات الإيجارات.



نتائج مالية قوية

تتيح لنا نتائجنا المالية القوية استكشاف فرص النمو وتوظيفها بالشكل المطلوب في حال رغبتنا في ذلك.

- صافي الدين إلى حقوق الملكية: ٢:١
- التدفقات النقدية المتكررة
- توزيع أرباح بقيمة ٦,٩٥ مليار ريال خلال الأعوام (٢٠١٦-٢٠٢٤)



الارتقاء بسلسلة القيمة

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



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



المهندس/ أحمد محمد الطيب
الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية

رسالة الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية

تواصل مجموعة بروة العقارية ومنذ تأسيسها العمل على تحقيق العديد من الأهداف الإستراتيجية التي تهدف إلى دعم الإقتصاد الوطني وأيضاً تحقيق صالح مساهمي الشركة. وقد تميز العام ٢٠٢٤ بتحقيق العديد من الإنجازات التي تصب في دعم هذه المسيرة المتميزة وتضع المجموعة في مكانتها الرائدة كأحد أهم المطورين العقاريين بقطر والمنطقة.

فعلى مستوى الإيرادات التشغيلية،

فقد نجحت بروة في الحفاظ على نسب إشغال متميزة في غالبية مشاريعها، بالإضافة إلى الزيادة في نسب إشغال بعض المشاريع الأخرى وخاصة الجديدة مثل مشروع مدينتنا والحي الأرجنتيني. هذا دون إغفال لبعض المشاريع التي قد تواجه تحديات والتي

إننا نؤمن بأن أحد أهم عوامل نجاح المجموعة هو تحقيق والحفاظ على مركز مالي قوي يساعد الشركة في الوفاء بالتزاماتها تجاه الأطراف الأخرى ويسمح بتوجيه جزء نحو إضافة المزيد من المشاريع والاستثمارات للمحفظة الاستثمارية للمجموعة بما يمكننا من الوصول إلى إيرادات تشغيلية تتناسب مع خطط المجموعة لتحقيق النمو المستدام لعائدات مساهميها.

رسالة الرئيس التنفيذي

لمجموعة بروة العقارية تنمة..

الأرض خلال العام ٢٠٢٣، حيث قامت المجموعة بتعجيل سداد جزء من محفظتها التمويلية والذي ساهم بشكل مباشر في تخفيض تكاليف تمويل المجموعة. هذا بالإضافة إلى التوصل لإتفاقيات إعادة تمويل غالبية تمويلات المجموعة بشروط تجارية أفضل ومدد سداد أطول تسمح للمجموعة بتوجيه النقد المتاح نحو زيادة حجم المحفظة الإستثمارية ومن ثم الإيرادات التشغيلية.

إن الإنجازات المتلاحقة التي تحققتها بروة العقارية عاماً بعد عام تفرض علينا الاستمرار بالعطاء بكامل طاقاتنا وخبراتنا لمواجهة مسيرة النمو الاقتصادي والتوسع العمراني الذي تشهده الدولة، والإسهام في دفع عجلة التقدم والتطور للقطاع العقاري، بما ينسجم مع تحقيق رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠.

وسنواصل العمل باجتهاد نحو خلق فرص إستثمارية جديدة تضيف مزيداً من التنوع إلى محفظتنا، وتخلق قاعدة استثمارية جيدة ذات عوائد متميزة، تضمن زيادة قدرتنا على إنتاج تدفقات نقدية حرة، بما يلبي تطلعات مساهمينا

المهندس أحمد محمد الطيب

الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية

نعمل دائماً على إيجاد الحلول الابتكارية التي تساهم في دعم وزيادة إيرادات هذه المشاريع.

كما تمكنا من بدء أعمال التأجير في المرحلة الثالثة لمشروع مدينة مواطر. وأيضاً فقد تم توقيع اتفاقيتين لتكون شركتنا التابعة- بروة للتبريد هي المزود الحصري لخدمات التبريد لمشروع مدينة مسيمير، وكذلك لمشروع الشارع التجاري، وتبلغ مدة كل عقد ٢٠ عاماً.

وعلى مستوى دعم المحفظة الإستثمارية،

فقد تم إطلاق مشروع "بروة هيلز" الذي يهدف إلى تطوير منتج عقاري يتناسب مع احتياجات السوق، ويوفر بيئة سكنية متكاملة تلبي كافة التطلعات الأساسية لساكني المشروع ضمن أحد أكثر المواقع المميزة في مدينة لوسيل الواعدة ووسط أهم معالمها. كما تم إطلاق مشروع "مدرسة مدينتنا"، وذلك بنظام التطوير والتأجير على مُشغل متخصص في مجال التعليم، حيث سيتم طرح المدرسة بنظام المزايدة للتعاقد مع أفضل مُشغلٍ من حيث الشروط الفنية والتجارية.

وقد كانت بروة من أولى الشركات التي تقدمت بطلبات لإعتماد منتجاتها العقارية الجديدة إلى الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري "عقارات" وتمثل ذلك في توقيع مذكرتي تفاهم مع "عقارات" بخصوص هذين المشروعين.

كما تستمر المجموعة في إستطلاع كافة الفرص الإستثمارية المتاحة لتعظيم العائد على أصول المجموعة وإستثماراتها وتنمية الدخل المستدام لمساهميها ، فعلى سبيل المثال تم توقيع مذكرة تفاهم بين كل من شركة بروة العقارية وأحد البنوك الرائدة في دولة قطر في مجال الخدمات المصرفية الإستثمارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وذلك بهدف إستعراض فرص التعاون الممكنة بين الطرفين في مجال الإستثمار.

وعلى مستوى دعم المركز النقدي،

فقد تمكنت المجموعة من تحصيل باقي ثمن بيع أرض لوسيل جولف بمبلغ ٢،٧٢ مليار ريال قطري ، حيث كان قد تم بيع هذه

العوامل المحفزة للسوق



١. النمو من مناطق التملك الحر الجديدة

وفقا لوزارة العدل، يمكن للوافدين بدولة قطر شراء العقارات في ١٦ منطقة حول قطر؛ إذ يُسمح لغير القطريين تملك العقارات في ٩ مواقع على أساس التملك الحر، في حين يمكنهم الاستثمار في العقارات في ١٦ موقعا إضافيا بحق الانتفاع لمدة ٩٩ عاما. والهدف من ذلك يكمن في تشجيع المستثمرين الأجانب على الاستثمار في مناطق التملك الحر مثل لوسيل والخليج الغربي وعنيزة، من جملة مناطق أخرى، الأمر الذي يؤدي في نهاية المطاف إلى خلق سوق عقاري ناضج وأكثر تنوعا في المنتجات والأسعار.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

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



٢. التملك الحر للعقارات:

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

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

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



٣. النمو في السياحة الوافدة

واصل المجلس الوطني للسياحة تطبيق الإجراءات الرامية لزيادة أعداد السائحين بعد تطبيق قرار إعفاء مواطني ٨٠ دولة من تأشيرة الدخول إلى قطر، كما مددت الحكومة صلاحية بطاقة هيا، بما يسمح لحاملي هذه البطاقة من الزوار بدخول دولة قطر مجانا وبدون أي رسوم. وبعد كأس العالم لكرة القدم ٢٠٢٢، تستثمر قطر بشكل كبير في الأنشطة المتعلقة بالرياضة حيث من المقرر تنظيم العديد من الفعاليات الرياضية في السنوات القادمة والتي ستضمن إشغالا مستقرا للفنادق والشقق الفندقية.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

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

العوامل المحفزة للسوق تنمة..



٤. زيادة دور الحكومة لتحسين الشفافية والسيولة:

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

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

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

كيف نستجيب؟!



استراتيجيات نحو التمويل

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



تطوير الأصول في مناطق الملكية الحرة

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



ديون إضافية للنفقات الرأسمالية المتزايدة

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

خططنا التطويرية المدروسة

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

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

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

تتمتع بروة بفهم عميق للقطاعات العقارية السكنية والتجارية في قطر، وذلك بفضل خبرتها التي تمتد على مدار ١٥ عاماً في تقييم متطلبات السوق. في القطاع السكني على سبيل المثال، نخطط للاستثمار في الأصول الراقية والمرموقة، سواء للتأجير أو للبيع.

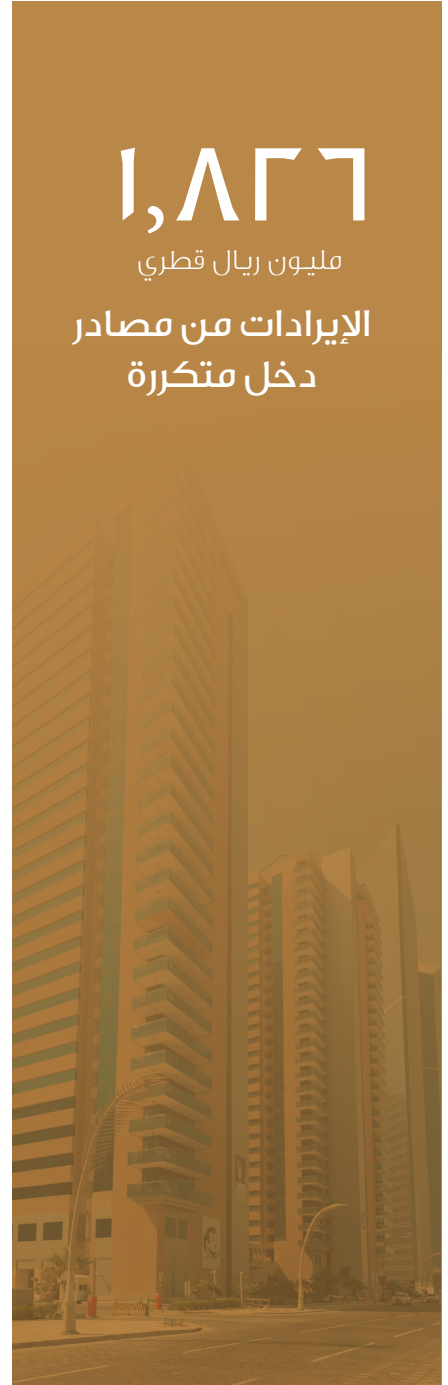
تشمل محفظة أصول بروة حالياً مجموعة من الوحدات السكنية من الشريحة المحدودة إلى المتوسطة إلى جانب وحدات البيع بالتجزئة والوحدات التجارية، بالإضافة إلى فندق هـ نجوم وورش ومخازن في قطر. وقد بلغت إيراداتنا من مصادر الدخل المتكررة لهذا العام ١,٨٢٦ مليون ريال قطري.

لدينا هدف لأن نصبح مصدراً مستداماً لخلق القيمة لجميع أصحاب المصالح لدينا. وعلى الرغم من أننا في وضع جيد مع محفظتنا الحالية، إلا أن ٩٠٪ من إيراداتنا هي إيرادات سنوية متكررة، لذا فإننا نرى دافعاً كبيراً لتنويع محفظتنا بشكل أكبر، لحماية أنفسنا بشكل أفضل من تقلبات السوق والدورات الاقتصادية.

١,٨٢٦

مليون ريال قطري

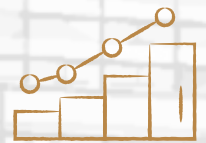
الإيرادات من مصادر
دخل متكررة



إنجازات التطوير العقاري خلال العام ٢٠٢٤



- إطلاق مشروع بروة هيلز
- إطلاق مشروع مدرسة مدينتنا
- المرحلة المتقدمة من إنجاز المرحلة الثالثة من مشروع مواتر
- بيع أحد الأصول الدولية التراثية في المملكة المتحدة



تتنوع المحفظة العقارية التشغيلية للمجموعة لتشمل:

- ١٤,٦٩ وحدة سكنية
- ٥٥,١٢٩ غرفة سكنية للعمال
- أكثر من ٣٤٦,٠٠٠ متر مربع عبارة عن محلات تجارية ومعارض ومكاتب
- ٤٤٤,٧٣٨ متر مربع مخصصة لورش العمل والمخازن
- ٢٣٢ غرفة فندقية

أما فيما يتعلق بمتوسط نسبة الإشغال فقد تجاوز نسبة ٩٠٪ في العديد من المشاريع السكنية للمجموعة.

الفرص المتنامية في مناطق التملك الحر

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

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

التأجير لتعزيز العائدات على المدى القصير وال المدى الطويل. وكذلك التحويل النقدي لجزء من استثماراتها من خلال بيع جزء من الأراضي الكبيرة لدينا.

قامت حكومة دولة قطر بزيادة عدد مناطق التملك الحر في مارس ٢٠١٩ من ثلاثة إلى عشرة مناطق. وذلك بهدف تشجيع الاستثمارات العقارية غير القطرية في مناطق لوسيل والخليج الغربي وعنيزة، من بين مناطق أخرى، الأمر الذي يمثل قفزة كبيرة في التوسع في سوق العقارات وحجمه في البلاد.

على الرغم من أن تأثيره على المدى القصير يبدو هامشياً بسبب الظروف السائدة في السوق حالياً، إلا أنه من المتوقع أن يخلق ذلك مناطق مركزية جديدة على المدى الطويل، لينتج مزيداً من الفرص للمستثمرين والملاك والمهتمين لتملك العقارات المدرة للربح في قطر. ومن المتوقع أن توفر هذه السياسة أيضاً مناخاً استثمارياً أكثر تنوعاً مع مرور الوقت. حيث أنها تشجع على خلق سوقاً حيويًا يتطور بشكل متزايد مع تحسن اختيار الفرص الاستثمارية، والأسعار التي تلبي احتياجات فئات الدخل المتنوعة.

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

لاستكشاف هذه المبادرات بشكل كامل، فإننا نجري دراسات جدوى لتقييم الفرص المحتملة لكافة المشاريع المتاحة في لوسيل. يشمل هذا مجموعة متنوعة من الفرص للعمل مع الحكومة في مشاريع استراتيجية؛ واعتماد مزيج مختلط من نماذج "البناء من أجل البيع" و"البناء من أجل



تأمين أطر بروة لتكنولوجيا المعلومات والإتصالات

القسم الأول: تعزيز حصننا الرقمي

تحول جذري في آلية الحماية والوصول للشبكة:

مع إدراكنا لتطور التهديدات الرقمية المستمر، اتخذنا نهجاً استباقياً لحماية أصولنا الرقمية. من خلال اعتماد هيكل الوصول إلى الشبكة بدون ثقة (ZTNA)، تحدينا الحكمة التقليدية للأمن القائم على المحيط، مما يضمن منح الوصول إلى أنظمتنا الحيوية فقط للمستخدمين والأجهزة المؤهلة والمدققة.

القسم الثاني: تمكين الأعمال باستخدام أوراكل فيوجن



٣. تسجيل الموردين عبر الإنترنت: تبسيط المشتريات

تبسيط عمليات المشتريات من خلال إدخال تسجيل الموردين عبر الإنترنت، مما يوفر:

منصة مركزية: نقطة دخول واحدة لمعلومات ووثائق المورد.

التسجيل الفعال: تبسيط عمليات تسجيل الموردين والموافقة عليها.

تعزيز الشفافية: تحسين الرؤية في علاقات الموردين وأدائهم.



٢. الأصول الثابتة المؤسسية: تحسين إدارة الأصول

ثورة في طريقة إدارة أصولنا المادية من خلال نشر وحدة أصول أوراكل فيوجن الثابتة المؤسسية. من خلال الاستفادة من هذا الحل المتقدم، حققنا:

زيادة الرؤية: اكتساب نظرة شاملة لدورة حياة الأصول والهلاك والصيانة.

تحسين الدقة: تعزيز تقييم الأصول والتقارير المالية.

تعزيز الامتثال: ضمان الالتزام بالمتطلبات الضريبية والتنظيمية.



١. الدمج المالي: حجر الأساس للكفاءة

مثلت عملية التنفيذ الناجحة لوحدة خدمة أوراكل فيوجن للدمج المالي والإغلاق (FCCS)، مرحلة محورية في رحلتنا نحو التحول الرقمي. حيث مكّنا نظام ال FCCS على تبسيط عملياتنا المالية، مما قدم:

- رؤية في الوقت الفعلي: بيانات مالية دقيقة وفي الوقت المناسب لاتخاذ القرارات السليمة.

- تعزيز الكفاءة: أتمتة مهام الدمج، مما يقلل من الأخطاء اليدوية ويحفظ الوقت.

- تحسين الامتثال: الالتزام بمعايير ولوائح الإبلاغ المالي.

نهجنا في إدارة المخاطر

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

عمليات إدارة المخاطر

الشركة مع مراعاة عمليات التشغيل الخارجية والداخلية، والتي تتغير باستمرار. هذا العام، كان هناك تركيز على إدارة المخاطر واستمرار الأعمال.

بعملنا، ونديرها بشكل استباقي وفعال، ضمن مستويات المخاطرة المسموح بها ووفقاً لأطر عمل إدارة المخاطر في الشركة، ليعود ذلك بالنفع على عائدات الأعمال. يتم تحديد أعلى المخاطر التي قد تواجهها

ترتبط إدارة المخاطر ارتباطاً وثيقاً باستراتيجيتنا وهي عنصر أساسي من عناصر الحوكمة السليمة للشركات، فضلاً عن قدرتها على تحقيق أقصى استفادة من الفرص. نحن نتفهم المخاطر المرتبطة

لمحة عن أعلى المخاطر

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

أعمال طويلة الأجل قابلة للتطبيق

- الاستدامة طويلة الأمد، وتنفيذ الأعمال بناءً على الاستراتيجية طويلة الأمد، وإدارة الفرص بما في ذلك المخاطر المتعلقة بتغير المناخ
- ضمان اتباع نهج متوازن بين النمو وإعادة القيمة للمساهمين.



استدامة الأعمال ونمو الأرباح

- خلق بيئة آمنة ورعاية تخلق من المخاطر وتتميز بأداء عالي وفعال على صعيد السلامة
- تنفيذ الإستراتيجية على المدى القصير إلى المتوسط مع استمرار تحقيق الأرباح، على أن يتجاوز النمو في الأرباح تكلفة رأس المال.



تأثير ذوي المصالح

- أن تكون بركة شريك موثوق به لذوي المصالح، والذي يعني بالضرورة أن الشركة لديها:
- أداء حسن السمعة
- وقدرة على إدارة العلاقات مع ذوي المصالح



تحقيق القيمة المرتبطة بالموظف

- القدرة على جذب ذوي الخبرة، والحفاظ على المواهب وتطويرها، ممن يتمتعون بالأداء العالي، بحيث تصبح الشركة على رأس الشركات المرغوب بها للتوظيف.
- التحول وإدارة التنوع العالمي.

نهجنا في إدارة المخاطر تتمة

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

كيف يمكننا تحديد ومراجعة المخاطر؟

نتمكن من التعرف على المخاطر العليا لدينا ومن ثم التعامل معها، بناءً على المعلومات التي نستقيها من الركائز الأساسية لأعمالنا والتي تحكمها استراتيجيتنا طويلة الأمد. نحن نراقب هذه المخاطر بانتظام مع مراعاة السياق التشغيلي الخارجي والداخلي.

كيف نبلغ عن المخاطر؟

لدينا تقارير منتظمة حول الإبلاغ عن المخاطر وضمان التعامل معها وفق الأطر الحوكمة السليمة للمخاطر. نقوم بالإبلاغ عن المخاطر العليا لذوي المصالح لدينا وفقاً للمتطلبات التشريعية وغيرها.

كيف نضمن الحوكمة السليمة للمخاطر؟

لقد قمنا بتفويض هيكل الإدارة والرقابة على مستوى مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع تحديد المسؤوليات الإدارية. نقوم بالإدارة الداخلية والخارجية للضمانات التي تحاكي هذه المخاطر والتي هي جزء من عمليات إدارة المخاطر لدينا.

كيف نستجيب للمخاطر المحددة؟

نعمل على فهم وتقييم قدرتنا على الاستجابة للمخاطر العليا لدى الشركة، من خلال تحديد الإجراءات الضرورية لمحاكاة هذه المخاطر، ومراجعتها بانتظام للتأكد من مدى ملائمتها وفعاليتها.

نهجنا في إدارة المخاطر تتمة

تطبيق القياسات المادية لتقييم التأثير المحتمل للمخاطر العليا

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



الجزء الجغرافي السياسي والسمعة

ينقسم إلى علاقات ذوي
المصالح، والإضرار بالسمعة،
وسعر السهم



الجزء التشغيلي

(خسائر الإنتاج أو حالات
توقف العمل، السلامة
والصحة والبيئة)



الجزء المالي

(العائدات، التكلفة)



السوق

(خسارة العملاء، المبيعات
أو الحصة في السوق)



الجزء القانوني والتنظيمي

(غرامات، وعقوبات
ودعاوى جماعية)



الأفراد

(نقص المهارات والإنتاجية
ومشاركة الموظفين)



المقاييس المادية لتقييم
التأثير المحتمل للمخاطر العليا

موظفينا: يبتنون الحياة في قيم بروة ورؤيتها

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



إننا ندرك أن التطور والانضباط يعملان جنباً إلى جنب، وأننا في رحلة مستمرة نحو تهيئة بيئة مليئة بالاحترام المتبادل والشفافية وروح الفريق.

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

الاستثمار في رأس المال البشري

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

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

ثقافتنا

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

قمنا خلال السنوات الماضية ببناء فريق يعكس تنوع عملائنا ومجتمعاتنا. ونحن فخورون بأن نعلن أن ٣٠٪ من موظفينا هم من النساء، بينما يشكل المواطنون حوالي ٥١٪ من مجموع موظفينا.

بناء قوى عاملة أكثر شمولاً

تساهم بروة بفاعلية في تحقيق الأهداف المحددة لرؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠، والتي تتمحور حول تطوير الكوادر القطرية المتخصصة من خلال التعليم والتدريب. نحن ندرك أن نجاح هذه الاستراتيجيات يعتمد على تحمل المسؤوليات الفردية وحشد الموارد، ودعم الموظفين والمدراء. استطعنا من خلال مبادراتنا أن نركز بشكل أكبر على توظيف الوظائف الرئيسية من خلال التعلم والتطوير القائم على الأداء. فقد نجحنا اليوم بتحقيق تقطير بنسبة ٥١% من إجمالي عدد المناصب في الشركة، حتى أن معظم مناصب الإدارة العليا يشغلها مواطنون قطريون.

موظفونا في المرتبة الأولى

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

١٢٤
الموظفين

٥٠% / ٥٠%
نسبة القطريين / غير القطريين

٩٦%
معدل الاحتفاظ بالموظفين

٣١% / ٦٩%
نسبة الإناث إلى الذكور

إنجازاتنا
للعام ٢٠٢٤



- تمكنا من الحفاظ على معدل تقطير بنسبة ٥٠% تقريباً.
- قمنا بتدريب وتطوير مجموعة من الموظفين القطريين.
- قمنا بترقية مجموعة من موظفينا لشغل مناصب عليا، لتطويرهم والاستفادة من خبراتهم، عوضاً عن تعيين موظفين جدد من خارج الشركة.
- كما قمنا بتوظيف المواطنين القطريين حديثي التخرج لتطويرهم في المهن المختارة.

التزامنا نحو المجتمع

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

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

الأمن والسلامة في المشاريع

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

المسؤولية تجاه البيئة

تلتزم مجموعة بروة العقارية بحماية والمحافظة على البيئة، ويتضمن ذلك من خلال الاهتمام الكبير الذي توليه في تطوير مشاريعها وتجلي ذلك بشكل واضح خلال تطوير مشروع (مدينتنا) والحي

كما واصلت بروة العقارية تنظيم حملات التبرع بالدم بالتعاون مع مؤسسة حمد الطبية وذلك في أبراج بروة السدو والمشاريع التابعة لها بهدف دعم بنك الدم بالموارد التي يحتاجها.

إلى جانب ذلك قامت بروة العقارية بالتبرع بمبلغ ١٠ ألف ريال قطري لجمعية الهلال الأحمر القطري مخصصة لحملة دقؤهم واجب لمساعدة شعوب الدول العربية في اقتناء اللوازم الخاصة بفصل الشتاء. وتعاونت مع قطر الخيرية لتوزيع أجهزة تبرع بخاصية اللمس الإلكتروني في جميع مرافق بروة بالإضافة إلى إنشاء رابط خاص بموظفي بروة العقارية دعماً للتبرع للمحتاجين. تأتي هذه المساهمات انطلاقاً من المسؤولية الإنسانية للمجموعة في إطار موقف دولة قطر المساند للشعوب العربية الشقيقة، لإغاثة ضحايا الحروب على فلسطين ولبنان والسودان، خاصة المصابين والجرحى والأيتام والأرامل والثكالي والأطفال والمسنين والنساء الحوامل.

دعم الخبرات الوطنية

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

دعم العملية التعليمية وطلبة الجامعة

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

وانطلاقاً من خبراتها المتنامية في السوق العقارية تدرك بروة العقارية أهمية تسخير هذه الخبرات في خدمة العملية التعليمية،

الأرجنتيني)، حيث تم تزويد المشروعين بتقنيات حديثة لترشيد استخدام المياه والكهرباء، بالإضافة إلى استخدام المياه المعالجة لري المساحات الخضراء حيث ستساهم هذه الخطوات في دعم قضايا المحافظة على البيئة، كما تم استخدام أحدث وسائل التكنولوجيا الذكية المتعلقة بأنظمة الاتصالات وتقنية المعلومات لتحقيق الاستخدام الأمثل لاستهلاك الطاقة، ويعزز بذات الوقت من مفهوم نموذج المدن الذكية التي تضمن تمتع الفئات المستفيدة من المشروعين ببيئات سكنية مستدامة وفق أرقى المواصفات والمقاييس، ويأتي ذلك بهدف زيادة مساهمة المجموعة في تطوير مجتمع أكثر استدامة، لتحقيق مركات رؤية قطر الوطنية «٢٠٣٠».

وتجسيدا لدور بروة العقارية في المحافظة على البيئة قامت بالتعاون مع وزارة البلدية ووزارة الزراعة وتشجير مشاريع بروة العقارية.

دعم التصنيع المحلي

تقدم مجموعة بروة العقارية من خلال تطوير مشاريعها نموذجاً يحتذى به في دعم القطاع الخاص وذلك من خلال دعم التصنيع المحلي حيث يتم استخدام كميات كبيرة من مواد أعمال البناء والتشطيبات في مشاريعها من مواد تم تصنيعها في قطر وذات مواصفات عالمية وذلك بهدف دعم المنتج المحلي، إلى جانب التعاقد مع الشركات الوطنية في عمليات إنشاء المشروعين بما يثري من الفكر الاستثماري لدى شركات القطاع الخاص في بناء المدن المستدامة.

مبادرات مجتمعية

تحرص بروة العقارية بشكل دائم على المساهمة الفعالة في تطوير الحلول السكنية ذات الأسعار المعقولة والجودة العالية التي تلبي كافة المتطلبات والتطلعات الخاصة بالمستفيدين، وذلك من خلال قرية بروة ومسكن مسيمير ومسكن السيلية.

وتقديرًا لموظفيها، عقدت بروة تعاونًا مع شركة فودافون للاتصالات لتقديم عروض خاصة لموظفي الشركة في مقرها بمنطقة السد، بالإضافة إلى توقيع عقود مع كل من المهمل للتأمين والقطرية لتقديم خصومات خاصة بموظفي بروة العقارية.

كما ساهمت بروة العقارية بالتعاون مع شركة وصيف بعقد فعاليات رياضية لموظفيها وسكان مشروع مدينتنا خلال شهر رمضان المبارك، وذلك بتنظيم نسخة الأولى من بطولة البادل التي أقيمت على ملاعب مشروع مدينتنا وشارك بها ٢٤ فريقًا يضمون ٤٨ لاعبًا تنافسوا فيما بينهم على مدار عدة أيام لحصد لقب البطولة.

إضافة إلى ذلك، شارك كل من موظفي بروة العقارية وشركة وصيف، وشركة قطر لإدارة المشاريع في بطولة البادل الرمضانية التي تنافسوا فيها على مدار ٣ أيام في ملاعب البادل بمشروع مدينتنا. فيما لقت بطولة كرة القدم لقاءات في غاية القوة بين موظفي المجموعة وشركاتها التابعة وتأتي هذه الفعاليات ضمن إطار تعزيز دور مشاركة الموظفين في البطولات المقامة في مشاريع المجموعة.

كما تقوم شركة بروة العقارية كجزء من مشاريعها لصالح الخدمة المجتمعية بتخصيص جزء من وحداتها السكنية في مشروع مسكن مسييم ومسكن السيلية لصالح وزارة الشؤون الاجتماعية ودريمة لإسكان المحتاجين لها.

الفعاليات في مشاريع سكن العمال بمناسبة متعددة انطلاقًا من قيم العرفان والاعتزاز. فضلا عن الفعاليات التي يتم تنظيمها بمناسبة عيدي الفطر والأضحى في المشاريع السكنية الخاصة بالعائلات والعمال.

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

وفي تجسيد لدورها الرائد، قامت بروة العقارية بدعم منتدى قطر العقاري الثاني في مركز الدوحة للمعارض و المؤتمرات برعايتها كشريك بلاتيني بمبلغ ٣٥٠,٠٠٠ ريال قطري، لتساهم في نهضة القطاع العقاري وترجمة أهداف رؤية قطر الوطنية للتنمية الاقتصادية. وشاركت بروة في سيتي سكيب قطر ٢٠٢٤، وسلطت الضوء على مشروع «بروة هيلز»، مستقطبة الأنظار نحو تحفها العمرانية الرائدة.

ومساندةً لجهود الدولة الكبيرة في تعزيز دور المسنين و كبار القدر في المجتمع، قامت بروة العقارية في يوم المسن العالمي بالتعاون مع بلدية الريان ومؤسسة الرعاية الصحية وشركة وصيف بتقديم فعاليات خاصة بكبار القدر في حديقة أم السنييم.

وذلك من خلال توثيق التعاون المشترك مع جامعة قطر بهدف تبادل الخبرات والبحث العلمي والتدريب في شتى المجالات، كما قامت المجموعة بتطوير وتقديم برنامج تدريب مهني وميداني لطلاب وطالبات الهندسة من جامعة قطر خلال العام ٢٠٢٤ أمتد لمدة شهرين، ويعتبر هذا البرنامج الرابع مع كلية الهندسة بجامعة قطر، وقد قام خلاله الفريق الهندسي المختص بالتطوير العقاري في بروة العقارية بتقديم برنامج متكامل من العمل الميداني والمناقشات والدراسات المكثفة.

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

دعم الفعاليات الوطنية والأحداث الكبرى

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

وبإحساس عميق بالمسؤولية تجاه فئة العمال، تنظم بروة العقارية من خلال شركتها التابعة وصيف العديد من













المشاريع العقارية في قطر

تتمتع المحفظة العقارية لبروة بأفق استثمار طويل الأمد. المحافظة على الانضباط في الاستثمار هو أمر هام للتخفيف من خطر التضحية بالنمو الذي يتم تحقيقه على المدى الطويل مقابل النمو قصير المدى.

مشاريع قيد التشغيل



مدينتنا	سوق مسيعيد	سوق دخان
مدرسة دار العلوم	البراحة - ورش ومخازن	زكريت بلازا
الحي الأرجنتيني	مدينة مواتر المرحلة ١ و ٢	سكن العمال في راس لفان
أبراج أساس	مسكن السيلية	توسعة مرافق الخور الرياضية للعمال
بروة السد	مستودعات أم شهرين	مرافق الخور الرياضية للعمال
برج العقارية	مول ديونز	مجمع الخور
بروة لتبريد المناطق	مجمع العقارية التجاري	بروة الخور - سكن موظفي شركة شل
مسكن مسمير	قرى مسيعيد	
قرية بروة	حديقة العقارية	
سكن العمال في بروة البراحة	سكن العمال في دخان	

مشاريع قيد التنفيذ

مدينة مواتر المرحلة ٣

مخزون الأراضي



أرض الوكرة السكنية	برج الخرايج السكني
بروة الدوحة أ - ب	العقارية دلتا سنتر
بروة هيلز	أراضي الخور
توسعة أم شهرين	توسعة بروة سلوى
مدينة بروة ٣	مدينة المواتر المرحلة ٤
بروة البراحة مرحلة ٣	
برج أساس مارينا	

الاستثمارات العقارية في قطر

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محفظة الأراضي



المشاريع السكنية



بروة هيلز

يقع المشروع بمنطقة جبل ثعلب في لوسيل، حيث تمتد الأرض على مساحة تبلغ ١٢٩,٥٧٧ متر مربع وتتميز بموقعها الاستراتيجي في مدينة لوسيل وسط أهم معالمها مثل استاد لوسيل ودرب لوسيل وسيف لوسيل.

المرحلة الأولى للمشروع والتي تتمثل في مبنى سيتم إنشاؤه على مساحة أرض قدرها ٢,٦٤٩ متر مربع، فطل على حديقة مركزية بإجمالي مساحة بناء تبلغ ١٢,٢٤٠ متر مربع، ويتضمن المبنى ٥٧ وحدة سكنية تحتوي غرفة نوم واحدة وبمساحة ٨١ متر مربع تقريبا، كما يحتوي المبنى على مساحات تجارية وحمام سباحة وصالة ألعاب رياضية.

الاستثمارات العقارية في قطر

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محفظة الأراضي



المشاريع السكنية



مشروع مدينتنا

تُعتبر مدينتنا مدينة سكنية متكاملة الخدمات للعائلات تقع في منطقة الوكرة بتصميم عصري حديث مواكباً لمتطلبات الفئة المستهدفة حيث تم تطوير المدينة السكنية على قطعة أرض بمساحة إجمالية ١,٤٩,١٦٩ متر مربع بارتفاع أرضي + ٤ و تحتوي المدينة على ٣٣٩ مبنى سكني بإجمالي عدد ٦٧٨٠ شقة سكنية (٢٠٤ غرفتين نوم و ٤٧٤٠ ثلاث غرف نوم).

بالإضافة إلى تواجد وسائل راحة وخدمات متكاملة مثل هايبر ماركت و سوق مركزي للبيع بالتجزئة ومسجد لصلاة الجمعة و ٤ مساجد للصلوات اليومية و ١١ متجر محلياً للبيع بالتجزئة و ٤ رياض أطفال و نادي صحي رئيسي و ٤ نواد صحية صغيرة و ٧ ملاعب لكرة الطائرة و ١٥ ملعباً متعدد الاستخدامات و ٦ أحواض سباحة و ١١ منطقة لعب للأطفال و ممرات للدرجات الهوائية و مساحات خضراء وغيرها من خدمات و مرافق عامة .

وما يميز «مدينتنا» هو موقعها الاستراتيجي على طريق الدائري السابع المؤدي إلى المناطق الجنوبية والمنطقة الصناعية والطرق السريعة وهي محور المجد ومحور صباح الأحمد و مطار حمد الدولي. وستوفر هذه المزايا لسكان ومترادي المدينة سهولة الوصول إليها خلال فترة زمنية قصيرة من عدة مناطق بما يلبي احتياجاتهم .

كما أن المدينة تم تخصيصها للجهاير و المشجعين خلال بطولة كأس العالم قطر ٢٠٢٢ و لاقت إقبالا كثيراً .



مشروع بروة الخور - سكن موظفي شركة شل

هو مشروع سكني يمتد على مساحة ١٢٤,٤٤٤ متر مربع، ويوفر ٥٠ فيلا سكنية و ٣٠٠ شقة سكنية، بالإضافة إلى العديد من الخدمات الأخرى والتي تشمل نادي ترفيهي مع مرافقه وحضانة وسوبر ماركت ومسجد. تم الإنتهاء من المشروع في الربع الثالث من العام ٢٠١٦ وتم تأجير وتسليم المشروع بالكامل إلى شركة شل لمدة عشر سنوات.

الاستثمارات العقارية في قطر

مشاريع قيد التشغيل 

مشاريع قيد التنفيذ 

محفظة الأراضي 

المشاريع السكنية



أبراج أساس

بدأ تطوير هذه الأبراج في عام ٢٠٠٤، وتقع على البحر مباشرة في شارع السفراء بمنطقة الخليج الغربي. تقدم الأبراج ٣٢٠ شقة سكنية مفروشة تتنوع في أحجامها ما بين غرفتين وثلاث وأربع وخمس غرف نوم. توفر الأبراج لقاطنيها خدمات مختلفة كخدمات التبريد المركزي والإنترنت المجاني والتنظيف، بالإضافة إلى توفير صالة رياضية ومركز للأعمال ومركز تجميل وبركة سباحة وسبا وغيرها من الخدمات.



مجمع الخور السكني

يضم المشروع ١١ حزمة تقدم ٣,١٧١ وحدة سكنية متنوعة ما بين شقق وفلل والتي تم تأجيرها بالكامل لفطر للبترول وشركاتها التابعة. تم تصميم المشروع تبعاً لمفهوم المدن السكنية المتكاملة والتي توفر المدارس والمساجد والمرافق الترفيهية والمساحات الخضراء.



مسكن مسيمير ومسكن السيلية

مسكن مسيمير ومسكن السيلية هما مشروعين ضموا خصيصاً لتأمين حلول سكنية اقتصادية بأسعار مناسبة. تم بناء مسكن مسيمير ومسكن السيلية على موقعين منفصلين تبلغ المساحة الإجمالية لهما ٤٠,٠٠٠ متر مربع حيث يوفران ٦٢ مبنى سكني و ١,٩٨٤ وحدة سكنية موزعة ما بين شقق ذات غرفتين أو ثلاثة غرف نوم. توفر مسكن مسيمير والسيلية كذلك حدائق للأطفال ونوادٍ صحية وحضانات أطفال وسوبر ماركت ومساحات خضراء.

الاستثمارات العقارية في قطر

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محفظة الأراضي



مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض

المشروع قامت مجموعة بروة العقارية بتنفيذ المرحلة الثانية بمساحة مشيدة تبلغ ٣٥٧,٠٠٠ متر مربع وتقدم ٥٩ معرضاً للسيارات المستعملة و ٨٨ شقة سكنية و ٨٨ مكتباً و ١٠ محلات تجارية وخمسة ورش بالإضافة إلى البنية التحتية اللازمة. وقد تم إنجاز كافة الأعمال الإنشائية والبدء بتأجير وتشغيل هذه المرحلة. كما خصصت أرض بمساحة تقريبة تبلغ ٢٦ ألف متر مربع لإنشاء مركز خدمات فاحص من قبل شركة وقود.



خلال عام ٢٠٢٤ تم الإنتهاء من غالبية أعمال تطوير المرحلة الثالثة لمدينة موائر التي تمتد على أرض تبلغ مساحتها ما يقارب ٣٤٠ ألف متر مربع. وتشمل هذه المرحلة ١١٨ صالة عرض سيارات تتراوح مساحاتها بين ٤٠٠ و ١٠٠٠ متر مربع وكما تحتوي على ٢٠ محل تجاري، و ٤٩٦ وحدة سكنية (استوديو، وشقق بغرفة نوم واحدة وغرفتين نوم). و تتضمن هذه المرحلة مجمع لبيع قطع غيار السيارات و ١٩ مكتب متعدد المساحات. كما يضم المشروع منطقة مخصصة لخدمات السيارات تضم مبنى إدارياً و ١٢ محل تجاري وغسيل سيارات ومرافق تغيير الزيت. وتشمل المرافق الداعمة الأخرى مثل مطاعم، وهايبرماركت، ومسجد.

وبناءً على نجاح المرحلتين الأولى والثانية اللتين تم الانتهاء منهما في عامي ٢٠١٧ و ٢٠١٨ على التوالي، تتضمن التطورات الرئيسية في المرحلة الثالثة عقود تأجير مع شركة الواحة للسيارات (وكيل سيارات جيتور) وشركة سترونج موتورز لمباني خدمات السيارات. وتأجير ٥٤ صالة عرض من خلال سحب قرعة تم أجرائها في معرض سيتي سكيب لهذا العام، وتوقيع اتفاقيات تطوير مع مركز فحص المركبات (فحص) وأكاديمية تعليم قيادة السيارات.

يوفر هذا الإصدار نظرة عامة واضحة وموجزة عن تطوير مشروع مدينة موائر المرحلة الثالثة..

مدينة موائر هي الوجهة المستقبلية الأساسية في قطر لجميع الخدمات المتعلقة ببيع وشراء وصيانة السيارات والمركبات المستعملة، تقع هذه المدينة في روضة راشد غرب تقاطع شارع سلوى على أرض تبلغ مساحتها ١,٥١,٧٣١ متر مربعاً. توفر هذه المدينة معارض للسيارات المستعملة ووحدات سكنية وورش ومحلات للبيع بالتجزئة وغيرها من المرافق لضرورة التي تخدم مرتادي المشروع كمكاتب لإدارة المرور والبنوك وشركات تأمين السيارات. بالإضافة إلى محطة وقود وخدمة فاحص. يندرج مشروع مدينة موائر ضمن مشروعات مجموعة بروة العقارية الداعمة للمجتمع والاقتصاد القطري. قامت مجموعة بروة العقارية بتطوير وتشغيل المشروع على عدة مراحل وهو ما سيعود بالنفع على المجموعة من خلال نظام BTO (التطوير- التشغيل - التحويل) ولمدة ثلاثين عاماً.

وقد تم إنجاز المرحلة الأولى من المدينة في الربع الثاني من عام ٢٠١٧ حيث تشمل على ٦٠ معرضاً للسيارات المستعملة و ١٠ محلات تجارية و ٨٨ شقة و ٨٨ مكتباً بمساحات متنوعة ومحلات وورش ومحطة وقود بالإضافة إلى البنية التحتية اللازمة للمشروع. نظراً للطلب المتزايد من المستأجرين على



مدينة موائر



قرية بروة



تقع قرية بروة في منطقة الوكرة، على أرض مساحتها ٤٠,٠٠٠ متر مربع ومساحة مشيدة تبلغ ١٨٦,٠٠٠ متر مربعاً. تتكون قرية بروة من ١٨ مجمعا سكنيا وتجاريا، وتقدم تلك المجمعات ٩١٨ وحدة تجزئة عالية الجودة و ٩٦ شقة ستوديو و ٢٦٢ شقة مكونة من غرفة نوم واحدة و ١٠ شقة مكونة من غرفتي نوم. تضم منشآت المشروع ناد صحي ومدرسة دولية وحضانة وعيادة طبية ومركز تسوق ومحلات تجارية وورش ومسجد ومطاعم ومواقف للسيارات وتضم أيضا عددا من المساحات الخضراء. تم استكمال قرية بروة في العام ٢٠١٠ وحقق المشروع سريعا معدلات إشغال عالية. فقامت المجموعة بإضافة مرحلة جديدة لقرية بروة بهدف توسعتها وذلك بتشبيد مبنى إضافي يمتد على أرض تبلغ مساحتها ١١,٠٩٤ متر مربع، وبمساحة مشيدة تبلغ ٣٤,٤٩٢ متر مربع. يقدم مشروع التوسعة وحدات سكنية وتجارية وهايبر ماركت، ويضم ٧١ محلا تجاريا و ١٧٧ شقة بمساحات متنوعة. تم الإنتهاء من تنفيذ الأعمال المطلوبة والبدء بتأجير وتشغيل المشروع.

الاستثمارات العقارية في قطر

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محفظة الأراضي



مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض



بروة السد

بروة السد هو مشروع متعدد الاستخدامات يغطي مساحة قدرها ٢٧,٦٥٤ متر مربع. يقدم بروة السد ثلاثة أبراج مكتبية يصل ارتفاع برجين منها إلى ٢١ طابقاً، بينما يتكون البرج الثالث من ١٨ طابقاً، فضلاً عن فندق فئة خمسة نجوم يتكون من ٢٣٢ غرفة وجناح فندقية.

وتتوزع هذه الأبراج حول مبنى على شكل منصة رئيسية مؤلفة من ثلاثة طوابق، موزعة بمعدل طابقين للبيع بالتجزئة وطابق للمساحات المكتبية.

يضم المشروع كذلك ثلاثة مباني للشقق السكنية توفر ٢٦١ شقة، ١٢٩ شقة منها تقدم غرفتين نوم و ١٣٢ منها توفر ثلاث غرف نوم. تشمل المباني على طابق سفلي و ١١ طابقاً (أرضي + ١٠ طوابق) توفر جميعها ٨٧ شقة لكل مبنى، ومبنى ترفيهي يتألف من ٣ طوابق، فضلاً عن طابقين سفليين و ٥ مستويات من مواقف السيارات والتي تستوعب حوالي ١,٧٠٢ سيارة ومبنى آخر للمرافق الخاصة بالمشروع. تم استكمال المشروع وتأجيره بالكامل.



مشاريع مدينة دخان- سوق دخان ومشروع إسكان دخان ومركز دخان الاجتماعي الترفيهي

أكملت العقارية في العام ٢٠٠٨ تطوير سوق دخان والذي يقدم ١٨ محلاً تجارياً و ١٠ مكاتب. كما طورت كذلك سوق زكريت الذي يقع بالقرب من طريق دخان السريع والذي يقدم ٣١ شقة سكنية و ٤٠ محلاً تجارياً بمساحات متنوعة.

تنوعت مشاريع العقارية في دخان لتشمل مشروع إسكان دخان بمجموعاته الأولى والثانية والثالثة، ومركز دخان الاجتماعي الترفيهي والذي يتضمن صالة للعب البولينج، وصالة للألعاب الإلكترونية، وصالة رياضية داخلية، وأخرى متعددة الأغراض. إضافة إلى مقهى ومكتبة ومكاتب إدارية ومخازن وغرف للصيانة. بالإضافة إلى كافة أعمال البنية التحتية للمشروع الممتد على مساحة قدرها ٩,٦٣٣ متراً مربعاً.

الاستثمارات العقارية في قطر

- مشاريع قيد التشغيل 
- مشاريع قيد التنفيذ 
- محفظة الأراضي 

مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض



مشاريع العقارية في مسييد

لدى العقارية مشاريع متنوعة في مسييد، فقد انتهت من تطوير ست قرى سكنية للفئة العاملة تم تطويرها على ستة مراحل. حالياً تم استكمال ٤ قرى سكنية حيث تقدم ٢٧٥ وحدات سكنية لكبار الموظفين و ٤٤٢ وحدات سكنية لصغار الموظفين و ١,٧٣٣ وحدات سكنية للفئة العاملة. تقدم كل قرية مجموعة من الخدمات والمرافق الترفيهية والتي تشمل قاعات الطعام وسوبر ماركت وملعب وصالات رياضية ومسجد. كما قامت العقارية بتطوير ديونز مول في مسييد وقامت بتشغيله في العام ٢٠٢٢، حيث يقع في قلب مدينة مسييد بالقرب من المسجد الكبير، يقدم المجمع التجاري ١٩ محلاً تجارياً و ١٩ مكتباً، يشمل ذلك البنوك، وهابير ماركت، وما إلى ذلك.

في مطلع عام ٢٠١٤ قامت العقارية بالإنهاء من تطوير سوق مسييد في قلب المدينة الصناعية، حيث تطل جميع مبانيه على الشارع الرئيسي مما يجعله معلماً مميزاً للمنطقة. ويوفر سوق مسييد ثلاثة مبان مؤلفة من طابق أرضي وطابق فوق الأرضي وثلاث طوابق تحوي على ١٠٨ محلاً تجارياً و ٧٠ وحدة مكتبية و ١٣٨ شقة سكنية.



برج العقارية

انتهت الشركة القطرية للاستثمارات العقارية من تطوير برج العقارية، في العام ٢٠٠٨.

يقع برج العقارية في شارع المتحف بمنطقة السلطة القديمة، ويتكون من ١٤ طابقاً بالإضافة للطابق الأرضي والميزانين.

يحتوي البرج على مكاتب إدارية مؤثثة وغير مؤثثة بمساحات متنوعة.

ويوفر كذلك خدمات على مدار الساعة تشمل خدمات الأمن والصيانة.

يضم البرج فرعين لبنوك هي بنك الدوحة والبنك الأهلي، ويوفر طابقين سفليين لمواقف السيارات.

الاستثمارات العقارية في قطر

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محفظة الأراضي



المشاريع الصناعية



مستودعات أم شهرين

تم إنشاء المشروع على أرض بمساحة ٥٠,٠٠٠ متراً مربعاً في منطقة أم شهرين ويتكون من مستودعات للتخزين منخفضة التكاليف، بمساحة بناء إجمالية تبلغ ٢٥٩,٤٤٦ متراً مربعاً، متضمنة مخازن جافة بمساحة ١٣١,٦٧١ متراً مربعاً ومخازن مكيفة بمساحة ٦٢,٨١٢ متراً مربعاً ومخازن مبردة بمساحة ٣٦,٩٩٢ متراً مربعاً ومخازن للتجميد بمساحة ١٩,٠٢٨ متراً مربعاً.

كما يشتمل المشروع على بناء مجمع سكني مخصص لسكن الموظفين العاملين في المجمع وبمساحة إجمالية تبلغ ٧,٦٥٥ متر مربع ومكاتب لإدارة المشروع بمساحة ٥٣٢ متر مربع و ٣٨ محلاً تجارياً بمساحة إجمالية تبلغ ١,٦٧٦ متر مربع ومسجد بمساحة ٧٠ متر مربع. البنية التحتية للمشروع تتضمن بناء ١٣ محطة كهرباء فرعية وطرق داخلية ومناطق التحميل والتفريغ وكذلك خزانات وشبكات لمياه الشرب ومكافحة الحريق والري ومياه الأمطار والصرف الصحي وكاميرات مراقبة مع كافة الخدمات المطلوبة من غرف للمضخات والحراسة وسياج المشروع بمساحة مشيدة تبلغ ٢٧٣,٣١١ متر مربع. تم إنجاز مشروع مستودعات أم شهرين كما تم تأجيله بالكامل.

تقوم المجموعة حالياً بدراسة إضافة مرحلة جديدة وذلك بإنشاء مشروع توسعة مخازن أم شهرين والذي سينفذ على أرض بمساحة ٥٩,١٣٦ متر مربع. وكانت مجموعة بروة العقارية قد فازت بمنافسة تشييد مناطق تخزين منخفضة التكاليف في منطقة أم شهرين ضمن واحدة من ٤ مناطق تخزين تم ترسيبها على عدد من المطورين عام ٢٠١٥ من قبل شركة مناطق.



البراحة - ورش ومخازن

هي امتداد لمشروع بروة البراحة، وهي المنطقة المحاذية لمشروع سكن الفئة العاملة والتي كان يطلق عليها سابقاً "مواقف الشاحنات". يتضمن المشروع إنشاء مخازن وورش للحرفيين على مساحة أرض تبلغ ٦٨٤,١٣٤ متر مربع، ولهذه المرحلة دور حيوي في توفير مخازن للشركات المتوسطة والصغيرة بالإضافة إلى ورش تتناسب مع احتياجات الحرفيين في المنطقة الصناعية. تقدم ورش ومخازن البراحة ٦١ مخزنًا و ١١٨ ورشة عمل على مساحة بناء كلية تبلغ حوالي ١٨٧ ألف متر مربع، تم إنجاز ورش ومخازن البراحة في سبتمبر ٢٠١٩ كما تم البدء بتأجير المخازن والورش.

الاستثمارات العقارية في قطر

- مشاريع قيد التشغيل
- مشاريع قيد التنفيذ
- محفظة الأراضي

مساكن الفئة العاملة



مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة التكلفة

يقع المشروع على طريق سلوى ويهدف لإنشاء مدينة سكنية متكاملة المرافق للفئة العاملة. يمتد المشروع على أرض تبلغ مساحتها ٩٩٤,٥٦٧ متراً مربعاً ويتضمن إنشاء ٣,١٧٠ وحدة سكنية بسعة ٨ غرف نوم مع ٨ دورات مياه ومطبخ في كل وحدة سكنية.

إضافة إلى المحلات التجارية والمساجد حيث تبلغ المساحة المشيدة للمشروع ٧٣٠,٧٢٨ متراً مربعاً. تم التركيز خلال البناء على توفير خدمات متكاملة لتغطية أعمال البنية التحتية الخاصة ببناء ٢٥ محطة كهرباء فرعية وطرق داخلية وكذلك خزانات وشبكات لمياه الشرب ومكافحة الحريق والري والصرف الصحي، بالإضافة إلى كاميرات مراقبة مع كافة الخدمات المطلوبة من غرف المضخات والحراسة وسياج المشروع. كما خصصت الأرض المجاورة للمشروع بمساحة ١٨٣,٥٣٨ متراً مربعاً لإنشاء مواقف للسيارات والباصات وهايبرماركت ومركز أمن وخدمات حكومية.

براعي تصميم مجمع مكينس خصوصية سكان المدينة إذ يتضمن فناء خاصاً لكل بيت مما يتيح لسكانه الإستمتاع بمكان في الهواء الطلق مع الحفاظ على خصوصيتهم. كما يتميز التصميم بمراعاة الجوانب البيئية والاجتماعية، حيث تم تصميم البيوت على طراز البيوت العربية التقليدية والتي تتناسب مع الظروف البيئية المحيطة.

تم تطوير مجمع مكينس ضمن إطار الجهود المبذولة لارتفاع بأوضاع سكن الفئة العاملة في دولة قطر وتنظيمها تلبية لاحتياجات السوق المحلي للمساكن الخاصة بالعمال وأنسجماً مع أهداف رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ واستعدادات قطر لاستضافة مونديال ٢٠٢٢ من خلال تطوير بيئة سكنية اقتصادية مستدامة من حيث الجودة والأمن وتوفير كافة الخدمات والمرافق المطلوبة.



مرافق الخور الرياضية للعمال

مشروع تنموي رياضي في منطقة الخور الصناعية يهدف إلى الارتقاء بالمستوى المعيشي للفئة العاملة من خلال توفير مرافق ترفيهية ورياضية متكاملة.

يضم المشروع أربعة ملاعب كريكيت وأربعة ملاعب كرة قدم وثلاثة ملاعب كرة طائرة و أربعة ملاعب كرة سلة وأربعة ملاعب كابادي بالإضافة إلى سوبر ماركت و ٣٥ محلاً تجارياً وسينما خارجية عدد ٢، ومسجد وبلازا في وسط المشروع وخدمات عامة. يتم استخدام المرافق الرياضية للمشروع في عدة مناسبات من قبل عدة جهات حكومية وشركات خاصة مثل وزارة الداخلية، وقد قامت بروة بالتعاون مع وزارة الداخلية بعمل برنامج سنوي يغطي كافة الفعاليات الوطنية والرياضية. وتجاوز عدد الزوار للمشروع ٥٠٤,٦١٣ زائر خلال العام ٢٠١٩.

ونظراً للنجاح الذي يحققه المشروع في تلبية احتياجات الفئة العاملة في قطر، تم إضافة مرحلة جديدة للمشروع بهدف التوسعة، حيث تم إنشاء مشروع توسعة مرافق الخور الرياضية على أرض تبلغ مساحتها ٦٩,٧٥٧ متر مربع. ويتكون المشروع من شقق سكنية تضم ٢١٦ شقة بغرفة واحدة و ٣٠٠ شقة بغرفتين كما يتضمن المشروع إنشاء صالة متعددة الأغراض بسعة ٣٠٠ متر مربع وهايبر ماركت بمساحة ٨٠٠ متر مربع بالإضافة إلى تشييد البنية التحتية للمشروع والتي تتضمن بناء محطة كهرباء فرعية وطرق داخلية مع مواقف للسيارات والباصات وكذلك خزانات وشبكات لمياه الشرب ومكافحة الحريق والري ومياه الأمطار والصرف الصحي وكاميرات مراقبة مع كافة الخدمات المطلوبة من غرف المضخات والحراسة وسياج المشروع بمساحة مشيدة تبلغ ٥٣,٦٣٩ متر مربع. تم الإنتهاء من بناء المشروع كما تم البدء في تشغيله.

الاستثمارات العقارية في قطر

- مشاريع قيد التشغيل 
- مشاريع قيد التنفيذ 
- محفظة الأراضي 

مساكن الفئة العاملة



سكن العمال في بركة البراحة

يقع المشروع في المنطقة الصناعية. ويتضمن ٦٤ مبنى تمتد على مساحه قدرها ٦٥٩,٥٦٣ وتوفر ٨,٥٧٦ غرفة لسكن الفئة العاملة والتي تتسع لخدمة ٥٠ ألف عامل وفني، بالإضافة إلى مجموعة من المطاعم والمجلات التجارية وهو قيد التشغيل حالياً..

رق.

٢,٦٧١ مليون

القيمة الدفترية لمخزون الأراضي لدى بركة

رق.

٢٩,٢٨٢ مليون

القيمة الدفترية لعقارات بركة العقارية



الحي الأرجنتيني «براحة الجنوب»

يقع الحي الأرجنتيني في مدينة الوكرة على قطعة أرض رقم ٩٠٠.٣٣٧، ويهدف المشروع الممتد على مساحة أرض إجمالية تبلغ ٧٧٣,٤٥٧ متراً مربعاً إلى بناء مجتمع سكني متكامل مزود بمختلف وسائل الراحة لتوفير سبل العيش الكريم لـ ٦٧,٣٩٢ عامل.

تصاميم الحي الأرجنتيني مستوحاة من نمط العمارة القطرية التقليدية، بارتفاع (طابق أرضي + ٢)، تقدم أرقى المواصفات والمقاييس، وتلبي احتياجات السوق المحلي من الوحدات السكنية للفئة العاملة.

يقدم الحي الأرجنتيني ١٤٠٤ فيلا سكنية، يحتوي كل منها على ٤ غرف في كل طابق بإجمالي ١٦,٨٤٨ غرفة للفئة العاملة.

كما يتضمن الحي الأرجنتيني وسائل راحة مثل مساجد الصلوات اليومية (٢) ومسجد للجمعة عدد (١) وهايبر ماركت عدد (١) ومتاجر للبيع بالتجزئة عدد (٦٤)، ومحطات فرعية، ومحطة فرعية أولية، ومبنى لوزارة الداخلية ومبنى لشركة وصيف ومحطة لمعالجة مياه الصرف الصحي.

وقد تمت إضافة المرافق الخارجية والخدمات الأخرى لتلبية احتياجات قاطني المدينة ومتطلبات الترفيه لهم.

ويبلغ إجمالي المساحة المبنية للمشروع ٧٦٧,٢٧٠ متراً مربعاً، إضافة إلى ١٢٦,٩٣٨ متراً مربعاً من المساحات الخضراء، و ٤٢٥,٢٣٥ متراً مربعاً ما بين ممرات وأماكن للمشاة ومواقف للسيارات.

وما يميز «مدينة بركة الجنوب» هو موقعها الاستراتيجي على طريق الدائري السابع المؤدي إلى المناطق الجنوبية والمنطقة الصناعية والطرق السريعة وهي محور المجد ومحور صباح الأحمد. وتوفر هذه المزايا لسكان ومرتادي المدينة سهولة الوصول إليها خلال فترة زمنية قصيرة من عدة مناطق بما يلبي احتياجاتهم.

كما أن المدينة السكنية للعمال تم تخصيصها للجماهير والمشجعين والمتطوعين وقوات الامن خلال بطولة كأس العالم قطر ٢٠٢٢ وقد لاقت إقبالا كثيراً.

الاستثمارات العقارية في قطر

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محفظة الأراضي



مساكن الفئة العاملة



سكن العمال في راس لفان

يعتبر مشروع سكن العمال في راس لفان الصناعية هو أحد مشاريع الشركة القطرية للاستثمارات العقارية، والتي تدعم المناطق الصناعية بالدولة. يتكون المشروع من ٥٦٠ وحدة سكنية للفئة العاملة و ١٢٨ وحدة سكنية للموظفين. وبنفس الإرتفاع أيضا قامت العقارية بتطوير أربعة مبان أخرى لسكن كبار وصغار الموظفين، ومبنى آخر من طابقين لقاعات الطعام المصاحبة ومسجد ومبنى تجاري.



سكن الفئة العاملة في مسيعيد

تم تطوير هذه المشاريع بهدف تحقيق جودة المعيشة للفئة العاملة. حيث تقدم المشاريع خدمات ومرافق من ضمنها شبكة واي فاي وتلفزيونات ورعاية أولية ومطابخ وغرف للأكل ونادي رياضي خارجي وسوبرماكت ومساحات داخلية وخارجية للنشاطات ومسجد.



مشاريع دخان - قرية زكريت للفئة العاملة

لدى "العقارية" مشاريع متنوعة في دخان تشمل قرية العمال في زكريت والتي تم الانتهاء من تطويرها في العام ٢٠١٩، وتتكون من ٢٠٠ وحدة سكنية للفئة العاملة و ٤٨ وحدة سكنية لصغار الموظفين.

الاستثمارات العقارية في قطر

- مشاريع قيد التشغيل
- مشاريع قيد التنفيذ
- محفظة الأراضي

برنامج تطوير مدارس قطر الحزمة الاولى

برنامج تطوير مدارس قطر بموجب اتفاقية القطاعين العام والخاص - الحزمة ١



في ذلك فصول ومرافق مخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة، وتستوعب كل واحدة منها ٧٨٦ طالباً طبقاً لنموذج التصميم المعتمد.

وقد جُهزت المدارس بمرافق تعليمية خاصة بالعلوم واللغات وتكنولوجيا المعلومات والرياضة والفنون والأنشطة المتنوعة، بالإضافة إلى المكتبات والمختبرات.

كما رُوعي في تصميم المدارس توفير مساحات خارجية وملاعب رياضية ومواقف للسيارات ومبانٍ خدمية..



العالمي ذو الثلاث نجوم، وتحتوي كل مدرسة منها على ٣٠ فصلاً دراسياً، بما

قامت مجموعة بروة العقارية بتطوير ثمانية مدارس حكومية للعام الدراسي ٢٠٢٢-٢٠٢٣، وتأتي أهمية هذا المشروع كونه أول مشروع شراكة بين القطاعين العام والخاص لتطوير وتشغيل وصيانة ثمانية مدارس عامة في أماكن متفرقة من قطر، والتي ستؤجر مباشرة لوزارة التربية والتعليم والتعليم العالي، مع توفير خدمات صيانة لمدة ٢٥ سنة ضمن برنامج تطوير مدارس قطر - الحزمة الأولى.

وقد صُممت المدارس وفقاً لأحدث المعايير المعمارية ونظام تقييم الاستدامة

وتتضمن هذه الحزمة المدارس التالية:

نوع المدرسة	المنطقة	المسميات المعتمدة للمدارس	المساحة التقريبية لأراضي المشروع (بالمتر المربع)
مدرسة ثانوية	الوكرة	مدرسة عمرو بن العاص الثانوية للبنين	٢٥.١٤١
مدرسة متوسطة	الخيصة / روضة الحمام	مدرسة طلحة بن عبيد الله الإعدادية للبنين	٢٩.٣٧٥
مدرسة ثانوية	أم صلال محمد	مدرسة رملة بنت أبي سفيان الثانوية للبنات	١٩.٤٢٦
مدرسة متوسطة	بوفسيلة	مدرسة هند بنت عمرو الأنصارية الإعدادية للبنات	٢٧.٥٤٣
مدرسة ابتدائية	الوكير	مدرسة سعيد بن زيد الإعدادية للبنين	٢٩.٧١٧
مدرسة ثانوية	الخيصة / روضة الحمام	مدرسة ابن تيمية الثانوية للبنين	٣٨.٦٥٩
مدرسة ابتدائية	الوكير	مدرسة الوكير النموذجية للبنين	٣٣.٨٨٥
مدرسة ثانوية	روضة النيسر	مدرسة ابن سينا الثانوية للبنين	٢٤.٦٩٣

تم تصميم المدارس على أحدث الطرز المعمارية وتطبيق نظام تقييم الاستدامة العالمي (GSAS) ذو الثلاثة نجوم، وهو نظام قائم على تطبيق معايير الاستدامة ومتطلبات المباني الخضراء فيما يتعلق بالتصميم والبناء. حيث تحتوي كل مدرسة من المدارس الجديدة على ٣٠ فصل دراسي، بما في ذلك فصول ومرافق مخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة. وتستوعب كل مدرسة ٧٨٦ طالب وفقاً لنموذج التصميم المعتمد. تم تجهيز المدارس بالمرافق التعليمية الخاصة بالعلوم، واللغويات، وتكنولوجيا المعلومات، والرياضة، والفنون والأنشطة المختلفة بالإضافة إلى المكتبات والمختبرات. إضافة إلى ذلك، فقد تم تصميم وتشيد المدارس لتوفير مساحات خارجية، وملاعب رياضية، ومواقف للسيارات ومبانٍ خدمية.

تم بناء الثمانية مدارس من قبل مقاول قطري (شركة الجابر للتجارة والمقاولات).

الاستثمارات العقارية في قطر

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محفظة الأراضي



محفظة الأراضي

فرص استثمارية



تقوم بروة حالياً بدراسة عدد من الفرص الاستثمارية، بما في ذلك مشروع بروة هيلز، ومدرسة في مدينتنا، والمرحلة الرابعة من مشروع مواتر.

الاستثمارات العقارية الدولية

محفظة الأراضي

قبرص

أرض لارناكا

تبلغ مساحة الأرض ٥٤,٦٧٠ مترا مربعا، وتقع في خليج لارناكا على البحر الأبيض المتوسط، على الساحل الجنوبي من قبرص وسط المنطقة السياحية الموجودة بالقرب من مدينة لارناكا.

المغرب

مشروع مدينة فاس

ويتكون من ثلاثة بيوت عربية تقليدية قديمة تم بناؤها على الطراز المغربي القديم في القرن التاسع عشر والتي تمتد على أرض بمساحة ٣,٣٠٠ متر مربع.

البحرين

مشروع تطوير أرض منطقة خليج البحرين

يقع المشروع في خليج البحرين على الشريط الأممي المواجه للشاطئ، ويمتد على مساحة ١٢,٤٧٥ مترا مربعا.

مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض

لندن

عقار كافنديش

يعود تاريخ المبنى إلى أربعينيات القرن الثامن عشر، ويحظى هذا العقار بموقع متميز في ساحة كافنديش بالعاصمة البريطانية لندن. يمتد المبنى على مساحة تبلغ ١١,١٥٦ قدما مربعا ويقدم ٦ طوابق من الوحدات المكتبية المفروشة.

الشركات التابعة

وصيف

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



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

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

في دخان، سكن واحد للفئة العاملة، قرية للفئة العاملة في راس لفان. إضافة إلى برج العقارية وأبراج أساس.

قامت وصيف خلال السنوات الأخيرة بتوسيع نطاق خدماتها المقدمة إلى العملاء الخارجيين من خلال مشاريع بارزة مثل الشارع التجاري ومدينة مسيمير والمناطق الاقتصادية – مناطق، وثلاث أسواق مركزية لحصاد وهم أم صلال والسيلية والوكرة. ومدينة الأركية ومدينة الياسمين. كما قامت باستكمال ٤٤ سوق من أسواق الفرجان ومتحف الفن الإسلامي وحديقة المتحف. قبل انتهاء العام ٢٠١٩ عقدت وصيف تعاوناً مع هيئة المناطق الحرة – قطر، حيث ستقدم خدمات إدارة المرافق في منطقة راس بوفنتاس الحرة ومنطقة أم الحول الحرة ابتداءً من الربع الأول للعام ٢٠٢٠.

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

إلى جانب نشاطاتها الواسعة، تقوم وصيف كذلك ومنذ الربع الأول من العام ٢٠١٩ بإدارة ٢٥ مشروع عقاري للشركة القطرية للاستثمارات العقارية، "العقارية". يشمل ذلك أحد عشر مشروع سكني في الخور وثلاثة قرى للفئة العاملة وثلاث مراكز تجارية في مسيعيد وأربعة أسواق تجارية

الشركات التابعة تنمة..

شركة قطر لإدارة المشاريع

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



منذ تأسيسها، حققت الشركة نمواً ممتازاً على الصعيدين المحلي والإقليمي على مر السنين، كما تقوم الشركة حالياً بإدارة العديد من المشاريع الضخمة التي تعتبر أيقونات في مجال المعمار... وقد نجحت في تقديم خدماتها المتكاملة لإدارة المشاريع للعديد من المشاريع العقارية من مرحلة الفكرة وحتى مرحلة التسليم النهائي عبر كل مراحل البناء والتجريب والتشغيل.

في مجال إدارة المشاريع وإدارة التصاميم، وإدارة الإنشاءات، وإدارة البرامج، وإدارة العقود والمطالبات، بالإضافة إلى الخدمات الاستشارية الأخرى التي يتم تصميمها بكل دقة وفقاً لمتطلبات كل عميل.

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

تأسست قطر لإدارة المشاريع في عام ٢٠٠٨، وقد استطاعت القيام وبكل نجاح بإدارة وإكمال العديد من المشاريع الضخمة لعدد من كبار العملاء المرموقين في دولة قطر وعلى مستوى الإقليم. تتمتع الشركة بخبرة واسعة في تقديم خدمات إدارة المشاريع لمجموعة متنوعة من المشاريع الإنشائية لا تنحصر في مجال البنية التحتية والمشاريع التجارية والعقارية السكنية والترفيهية في السوق العالمية المتطورة.

ترتكز خبرات قطر لإدارة المشاريع على مجموعة متكاملة من الخدمات الإحترافية

الشركات الدولية الشقيقة

● نُزل القابضة

البحرين

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

● شركة فنادق شذا

الدوحة - السعودية - عمان - الإمارات

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

مجلس الإدارة



سعادة السيد
عبدالله بن حمد العطية
رئيس مجلس الإدارة

أصبح مساعد رئيس هيئة أشغال حتى العام ٢٠١٨، حيث تم تعيينه نائباً لرئيس مجلس إدارة شركة قطر للمواد الأولية، إلى أن تم تكليفه من قبل المجلس فيما بعد لتولي مهام الرئيس التنفيذي للشركة بالإنابة حتى مطلع شهر مايو ٢٠١٨. تجدر الإشارة إلى أنه خلال الفترة نفسها، وتحديدًا في يناير ٢٠١٧، تم تعيين سعادة السيد عبدالله العطية كعضو في مجلس إدارة شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، ليتولى في شهر يوليو ٢٠١٨ منصب الرئيس التنفيذي للشركة.

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

عُيّن سعادة السيد عبدالله بن حمد العطية وزيراً للبلدية بتاريخ ٨ يناير ٢٠٢٤م، يتمتع سعادته بخبرة عملية واسعة شملت العديد من القطاعات في البلاد، حيث بدأ مسيرته المهنية مع شركة قطر للبترول كمهندس للعمليات وذلك حتى عام ٢٠١١ حين انتقل للعمل في شركة راس غاز المحدودة ككبير مهندسي المشروع، ليصبح في العام ٢٠١٢ مديراً للتخطيط والتطوير البري.

وفي العام ٢٠١٤ تولى سعادة السيد العطية مهاماً جديدة بصفة المدير التنفيذي بالإنابة لمكتب إدارة البرامج في اللجنة العليا للمشاريع والإرث، قبل أن يترقى بمسيرته ويشغل في ٢٠١٥ منصب مدير المكتب الفني في هيئة الأشغال العامة «أشغال». تدرج سعادة السيد العطية في المناصب إلى أن

مجلس الإدارة تتمة..

يعمل السيد/ فيصل بن عبد الواحد الحمادي حالياً في جهاز قطر للاستثمار متولياً منصب رئيس الاستثمار لإقليم قطر المسؤول عن إدارة استثمارات الجهاز المدرجة وغير المدرجة في دولة قطر في مختلف القطاعات. وكان السيد الحمادي قد انضم إلى جهاز قطر للاستثمار في عام ٢٠٠٦ وشغل فيه عدة مناصب، منها مدير إدارة الأصول من عام ٢٠٠٨ إلى عام ٢٠١٤. إلى جانب دوره في جهاز قطر للاستثمار، عمل السيد فيصل الحمادي كمستشار في المجلس الأعلى للشؤون الاقتصادية والاستثمار، كما عمل رئيساً لاستثمارات صناديق المعاشات في الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية. بالإضافة إلى عضويته في العديد من مجالس الإدارات، وهي رئاسة مجلس إدارة كل من شركة حصاد الغذائية وشركة ودام الغذائية، وعضو في مجلس إدارة شركة قطر للوقود، وعضو مجلس إدارة في شركة قطر لنقل الغاز (ناقلات)، وعضو في مجلس إدارة الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية. كما شغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة الاستثمار في شركة الكهرباء والماء القطرية «كهرماء»، وعضو في مجلس إدارة مصرف الريان وشركة Songbird Estate في المملكة المتحدة.

يحمل السيد فيصل الحمادي شهادة الماجستير في العلوم المالية من الجامعة الأمريكية، الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة قطر، وحصل على شهادة محلل مالي معتمد (Chartered Financial Analyst (CFA في عام ٢٠٠٦.



السيد/ فيصل عبد الواحد الحمادي

نائب رئيس مجلس الإدارة

يشغل المهندس/ أحمد محمد الطيب حالياً منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية، لديه أكثر من ٢٠ عاماً من الخبرة في مجال إدارة المشاريع الرأسمالية والاستثمارات التجارية بكافة أنواعها وتأسيس الشركات والشؤون المالية.

بدأ المهندس/ أحمد الطيب حياته المهنية بالعمل لسبع سنوات في إدارة الاتصالات والعمليات للقوات الخاصة – وزارة الداخلية التحق بعدها بشركة رأس غاز لمدة ست سنوات حيث عمل في عدد من مشاريعها ثم عمل بالديوان الأميري في إدارة المشاريع الإستراتيجية لمدة سنتين. مل لمدة سنتين في مكتب إدارة المشاريع باللجنة العليا للمشاريع والإرث، شغل المهندس/ أحمد الطيب منصب رئيس قطاع الاستثمار في شركة الديار القطرية يدير فيها محفظة بقيمة ٣٥ مليار دولار في ٢٠ دولة حول العالم بعدد أكثر من ٥٠ مشروع استثماري وهو رئيس وعضو في عدد من مجالس الإدارة لمجموعة من الشركات داخل وخارج الدولة.

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



السيد/ أحمد محمد طيب

الرئيس التنفيذي للمجموعة
عضو مجلس الإدارة

مجلس الإدارة تتمة..



السيد/ ناصر بن سلطان ناصر الحميدي

عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد ناصر بن سلطان الحميدي عضوية عدد من مجالس إدارات شركات مساهمة قطرية، فهو عضو في مجلس إدارة شركة قطر للوقود منذ عام ٢٠٠٨، وعضو كذلك في مجلس إدارة شركة قطر للأسمنت. كما شغل منصب المدير المالي للجنة الأولمبية القطرية، وهو رجل أعمال يشارك في أنشطة تجارية واقتصادية مختلفة. ويحمل السيد ناصر الحميدي درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال.



د/ عبدالرحمن محمد الخyarين

عضو مجلس الإدارة

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

مجلس الإدارة تتمة..



السيد/ أحمد دشن القحطاني

عضو مجلس الإدارة

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



السيد/ أحمد خالد الغانم

عضو مجلس الإدارة

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

03

تقرير الحوكمة



تقرير حوكمة الشركات

التعاريف

• المعلومات

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

• الهيئة

هيئة قطر للأسواق المالية.

• ميثاق المجلس

الميثاق الذي يعدة المجلس لتحديد مهامه ومسؤولياته وواجبات رئيسه وأعضائه .

• المجلس

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

• أمين سر المجلس

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

• الرئيس

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

• الحوكمة

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

• تقرير الحوكمة

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

• التصويت التراكمي

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

• مراقب حسابات

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

• العضو المستقل

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

أ. أن يكون مالكا لنسبة (١٪) على الأقل من أسهم الشركة أو أي شركة من شركاتها .

ب. أن يكون ممثلاً لشخص اعتباري يملك نسبة (٥٪) على الأقل من أسهم الشركة أو أي شركة من شركاتها.

ت. أن يكون بالإدارة التنفيذية العليا للشركة أو أي شركة من شركاتها خلال السنة السابقة على انتخابات المجلس.

ث. أن تكون له صلة قرابه من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية العليا بالشركة ، أو في أي شركة من شركاتها.

ج. أن يكون عضو مجلس إدارة في أي شركة ضمن مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.

ح. أن يكون موظفاً خلال السنتين السابقتين على انتخابات المجلس لدى أي من الأطراف المرتبطة بالشركة أو بأي شركة من شركاتها كالمحاسبين القانونيين وكبار الموردين، أو أن يكون مالكا لحصص سيطرة لدى أي من تلك الأطراف خلال السنتين السابقتين على انتخابات المجلس.

خ. أن تكون له تعاملات مباشرة أو غير مباشرة مع الشركة أو أي شركة من شركاتها خلال السنتين السابقتين على انتخابات المجلس.

• الإدارة التنفيذية العليا

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

• الرقابة الداخلية

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

• صفقة كبيرة

أي صفقة أو مجموعة صفقات متصله تهدف إلى إمتلاك أو بيع أو تأجير أو مبادلة أو التصرف (باستثناء إنشاء الضمانات) بأصول الشركة أو الأصول التي ستكتسبها الشركة أو من شأنها تغيير الطبيعة الأساسية لعمل الشركة؛ أو التي تتجاوز قيمتها الاجمالية (١٠٪) من القيمة الأقل بين القيمة السوقية للشركة أو قيمة صافي أصول الشركة وفقاً لآخر بيانات مالية معلنة.

• السوق

السوق الرئيسية في بورصة قطر.

• العضو غير التنفيذي

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

• طرف ذو علاقة

يعتبر الشخص ذا علاقة بالشركة إذا كان عضو في مجلس إدارة الشركة أو أي شركة من شركاتها ، أو بالإدارة التنفيذية العليا للشركة أو أي شركة من مجموعتها، أو كان مالكا لنسبة (٥٪) على الأقل من أسهم الشركة أو شركة من ضمن شركاتها، أو كان من أقارب أي من الأعضاء السابقين حتى الدرجة الثانية ، وكل شخص اعتباري مسيطر عليه من عضو بمجلس إدارة الشركة أو أي شركة من شركاتها أو بإدارتها التنفيذية العليا وأقاربهم حتى الدرجة الثانية ، أو المشتركة في مشروع أو شركة من أي نوع مع الشركة أو أي شركة من مجموعتها.

• أصحاب المصالح

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

تقرير حوكمة الشركات

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي عن الحوكمة في شركة بروة العقارية (شركة مساهمة عامة قطرية) لعام ٢٠٢٤ الذي يتناول ممارسات الحوكمة التي اعتمدها الشركة، وذلك تطبيقاً لنظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية والصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (٥) لعام ٢٠١٦، وسواها في الأطر الدولية.

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

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

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

والله ولي التوفيق،

عبدالله بن حمد العطية

رئيس مجلس الإدارة

١. تمهيد

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

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

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

- **الشفافية:** الوضوح في العمليات التجارية والتشغيلية للشركة، والإبتعاد عن الغموض والسرية والتضليل، وجعل كل الأمور قابلة للتحقق والتأكد.
- **المساءلة:** وهي حق المساهمين في مساءلة الإدارة التنفيذية عن أفعالها، وهذا حق يضمنه القانون والنظام الأساسي للشركة. كما تضمن مسؤولية الإدارة التنفيذية أمام المجلس ومسؤولية المجلس أمام المساهمين.
- **المساواة:** وهي المساواة بين صغار وكبار المستثمرين، المحليين والأجانب على حد سواء. يضمن النظام الأساسي لشركة بروة هذا المبدأ من حيث المساواة في حقوق التصويت، والمساءلة، والترشيح، وحقوق الوصول للمعلومات.
- **المسؤولية:** وهي مسؤولية شركة بروة في الاعتراف بحقوق أصحاب المصالح الممنوحة بالقانون، وتشجيع التواصل والمشاركة بين الشركة وأصحاب المصالح.

٢. تقرير مجلس الإدارة حول الامتثال مع تشريعات هيئة قطر للأسواق المالية بما فيها نظام حوكمة الشركات

المدرجة في السوق الرئيسي

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

٣. إطار وسياسات الحوكمة

تلتزم شركة بروة العقارية بتطبيق أعلى درجات الحوكمة المؤسسية في تعاملاتها اليومية، من خلال تحقيق الامتثال التام لقوانين حوكمة الشركات المدرجة في السوق، والتي تنظمها هيئة قطر للأسواق المالية.

يتم توفير الإطار التوجيهي لنظام حوكمة شركة بروة العقارية بواسطة نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية والصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (٥) لسنة ٢٠١٦ والذي تم نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٥ مايو ٢٠١٧م ، بالإضافة إلى القوانين السارية واللوائح الأخرى في دولة قطر وبورصة قطر.

كما تحرص الشركة بالإستمرار على تحديث النظم واللوائح الداخلية بما يعكس تحديثات الجهات المنظمة على هذه القوانين متى تطلب ذلك.

وتطبيقاً لذلك ، فإن الشركة بصدد مراجعته سياسات واجراءات الحوكمة لإجراء أي تعديلات وفقاً لاجراءات المقررة بالمادة الثالثة من نظام الحوكمة.

١,٣ سياسة الترشيحات

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

٢,٣ سياسة المكافآت

يلتزم مجلس إدارة شركة بروة العقارية بسياسة المكافآت المنصوص عليها في المادة (٤٠) من النظام الأساسي للشركة، والمنصوص عليها بقانون الشركات التجارية رقم (١١) لسنة ٢٠١٥ والتي تم تعديل بعض احكامها لاحقا بقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٢١ والنظام مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بنسبة لا تزيد على (٥٪) من الربح الصافي بعد خصم الاحتياطات والاستقطاعات القانونية وتوزيعات الارباح. ويقوم المجلس بعرض مقترح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على الجمعية العامة للموافقة عليها.

٣,٣ سياسة تعارض المصالح

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

٤,٣ سياسة الإفصاح

تلتزم شركة بروة العقارية بمتطلبات الإفصاح المقررة من قبل الهيئة عن طريق وضع سياسة تهدف إلى الإفصاح رسمياً بالمعلومات النوعية والكمية التي تكشف عنها لصالح أصحاب المصالح، وتضع أنظمة الرقابة الداخلية للإشراف على عملية الإفصاح. وتسعى الشركة إلى بلوغ هدف تحقيق الشفافية المالية عبر الإفصاح عن التقارير المالية والمعلومات الجوهرية والمعلومات الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والإفصاح عن المعلومات الخاصة بكبار المساهمين أو المساهمين المسيطرين وذلك وفقاً لشروط التبليغ التنظيمية، وتساعد هذه السياسة المجلس والإدارة التنفيذية وإدارة الشركة ذات الصلة على فهم أدوارها ومسؤولياتها في عملية الإفصاح.

٥,٣ سياسة المدقق الخارجي

يعتبر التدقيق الخارجي جزءاً لا يتجزأ من سلامة أعمال شركة بروة. ونظراً لأهمية أعمال التدقيق الخارجي، قامت الشركة بوضع سياسة تنظم شؤون مدقق الحسابات الخارجي كافة بما ينسجم انسجاماً تاماً مع متطلبات وقواعد الحوكمة ذات الصلة. قامت شركة بروة العقارية وفقاً لقرار الجمعية العمومية التي انعقدت بتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٤، بتعيين شركة EY كمدقق خارجي للشركة للعام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بناءً على توصية مجلس الإدارة والعروض الفنية والمالية التي تم الحصول عليها في ضوء متطلبات نظام الحوكمة الصادر من هيئة قطر للأسواق المالية. إن شركة إرنست ويونغ شركة مستقلة مستقلة تماماً عن إدارة شركة بروة العقارية ومجلس إدارتها وهي مقيدة في سجل مراقبي الحسابات المنصوص عليه في القانون رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٤ الخاص بتنظيم مهنة مراقبة الحسابات. إجمالي الأتعاب التي تم إعتمادها لشركة إرنست ويونغ من قبل الجمعية العمومية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، يبلغ ١,٩٠ ألف ريال قطري لخدمات التدقيق بما في ذلك خدمات التأكيد الأخرى.

٤. مجلس الإدارة

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

١.٤ تشكيل مجلس الإدارة

بالإستناد إلى النظام الأساسي للشركة، يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من سبعة أعضاء يعين مالك السهم الممتاز ثلاثة منهم حسب النسبة الحالية من تملكه للأسهم، ولا يجوز عزل أي منهم إلا بقرار من مالك السهم الممتاز، وأربعة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية بطريقة الاقتراع السري. ولا يشارك مالك السهم الممتاز في عملية التصويت وينتخب مجلس الإدارة بالإقتراع السري رئيساً ونائباً للرئيس لمدة (٣) سنوات.

ويتضمن الجدول التالي بياناً بأعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٤:

عضو مجلس الإدارة	المنصب	الوضع
سعادة السيد / عبدالله بن حمد العطية	رئيس مجلس الإدارة (الديار القطرية)	غير تنفيذي – غير مستقل
السيد / فيصل عبدالواحد الحمادي	نائب رئيس مجلس الإدارة (الديار القطرية)	غير تنفيذي – غير مستقل
السيد / أحمد محمد طيب	عضو (الديار القطرية)	تنفيذي – غير مستقل
سعادة السيد / ناصر سلطان الحميدي	عضو بالانتخاب	غير تنفيذي – مستقل
السيد / أحمد خالد الغانم	عضو بالانتخاب	غير تنفيذي – مستقل
د / عبدالرحمن محمد الخيازين	عضو بالانتخاب	غير تنفيذي – مستقل
السيد / حمد دشن القحطاني	عضو بالانتخاب	غير تنفيذي – مستقل

٢.٤ نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة

يتضمن مجلس إدارة الشركة أعضاء من ذوي الخبرات والمهارات والكفاءات المتميزة في مختلف القطاعات، للمزيد من التفاصيل عن خبرات أعضاء مجلس الإدارة يرجى مراجعة الملحق رقم ١ من هذا التقرير.

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

عضو مجلس الإدارة	عدد الأسهم المحجوزة لضمان العضوية في مجلس الإدارة	عدد الأسهم المملوكة في الشركة كما في ٣١/١٢/٢٠٢٣	عدد الأسهم المملوكة في الشركة كما في ٣١/١٢/٢٠٢٤
سعادة السيد/ عبدالله بن حمد العطية (شركة الديار القطرية)	.	١٦,٠١	١٦,٠١
السيد/ فيصل عبدالواحد الحمادي (شركة الديار القطرية)	.	.	.
السيد/ أحمد محمد طيب (شركة الديار القطرية)	.	٧,١٤٠	٩.
سعادة السيد/ ناصر سلطان الحميدي	.	٤,٥٥٧,٤٦٦	١,٤٥٣,٨٠٤
السيد/ أحمد خالد الغانم	.	.	.
د/ عبدالرحمن محمد الخيارين	.	.	.
السيد/ حمد دشن القحطاني	.	.	.

٣.٤ واجبات رئيس مجلس الإدارة

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

٤.٤ واجبات أعضاء مجلس الإدارة

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

٥.٤ مسؤوليات والتزامات أعضاء مجلس الإدارة:

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

١. يجب أن يؤدي المجلس مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام ، وأن تكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية ، أو من أي مصدر آخر موثوق به.
٢. يمثل عضو المجلس جميع المساهمين ، وعليه أن يلتزم بما يحقق مصلحة الشركة لا مصلحة من يمثله أو من صوت له لتعيينه بالمجلس.
٣. يجب أن يحدد المجلس الصلاحيات التي يفوضها للإدارة التنفيذية ، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض ، كما يحدد الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيه البت فيها ، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.
٤. يجب على المجلس التأكد من وضع إجراءات لتعريف أعضاء المجلس الجدد بعمل الشركة وبخاصة الجوانب المالية والقانونية فضلا عن تدريبهم إن لزم الأمر.
٥. يجب على المجلس التأكد من إتاحة الشركة المعلومات الكافية عن شؤونها لجميع أعضاء المجلس بوجه عام ولأعضاء المجلس غير التنفيذيين بوجه خاص وذلك من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم ومهامهم بكفاءة .
٦. لا يجوز للمجلس إبرام عقود القروض التي تجاوز أجالها ثلاث سنوات ، أو بيع عقارات الشركة أو رهنها ، أو إبراء مديني الشركة من التزاماتهم إلا إذا كان مصرحاً له بذلك في نظام الشركة وبالشروط الواردة فيه ، وإذا تضمن نظام الشركة أحكاماً في هذا الشأن ، فلا يجوز للمجلس القيام بالتصرفات المذكورة إلا بإذن من الجمعية العامة ، ما لم تكن تلك التصرفات داخلة في أغراض الشركة.

٧. الانتظام في حضور اجتماعات المجلس ولجانه، عدم الانسحاب من المجلس إلا لضرورة وفي وقت المناسب.
٨. إعلاء مصلحة الشركة والشركاء والمساهمين وسائر أصحاب المصالح وتقديدها على المصلحة الخاصة.
٩. إبداء الرأي بشأن المسائل الاستراتيجية للشركة، وسياستها في تنفيذ مشاريعها، ونظم مساهمة العاملين بها، ومواردها، والتعيينات الأساسية، ومعايير العمل بها .
١٠. مراقبة أداء الشركة في تحقيق أغراضها وأهدافها ، ومراجعة التقارير الخاصة بأدائها بما التقارير السنوية ونصف السنوية والربعية.
١١. الإشراف على تطوير القواعد الإجرائية الخاصة بالحوكمة ، والعمل على تطبيقها بالشكل الأمثل وفقا لهذا النظام.
١٢. استغلال مهاراتهم وخبراتهم المتنوعة بتنوع اختصاصاتهم ومؤهلاتهم في إدارة الشركة بطريقة فعالة ومنتجة ، والعمل على تحقيق مصلحة الشركة والشركاء والمساهمين وسائر أصحاب المصالح.
١٣. المشاركة الفعالة في الجمعيات العامة للشركة ، وتحقيق مطالب أعضائها بشكل متوازن وعادل.
١٤. عدم الإدلاء بأية تصريحات أو بيانات أو معلومات دون إذن كتابي مسبق من الرئيس أو من يفوضه في ذلك ، وعلى المجلس تسمية المتحدث الرسمي باسم الشركة.
١٥. الإفصاح عن العلاقات المالية والتجارية ، والدعاوى القضائية التي قد تؤثر سلبا على القيام بالمهام والوظائف الموكلة إليهم.

٦.٤ قواعد سلوك مجلس الإدارة

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

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

٧.٤ ميثاق المجلس

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

٨.٤ فصل المهام

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

٩.٤ حظر الجمع بين المناصب

لا يجوز لأحد بشخصه أو بصفته أن يكون رئيسا للمجلس أو نائبا للرئيس في أكثر من شركتين يقع مركزيهما الرئيس في الدولة، ولا أن يكون عضوا في مجلس إدارة أكثر من ثلاث شركات تقع مراكزها الرئيسية في الدولة، ولا أن يكون عضوا منتدبا للإدارة في أكثر من شركة واحدة مركزها الرئيسي في الدولة، ولا أن يجمع بين عضوية مجلسي إدارة شركتين تمارسان نشاطا متجانسا.

ويحظر الجمع بين رئاسة المجلس وأي منصب تنفيذي بالشركة، ولا يجوز للرئيس أن يكون عضوا في أي من لجان المجلس .

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

ويلي بيان عضويات أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المساهمة الاخرى:

عضو مجلس الإدارة	العضوية في الشركات المساهمة الاخرى
سعادة السيد / عبدالله بن حمد العطية (ممثلاً لشركة الديار القطرية)	الشركة المتحدة للتنمية
السيد / فيصل عبد الواحد الحمادي (ممثلاً لشركة الديار القطرية)	شركة ودام، شركة وقود
السيد / أحمد محمد طيب (ممثلاً لشركة الديار القطرية)	-
سعادة السيد / ناصر سلطان الحميدي	شركة قطر لصناعة الأسمنت، قطر للوقود
السيد / أحمد خالد الغانم	-
د / عبدالرحمن محمد الخيارين	مصرف الريان
السيد / حمد دشن القحطاني	-

١٠.٤ اجتماعات المجلس

تُعقد اجتماعات مجلس الإدارة بصورة منتظمة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية رقم (١١) لسنة ٢٠١٥ والنظام الأساسي للشركة، ونظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية. ويسجل أمين سر مجلس الإدارة بمحاضر اجتماعات المجلس ولجانه، أسماء الحاضرين ويتأكد من مدى توافر النصاب اللازم لانعقاد الاجتماع. حضر جميع أعضاء مجلس الإدارة اجتماعات مجلس الإدارة السنوية كما هو مطلوب وبموجب قانون الحوكمة.

يحتفظ أمين سر المجلس بمحاضر اجتماعات المجلس ويقوم بتوزيع جداول اعمال للاجتماعات وعقد مجلس إدارة شركة بروة العقارية (٩) اجتماعات خلال عام ٢٠٢٤، تم من خلالها مناقشة مواضيع واستراتيجيات الشركة ومشاريعها.

١١.٤ تقييم أداء أعضاء المجلس

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

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

١٢.٤ مكافآت المجلس

بلغت قيمة مكافآت المجلس عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ وقدره ١٢,٠٠٠ ألف ريال قطري.

استلم الأعضاء بدلات حضور اجتماعات اللجان للعام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وبلغت قيمتها مبلغ ١,٩٢٠ ألف ريال قطري.

١٣.٤ أمين سر المجلس

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

٥. لجان المجلس

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

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

و يلي أدناه لجان مجلس الإدارة ومهام وأعضاء كل لجنة خلال العام ٢٠٢٤:

١.٥ لجنة التدقيق

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

اجتمعت لجنة التدقيق (٨) إجتماعات خلال العام ٢٠٢٤.

أعضاء لجنة التدقيق للعام ٢٠٢٤:

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

أنجزت اللجنة عدداً من الاعمال المهمة في ٢٠٢٤، منها :

١. مناقشة تقارير مراقب الحسابات عن البيانات المالية لعام ٢٠٢٣ ورفع التوصية لمجلس الإدارة.
 ٢. مراجعة النتائج المالية الفصلية والنصف سنوية النهائية للعام المالي ٢٠٢٤ ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
 ٣. تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين مراقبي الحسابات للسنة المالية ٢٠٢٤ والاعتاب المقدرة لهم .
 ٤. تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين هيئة للرقابة الشرعية للسنة المالية ٢٠٢٤ والاعتاب المقدرة لهم.
 ٥. وضع خطة تدقيق داخلي للعام ٢٠٢٤ .
 ٦. متابعة تنفيذ خطة التدقيق ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة .
 ٧. الموافقة على موازنة إدارة التدقيق الداخلي لعام ٢٠٢٥
 ٨. الإطلاع على تقارير إدارة المخاطر .
- بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضٍ عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢.٥ لجنة المكافآت والترشيحات

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

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

اجتمعت لجنة المكافآت والترشيحات (٢) خلال العام ٢٠٢٤.

أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات لعام ٢٠٢٤:

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

أنجزت اللجنة عدداً من الاعمال المهمة في ٢٠٢٤، منها :

١. تقديم مقترح لمجلس الإدارة لمكافآت أعضاء المجلس السنوية ومكافآت أعضاء لجان مجلس الإدارة.
٢. تقديم مقترح لمجلس الإدارة لمكافآت الإدارة التنفيذية.
٣. مراجعة ومقارنة مؤشرات الأداء KPIs لسنة ٢٠٢٣
٤. مناقشة تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجانهم.

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٣.٥ اللجنة التنفيذية

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

اجتمعت اللجنة التنفيذية (٥) إجتماعاً خلال العام ٢٠٢٤.

أعضاء اللجنة التنفيذية لعام ٢٠٢٤:

الرئيس	غير تنفيذي – غير مستقل	الرئيس	غير تنفيذي – غير مستقل
السيد/ فيصل عبد الواحد الحمادي	عضو	السيد/ أحمد محمد طيب	عضو
السيد/ عبد الرحمن محمد الخيارين	عضو	السيد/ أحمد محمد طيب	عضو
السيد/ أحمد محمد طيب	عضو	السيد/ أحمد محمد طيب	عضو
السيد/ أحمد محمد طيب	عضو	السيد/ أحمد محمد طيب	عضو

أهم إنجازات اللجنة لعام ٢٠٢٤:

١. مناقشة الموازنة التقديرية لعام ٢٠٢٥ ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
٢. مناقشة مؤشرات الأداء لسنة ٢٠٢٥ ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
٣. دراسة مجموعة من عروض التمويل وإعادة التمويل للشركة ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
٤. مراجعة دراسات الجدوى لمجموعة من المشاريع ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
٥. متابعة تنفيذ مشاريع الشركة .
٦. الإطلاع على الموقف النقدي للشركة .

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٦. الإدارة التنفيذية

المهام الرئيسية للرئيس التنفيذي للمجموعة:

١. تنفيذ إطار عمل الإدارة الذي وضعه المجلس
٢. تحمّل المسؤولية الكاملة أمام المجلس فيما يتعلق بجميع جوانب العمليات التشغيلية لبروة وأدائها
٣. الحرص على وجود فريق تنفيذي فعال
٤. الحرص على وجود نظام ملائم للتخطيط التشغيلي وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية
٥. الرقابة على العمليات والنتائج المالية عن كثب وفقاً للخطة والميزانيات
٦. الإشراف على مبادرات بروة الرئيسية
٧. الامتثال للشروط التنظيمية

مسؤوليات الإدارة التنفيذية:

تتحمل الإدارة التنفيذية العليا مسؤوليات الاضطلاع بالمهام التي يوجهها الرئيس التنفيذي للمجموعة. ويتعين أن تكون مسؤولياتهم موضحة في توصيفهم الوظيفي. الإدارة التنفيذية العليا مخولة للقيام بجميع الأعمال والإجراءات التي تراها ضرورية، رهناً بالقيود المحددة في السياسات وتفويض السلطة، من أجل تحقيق أهدافها.

المهندس / أحمد محمد الطيب:

يشغل المهندس / أحمد محمد الطيب حالياً منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية، لديه أكثر من ٢٠ عاماً من الخبرة في مجال إدارة المشاريع الرأسمالية والاستثمارات التجارية بكافة أنواعها وتأسيس الشركات والشؤون المالية .

بدأ المهندس/ أحمد محمد الطيب حياته المهنية بالعمل لسبع سنوات في إدارة الاتصالات والعمليات للقوات الخاصة – وزارة الداخلية، وبعدها التحق بشركة رأس غاز لمدة ست سنوات عمل في عدد من مشاريعها، ثم التحق بالديوان الأميري في إدارة المشاريع الاستراتيجية لمدة سنتين، عمل لمدة سنتين في مكتب إدارة المشاريع باللجنة العليا للمشاريع والإرث ، شغل المهندس/ أحمد محمد الطيب منصب رئيس قطاع الاستثمار في شركة الديار القطرية حيث كان يدير محفظة بقيمة ٣٥ مليار دولار في ٢٠ دولة حول العالم بعدد أكثر من ٥٠ مشروع استثماري. وهو رئيس وعضو في عدد من مجالس الإدارة لمجموعة من الشركات داخل وخارج الدولة.

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

السيد / تامر السيد:

يشغل السيد/ تامر السيد محمد منصب رئيس الشؤون المالية للمجموعة منذ مايو ٢٠١٤ ، وقد التحق السيد / تامر بمجموعة بروة العقارية في العام ٢٠٠٨ كما يشغل حالياً منصب عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات التابعة.

إن السيد/ تامر حاصل على بكالوريوس تجارة – شعبة المحاسبة من جامعة القاهرة ، كما أنه حاصل على العديد من المؤهلات المهنية العالمية مثل CPA, CMA ويقوم بالإعداد لإختبار CFA III.

وتزيد مدة الخبرة المهنية للسيد / تامر، عن ٢٤ عاماً ما بين مجالات التدقيق الخارجي والشؤون المالية في العديد من المؤسسات العالمية والشركات.

السيد / يوسف احمد البنغلي:

يشغل السيد / يوسف البنغلي رئيس العمليات المؤسسية للشركة منذ ابريل ٢٠١٧، تدرج في مناصب مختلفة خلال مسيرته العملية والتي بدأت سنة ١٩٩٥ في عدد في الشركات والمؤسسات ومنها قطر للبترول – وزارة التربية والتعليم – الهيئة القطرية للأعمال الخيرية . كما يشغل منصب عضو في لجان الإدارة التنفيذية.

تخرج السيد يوسف البنغلي من جامعة قطر سنة ١٩٩٩ بدرجة الدبلوم التكنولوجي – تخصص ادارة مكاتب.

السيدة/ دانه عبد العزيز الأنصاري:

تشغل السيدة دانه عبدالعزيز الانصاري منصب مدير الشؤون القانونية والالتزام للمجموعة منذ يناير ٢٠١٨. وقبل ذلك شغلت منصب مدير إدارة التقاضي وشؤون الشركات بشركة بروة ومستشار قانوني أول، كما شغلت مناصب أخرى خلال فترة عملها بالمجموعة منذ ٢٠٠٦.

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

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

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

السيد / محمد إبراهيم العمادي:

يشغل السيد محمد إبراهيم العمادي منصب رئيس إدارة الأصول لمجموعة بروة العقارية منذ يوليو ٢٠٢٠. وقد شغل العديد من المناصب الأخرى خلال حياته المهنية، فقد بدأ حياته المهنية كمهندس صيانة ثم عمل بمنصب مدير ادارة الصيانة في شركة قطر ستيل خلال الفترة من عام ١٩٩٥ إلى ٢٠٠٨.

كما عمل أيضاً كرئيس لإدارة الأصول العقارية في الشركة القطرية للاستثمارات العقارية خلال الفترة ما بين ٢٠٠٨ حتى ٢٠١٨. ولاحقاً، شغل منصب مدير قطاع المشاريع في شركة وصيف لإدارة الأصول خلال الفترة ما بين ٢٠١٨ حتى يوليو ٢٠٢٠.

حصل السيد محمد إبراهيم العمادي على بكالوريوس في الهندسة الصناعية والأنظمة من جامعة جنوب كاليفورنيا (USC) في عام ١٩٩٥.

السيد / أحمد إبراهيم الدرويش:

يشغل المهندس / أحمد إبراهيم الدرويش حالياً منصب رئيس قطاع التطوير العقاري في مجموعة بروة العقارية. يمتلك المهندس أحمد إبراهيم الدرويش خبرة طويلة في مجاله حيث عمل في شركة راس غاز ما يقارب ١٩ عاماً، تدرج خلالها في المناصب حيث عمل كرئيساً للموارد البشرية ورئيساً للقطاع الإداري. وانتقل بعدها للعمل في شركة كيوكيم كرئيساً للقطاع الإداري.

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

الأشهم المملوكة من قبل أعضاء الإدارة التنفيذية :

١. السيد / يوسف أحمد البنعلي - رئيس العمليات المؤسسية للشركة، يملك عدد ٥,٤١٠ سهم.
٢. السيد / حسن جمعة المهدي - رئيس شؤون التدقيق الداخلي للشركة، يملك عدد ١٢,٤٠ سهم.
٣. السيد / أحمد إبراهيم الدرويش - رئيس قطاع التطوير العقاري، يملك عدد ٢١٠ سهم.

مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية لعام ٢٠٢٤:

بلغت قيمة مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ٢١,٧٢٤ ألف ريال قطري.

انجازات الإدارة التنفيذية في عام ٢٠٢٤:

٨. تدعيم الإيرادات التشغيلية للمجموعة بما يسهم في تحقيق النمو المستدام للإيرادات
٩. تحسين نسب الإشغال في أحدث مشاريع مجموعة بروة مشروع مدينتنا والحي الأرجنتيني وذلك على الرغم مما يشهده السوق العقاري من انخفاض في حجم الطلب وزيادة المعروض
١٠. توقيع إتفاقية المزود الحصري لخدمات التبريد لمشروع مدينة مسيمير والشارع التجاري لمدة ٢٠ عام
١١. أوشكت المجموعة على إتمام أعمال تطوير المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواطر والذي يمتد على مساحة ٣٤,٠٠٠ متر مربع. ونتيجة للطلب المتزايد من قبل المستثمرين ورغبتهم الشديدة لاستئجار المعارض، تم البدء في أعمال تأجير وحدات المرحلة باستخدام نظام القرعة العلنية، حيث تم عرض عدد ٥٤ معرضاً للتأجير، كما تم توقيع عدد من الاتفاقيات الجديدة مع لاعبين بارزين في أنشطة خدمات السيارات. كما نفخر بالإعلان عن توقيع اتفاقية تطوير جديدة مع وقود لفحص المركبات (فاحص)،
١٢. تحسين العائد على أصول المجموعة من خلال التعامل مع الأصول الغير مجزية إقتصادياً / غير مدرة للدخل من خلال بيع مجموعة من الأصول كأرض رأس قرطاس ، فندق امبيريال برج - مراكش، مبنى نورث رو - المملكة المتحدة.
١٣. إطلاق مشروع "بروة هيلز" السكني في منطقة جبل ثعلب في مدينة لوسيل، حيث تمتد الأرض على مساحة إجمالية تبلغ ١٢٩,٥٧٧ متر مربع وتتميز بموقعها الاستراتيجي وسط أهم معالم مدينة لوسيل مثل استاد لوسيل ودرب لوسيل وسيف لوسيل.
١٤. لا تغفل المجموعة عن أهمية تعزيز أنظمة الحوكمة والأداء المؤسسي للمجموعة من حيث إستمرارية تحديث السياسات والإجراءات الخاصة بالعمليات ومواجهة المخاطر والمخالفات والحفاظ على إستمرارية الأعمال وغيرها من السياسات واللوائح التي تدعم سير الأعمال داخل المجموعة وقد نجحت في تجديد حصولها على ثلاث شهادات اعتماد دولية، لامثالها بجميع متطلبات المنظمة الدولية للمعايير "الأيزو iso" في مجالات "الإدارة والبيئة والصحة والسلامة المهنية".

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء الإدارة التنفيذية في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٧. الرقابة الداخلية على التقارير المالية

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

تجدر الإشارة إلى أن الشركة قامت بتقييم نظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية في نهاية السنة المالية لعام ٢٠٢٤ وتم الافصاح عن نتائج التقييم في تقرير الشركة السنوي وتقرير المدقق الخارجي.

٨. إدارة المخاطرة

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

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

٩. إدارة الامتثال

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

١٠. التدقيق الداخلي وأنشطته

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

أهم إنجازات إدارة التدقيق الداخلي لعام ٢٠٢٤:

١. إعداد وتنفيذ خطة التدقيق الداخلي القائمة على المخاطر، ومراقبة مدى الالتزام بتنفيذ القوانين واللوائح والقرارات المتعلقة بأنشطة الشركة.
٢. استعراض وتقييم العمليات وإداره المخاطر وإطار الرقابة الداخلية من خلال تنفيذ خطه التدقيق الداخلي لشركه بروة والشركات التابعة الرئيسية.
٣. إصدار تقارير دوريه للجنة التدقيق، ومتابعه تنفيذ التوصيات السابقة.
٤. أجراء مراجعات خاصه بشأن المسائل المرفوعة من قبل لجنة التدقيق / مجلس الإدارة وتقديم النتائج لهم.
٥. الامتثال بدليل المراجعة الداخلية للحسابات استنادا إلى المعايير الدولية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي، من خلال مراجعة التعليمات المالية، وتقديم المقترحات اللازمة لتعديلها ومراقبة تنفيذها.

يرأس إدارة التدقيق الداخلي المهندس / حسن جمعة المهدي :

يشغل المهندس/ حسن جمعة المهدي حالياً منصب رئيس شؤون التدقيق الداخلي للمجموعة. أكثر من ٢٣ سنة من التجارب الناجحة في الأمور المالية والاستراتيجية، وقيادة العمليات. شغل العديد من المناصب في القطاع الحكومي والخاص، حيث تم تعيينه وكيلاً مساعداً للوزارة لشؤون البيئة في وزارة البلدية والبيئة ومستشاراً في مكتب سعادة وزير البلدية والبيئة وسعادة وزير الرياضة والثقافة ومديراً للعمليات ومركز التحكم الكهربائي في المؤسسة العامة للكهرباء والماء، كما عمل سابقاً كرئيس تنفيذي للعمليات في شركة الوصيف أحد الشركات التابعة لشركة بروة العقارية، ورئيساً تنفيذياً في شركة امداد القابضة.

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

١١. التدقيق الخارجي

قامت شركة بروة العقارية بتعيين شركة "EY" مدققاً خارجياً لبروة لتقديم خدمات مراجعة نصف سنوية وتدقيق في نهاية السنة. ويأتي هذا التعيين بعد موافقة الجمعية العامة في اجتماعها بتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٤ وتحديد أتعابه، وحيث أنه من المقيدين في سجل مراقبي الحسابات المنصوص عليه في القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم مهنة مراقبة الحسابات، وقد زاول المهنة لمدة عشر سنوات متصلة على الأقل وهو مستقلاً عن الشركة وعن مجلس إدارتها.

بالإضافة إلى المواد (٦٥-٦٦) من النظام الأساسي المعدل للشركة والتي تحكم عمل ومهام مراقب الحسابات، فإن دليل الحوكمة الداخلي للشركة يتضمن الأدوار والمسؤوليات المنوطة في المدقق الخارجي وسياسة التعيين و الإنهاء بالإضافة إلى دور لجنة التدقيق في الإشراف على عمل المدقق الخارجي.

١٢. التداول الداخلي والأطراف ذات العلاقة

تتبع الشركة ضوابط محكمة ونظم متصلة تحكم دخولها في صفقات وعلاقات مع أطراف ذات صلة، كما أن سياسة الشركة تحظر على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين عقد أي صفقات بيع أو شراء لأسهم الشركة خلال الفترة المحددة من بورصة قطر وحتى الإعلان للجمهور عن البيانات المالية ولم يقيم أي طرف من ذوي العلاقة بعقد أي صفقات في فترات الحظر خلال عام ٢٠٢٤.

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

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

يمكن الحصول على معلومات حول الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة من خلال العودة إلى الملاحظة المتممة للقوائم المالية المدققة والموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

١٣. حقوق المساهمين وإتاحة المعلومات

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

كما يحق للمساهمين أو المساهمين المالكين لما يقل عن ١٠٪ من رأس مال الشركة، ولأسباب جدية طلب دعوة الجمعية العمومية لانعقاد ويحق للمساهمين الذين يمثلون ٢٥٪ من رأس المال على الأقل دعوة الجمعية العامة الغير العادية لانعقاد كما يتم توزيع الارباح وفقاً لتوصية مجلس الإدارة، ولقرار الجمعية العامة للشركة .

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

تحدد الجمعية العامة العادية مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على ألا تزيد نسبه تلك المكافأة على (٥٪) من الربح الصافي بعد خصم الاحتياطات والاستقطاعات القانونية وتوزيع ربح لا يقل عن (٥٪) من رأس مال الشركة المدفوع على المساهمين وفقاً للمادة (٤٠) من النظام الأساسي للشركة .

يتم توزيع الأرباح على المساهمين وفقاً لأحكام المادة (١٨) من النظام الأساسي للشركة، التي تنص على أن "كل سهم يخول صاحبه الحق في حصة معادلة لحصة غيره بلا تمييز سواءً بالنسبة لملكية موجودات الشركة أو في الأرباح التي تقسم على الوجه المبين فيما بعد". ووفقاً لأحكام المادة (٥١) من النظام الأساسي للشركة، فإن لكل مساهم الحق في حضور الجمعية العامة للمساهمين بالأصالة أو النيابة.

١٤. سجل المساهمين

مع مراعاة احكام النظام الأساسي للشركة والمادة (١٥٩) من قانون الشركات التجارية رقم (١١) لسنة ٢٠١٥، والمادة (٣٠) من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية، وبناءً على توجيهات بورصة قطر، تحتفظ الشركة بسجلات صحيحة ودقيقة وحديثة لمساهمي الشركة، حيث تقوم الشركة بالحصول سجل المساهمين شهرياً من شركة قطر للإيداع المركزي للأوراق المالية. ويمكن لأي مساهم أو أية أطراف ذات صلة الإطلاع على سجل المساهمين، والحصول على كافة المعلومات ذات الصلة.

وفيما يلي بيان عدد أسهم كبار المساهمين في الشركة:

اسم المساهم	الدولة	عدد الأسهم	%
شركة الديار القطرية	قطر	١,٧٥١,٦٠,٨٧٠	٧٤٥ %

١٥. القضايا والنزاعات والمخالفات

ن دليل الحوكمة المعتمد في الشركة يحتوي على سياسة واضحة تتعلق بالإبلاغ عن المخالفات كما تحتوي على إجراءات تفصيلية عن كيفية تطبيق هذه السياسة في الشركة. إن الشركة لم ترتكب أي مخالفات خلال سنة ٢٠٢٤. وتجدر الإشارة إلى ان هناك منازعات قضائية متداولة حالياً امام المحاكم يبلغ اجمالي عددها ٧ قضايا تتراوح درجات التقاضي فيها بين الابتدائي والاستئناف.

١٦. المسؤولية الاجتماعية

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

وتؤمن شركة بروة بأن المسؤولية الاجتماعية للشركات لا تقتصر على مجرد عمل خيري، بل تشمل الاستثمار في المجتمع. كما تشمل إدارة المؤسسة وجميع العاملين فيها. ولذلك تحرص الشركة كل الحرص على الاستثمار في المجتمع المحلي في قطر وكذلك في المجتمعات التي تعمل فيها. و قد بلغ المبلغ المدفوع لكافة أنشطة المسؤولية الاجتماعية ٣٠,٧٣١ ريال قطري خلال عام ٢٠٢٤م.

اهم إنجازات المسؤولية الاجتماعية لعام ٢٠٢٤:

١. التعاون مع الدفاع المدني بوزارة الداخلية من خلال تقديم أعلى مستويات الأمن والسلامة في جميع مشاريع بروة .
٢. تقديم الحلول السكنية ذات الأسعار المعقولة والجودة العالية من خلال مشاريع بروة السكنية.
٣. تنظيم حملات للتبرع بالدم بالتعاون مع مؤسسة حمد الطبية.
٤. تقديم مبلغ ١٠٠ الف ريال للهلال الأحمر القطري مخصصة لحملة (دفعوهم واجب).
٥. التعاون مع قطر الخيرية لتوزيع أجهزة تبرع بخاصية اللمس الإلكتروني في جميع مرافق بروة العقارية.
٦. دعم الخبرات القطرية من خلال التعاون مع الشركات الوطنية ذات الكفاءة والخبرة في قطاع الإنشاءات وأعمال التطوير العقاري،
٧. توثيق التعاون المشترك مع جامعة قطر بهدف تبادل الخبرات والبحث العلمي.
٨. رعاية المنتدى قطر العقاري الثاني .
٩. المشاركة في سيتي سكيب قطر ٢٠٢٤ والترويج لمشاريع شركة بروة العقارية.
١٠. التعاون مع جامعة الدوحة للعلوم و التكنولوجيا من خلال رعاية المؤتمر الدولي للابتكار والتقدم التكنولوجي من أجل الاستدامة .
١١. اقامة فعاليات رياضية للعمال بالتعاون مع برنامج راس لفان للتواصل الاجتماعي بمرافق الخور الرياضية.
١٢. اقامة فعاليات توعوية بالصحة النفسية للعمال بالتعاون مع برنامج رأس لفان للتواصل الاجتماعي بمرافق الخور الرياضية.
١٣. اقامة فعاليات رياضية لموظفي بروة العقارية وشركة وصيف في مشروع مدينتنا.

١٤. المبادرة في تشجير المناطق في مشاريعها للمحافظة على البيئة.
١٥. التعاون مع بلدية الريان و مؤسسة الرعاية الصحية الأولية من خلال احياء فعاليات خاصة بكبار القدر في حديقة أم السنينم في يوم المسن العالمي.
١٦. التعاون مع شركة اتصالات فودافون .
١٧. التعاون مع المها للتأمين والقطرية للطيران.
١٨. إقامة فعاليات رياضية بالتعاون مع شركة وصيف وشركة قطر لإدارة المشاريع للموظفين خلال شهر رمضان المبارك (بطولة البادل) في ملاعب مشروع مدينتنا.
١٩. تخصيص جزء من مشاريع شركة بروة العقارية لصالح وزارة الشؤون الاجتماعية ودريمة لإسكان المحتاجين لها.

الملحق الأول: السيرة الشخصية لأعضاء مجلس الإدارة

المهندس/ عبدالله بن حمد العطية رئيس مجلس الإدارة

عُيِّن سعادة السيّد عبدالله بن حمد العطية وزيراً للبلدية بتاريخ ٨ يناير ٢٠٢٤م، يتمتع سعادته بخبرة عملية واسعة شملت العديد من القطاعات في البلاد، حيث بدأ مسيرته المهنية مع شركة قطر للبترول كمهندس للعمليات وذلك حتى عام ٢٠١١ حين انتقل للعمل في شركة راس غاز المحدودة ككبير مهندسي المشروع، ليصبح في العام ٢٠١٢ مديراً للتخطيط والتطوير البري.

وفي العام ٢٠١٤ تولى سعادة السيّد / العطية مهاماً جديدة بصفة المدير التنفيذي بالإنيابة لمكتب إدارة البرامج في اللجنة العليا للمشاريع والإرث، قبل أن يترقى بمسيرته ويشغل في ٢٠١٥ منصب مدير المكتب الفني في هيئة الأشغال العامة "أشغال". تدرج سعادة السيّد / العطية في المناصب إلى أن أصبح مساعداً رئيس هيئة أشغال حتى العام ٢٠١٨، حيث تم تعيينه نائباً لرئيس مجلس إدارة شركة قطر للمواد الأولية، إلى أن تم تكليفه من قبل المجلس فيما بعد لتولي مهام الرئيس التنفيذي للشركة بالإنيابة حتى مطلع شهر مايو ٢٠١٨. تجدر الإشارة إلى أنه خلال الفترة نفسها، وتحديداً في يناير ٢٠١٧، تم تعيين سعادة السيّد / عبدالله العطية كعضو في مجلس إدارة شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، ليتولى في شهر يوليو ٢٠١٨ منصب الرئيس التنفيذي للشركة.

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

السيد/ فيصل عبد الواحد الحمادي نائب رئيس مجلس الإدارة

يعمل السيد / فيصل بن عبد الواحد الحمادي حالياً في جهاز قطر للاستثمار متولياً منصب رئيس الاستثمار لإقليم قطر المسؤول عن إدارة استثمارات الجهاز المدرجة وغير المدرجة في دولة قطر في مختلف القطاعات، وكان السيد الحمادي قد انضم إلى جهاز قطر للاستثمار في عام ٢٠٠٦ وشغل فيه عدة مناصب، منها مدير إدارة الأصول من عام ٢٠٠٨ إلى عام ٢٠١٤. إلى جانب دوره في جهاز قطر للاستثمار، عمل السيد فيصل الحمادي كمستشار في المجلس الأعلى للشؤون الاقتصادية والاستثمار، كما عمل رئيساً لاستثمارات صناديق المعاشات في الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية. بالإضافة إلى عضويته في العديد من مجالس الإدارات، فهو رئيس مجلس إدارة شركة حصاد الغذائية، وعضو في مجلس إدارة شركة قطر للوقود، وعضو مجلس إدارة في شركة قطر لنقل الغاز (ناقلات)، وعضو في مجلس إدارة الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية. كما شغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة الاستثمار في شركة الكهرباء والماء القطرية "كهرماء"، وعضو في مجلس إدارة مصرف الريان وشركة Songbird Estate في المملكة المتحدة.

يحمل السيّد فيصل الحمادي شهادة الماجستير في العلوم المالية من الجامعة الأمريكية، الولايات المتحدة الأمريكية. وشهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة قطر، وحصل على شهادة محلل مالي معتمد (Chartered Financial Analyst (CFA في عام ٢٠٠٦.

السيد/ أحمد محمد الطيب عضو مجلس الإدارة

يشغل المهندس/ أحمد محمد الطيب حالياً منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية، لديه أكثر من ٢٠ عاماً من الخبرة في مجال إدارة المشاريع الرأسمالية والاستثمارات التجارية بكافة أنواعها وتأسيس الشركات والشؤون المالية.

بدأ المهندس/ أحمد الطيب حياته المهنية بالعمل لسبع سنوات في إدارة الاتصالات والعمليات للقوات الخاصة – وزارة الداخلية التحق بعدها بشركة رأس غاز لمدة ست سنوات حيث عمل في عدد من مشاريعها ثم عمل بالديوان الأميري في إدارة المشاريع الإستراتيجية لمدة سنتين. مل لمدة سنتين في مكتب إدارة المشاريع باللجنة العليا للمشاريع والإرث، شغل المهندس/ أحمد الطيب منصب رئيس قطاع الاستثمار في شركة الديار القطرية يدير فيها محفظة بقيمة ٣٥ مليار دولار في ٢٠ دولة حول العالم بعدد أكثر من ٥٠ مشروع استثماري وهو رئيس وعضو في عدد من مجالس الإدارة لمجموعة من الشركات داخل وخارج الدولة.

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

الملحق الأول: السيرة الشخصية لأعضاء مجلس الإدارة (تتمة)

السيد/ ناصر بن سلطان ناصر الحميدي عضو مجلس الإدارة

يشغل سعادة السيد/ ناصر بن سلطان الحميدي عضوية عدد من مجالس إدارات شركات مساهمة قطرية، فهو عضو في مجلس إدارة شركة قطر للوقود منذ عام ٢٠٠٨، وعضو كذلك في مجلس إدارة شركة قطر للأسمنت. كما شغل منصب المدير المالي للجنة الأولمبية القطرية، وهو رجل أعمال يشارك في أنشطة تجارية واقتصادية مختلفة. ويحمل سعادة السيد/ ناصر الحميدي درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال.

السيد/ أحمد خالد الغانم عضو مجلس الإدارة

يتولى السيد أحمد بن خالد الغانم منصب مدير في مكتب المدير العام للإدارة العامة للدفاع المدني بوزارة الداخلية، وقد شغل قبلها وظيفة مدير إدارة الوقاية ورئيساً لقسم المخططات الهندسية، والسيد/ الغانم عضو سابق في عدد من اللجان فهو كان عضواً في لجنة قبول المهندسين ممثلاً لوزارة الداخلية والدفاع المدني وعضو سابق في لجنة دراسة الإشتراطات التخطيطية بوزارة البلدية والبيئة وكان عضواً في اللجنة الفنية لبطولة كأس العالم فيفا قطر ٢٠٢٢، وشارك في الكثير من الاجتماعات التنسيقية للمشاريع الكبرى بالدولة، كما حضر عدة اجتماعات لمدرء الدفاع المدني بمجلس التعاون لدول الخليج العربي ممثلاً عن الإدارة العامة للدفاع المدني. ويحمل السيد/ أحمد الغانم بكالوريوس في الهندسة من جامعة كنتاكي الشرقية (EKU) بالولايات المتحدة الأمريكية.

د. عبدالرحمن محمد الخيارين عضو مجلس الإدارة

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

السيد / حمد دشن القحطاني عضو مجلس الإدارة

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

السيد / فهد بن احمد الكواري أمين سر مجلس الإدارة

حاصل على بكالوريوس العلوم عام ١٩٩٦ من جامعة قطر، وتنقل للعمل في عدة مواقع في بروة منها مساعد أمين السر بمجلس الإدارة، وتولى كذلك مهام مدير إدارة الممتلكات في الشركة، وشغل أيضاً وظيفة مدير مشاريع العمليات، كما عمل قبل إلحاقه ببروة في هيئة الأشغال العامة وتولى فيها عدة وظائف، كما عمل السيد/ فهد الكواري بوزارة الشؤون البلدية والزراعة في شؤون الصرف الصحي، وأيضا التحق بالعمل في العلاقات العامة بإدارة الموانئ التابعة لوزارة المواصلات والنقل.

تقييم الإدارة للرقابة الداخلية على التقارير المالية

مقدمة

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

مخاطر في التقارير المالية

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

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

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

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

تنظيم نظام الرقابة الداخلية

المهام المشاركة في نظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية

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

تقييم الإدارة للرقابة الداخلية على التقارير المالية (تتمة)

الضوابط التي تحد من مخاطر الاخطاء في التقارير المالية

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

- الضوابط التي تكون مستمرة أو دائمة بطبيعتها مثل الإشراف ضمن السياسات والإجراءات المدونة أو الفصل بين الواجبات؛
- الضوابط التي تعمل على أساس دوري مثل تلك التي يتم تنفيذها كجزء من عملية إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية؛
- الضوابط الوقائية أو التحقيقية بطبيعتها؛
- الضوابط التي لها تأثير مباشر أو غير مباشر على البيانات المالية الموحدة. تتضمن الضوابط التي لها تأثير غير مباشر على البيانات المالية الموحدة، الضوابط على مستوى الشركة والضوابط العامة لنظام تكنولوجيا المعلومات مثل التحكم في الوصول الفعلي للنظام وعناصر التحكم في التعامل مع البرمجيات، في حين تتمثل الضوابط التي لها تأثير مباشر في، على سبيل المثال، تسوية تدعم مباشرة بند الميزانية العمومية.
- تتكون هذه الضوابط من مكونات آلية و / أو يدوية. الضوابط الآلية هي وظائف تحكم مشمولة في عمليات النظام مثل الفصل الذي يفرضه تطبيق عناصر التحكم في المهام وفحص الواجبة على اكتمال ودقة المعلومات التي يتم ادخالها في النظام. الضوابط الداخلية اليدوية هي تلك التي يديرها فرد أو مجموعة من الأفراد مثل اعتماد المعاملات.

قياس تصميم وتنفيذ وفعالية التشغيل للرقابة الداخلية

خلال السنة المالية ٢٠٢٤، أجرت المجموعة تقييماً رسمياً لكفاءة تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل نظام ICOFR مع مراعاة التالي:

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

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

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

تضمن التقييم أيضاً تقييماً لتصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط على مستوى الشركة والضوابط العامة لنظام المعلومات والضوابط المتعلقة بالإفصاح. نتيجة لتقييم تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل ICOFR ، لم تحدد الإدارة أي نقاط ضعف جوهرية واستنتجت أنه تم تصميم ICOFR وتنفيذه وتشغيله بشكل مناسب كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة بروة العقارية

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

فإننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة بروة العقارية، قد راقبنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي
طرحتها الشركة خلال السنة المنتهية ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٤ م، ولقد قمنا بالمراقبة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة التزمت بأحكام ومبادئ
الشريعة الإسلامية وكذلك بالفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا.

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

(١) أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المنتهية ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٤ م، والتي أطلعنا عليها تمت وفقاً لأحكام ومبادئ
الشريعة الإسلامية.

(٢) إن توزيع الأرباح وتحميل الخسارة على حسابات الاستثمار يتفق مع الأساس الذي تم اعتماده من قبلنا وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

(٣) إن احتساب الزكاة تم وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته..

د. أسامة قيس الدريعي

العضو التنفيذي لهيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة بروة العقارية

04

التقرير المالي



التقرير المالي

تقرير مراقب الحسابات

المستقل

السادة / المساهمين الكرام
شركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وبيان الربح أو الخسارة الموحد، وبيان الدخل الشامل الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة تتضمن معلومات حول السياسة المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة. ووفقاً لقانون أخلاقيات المحاسبين المهنيين الصادر عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) (IEBSA Code) فإننا كيان مستقل عن المجموعة، وقد قمنا بتبعية مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى ذات الصلة بقيامنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة وفقاً للمتطلبات المهنية في دولة قطر، وقد وفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات قانون أخلاقيات المحاسبين المهنيين الصادر عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية. في رأينا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وتوفر أساساً ملائماً يمكننا من إبداء رأينا.

أمور التدقيق الهامة

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

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

خطوات التدقيق المتبعة في تناول 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. • قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم الداخليين لدينا لتقييم عينة مختارة من العقارات وتحديد: – ما إذا كان أسلوب التقييم والمنهجية المستخدمة من قبل الإدارة يتوافق 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.	تمتلك المجموعة استثمارات عقارية يتم قياسها بالقيمة العادلة. كانت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ٣١,٤٠٦,٨٣٢ ألف ريال قطري (٢.٢٣: ٣١,٤٦٤,٤٤١ ألف ريال قطري)، وهي تمثل ٨٤,٥% من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢.٢٣: ٨١,٢%). تشمل الاستثمارات العقارية عقارات مكتملة البناء وعقارات قيد الإنشاء وقطع أراضي. معظم الاستثمارات العقارية بما يمثل ٩٨,٩٤% (٢.٢٣: ٩٨,٨٣%)، تقع داخل دولة قطر. لقد اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية للمجموعة من أمور التدقيق الهامة نظراً لأهمية رصيد الاستثمارات العقارية في إجمالي موجودات المجموعة، كما أن التقييم العادل للاستثمارات العقارية هو أمر تقديري بطبيعته ويتطلب استخدام أحكام وتقديرات هامة من قبل الإدارة. تم الإفصاح عن الاستثمارات العقارية والسياسة المحاسبية ذات الصلة والأحكام والافتراضات المطبقة من قبل الإدارة في الإيضاح رقم ١٢.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٤

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٤، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٤ 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 (IFRS accounting standards)، وهي كذلك مسؤولة عن إجراءات الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من الأخطاء المادية، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ.

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

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

التقرير المالي

تقرير مدقق الحسابات

المستقل

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ، وتصميم والقيام بإجراءات التدقيق استجابة لهذه المخاطر وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء رأينا. تعد مخاطر عدم تبيان الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث قد يشمل الاحتيال التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو العرض الخاطئ أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم إجراءات الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق بغرض إعداد إجراءات تدقيق مناسبة، وليس لغرض إبداء رأينا حول فعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسة المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المعدة من قبل الإدارة.
- إصدار نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وكذلك تحديد ما إذا كان هناك أحداث أو ظروف مادية تلقى بالشك على قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال اتضح لنا وجود شك مادي، فإن علينا لفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو إبداء رأي متحفظ إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد نتيجة المراجعة على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ التقرير. إلا أنه قد تؤدي أحداث أو ظروف بعد ذلك التاريخ إلى عدم استمرار المجموعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وبنية ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر المعاملات والأحداث الهامة بصورة عادلة.
- تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق على المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة بشأن المعلومات المالية لكيانات المجموعة أو وحدات الأعمال داخل المجموعة واستخدامها كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية الموحدة. اننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة أعمال التدقيق التي تم تنفيذها لأغراض التدقيق على المجموعة، ونبقى نحن فقط مسؤولون عن رأينا حول أعمال التدقيق.

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفي رأينا أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وقد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وأن البيانات المالية الموحدة تراعي أحكام قانون الشركات التجاري القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥، والذي تم تعديل بعض أحكامه لاحقاً بموجب القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٢١، والنظام الأساسي للشركة. لقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا، وحسب علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة مخالفات لأحكام القانون المذكور أعلاه أو النظام الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على المركز المالي للمجموعة أو أدائها المالي

عن إرنست ويونغ

زياد نادر

سجل مراقبي الحسابات رقم (٢٥٨)

الدوحة - قطر

في ١٠ فبراير ٢٠٢٥

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
الموجودات		
١,٣٢,٤٧٧	٢,٧٤١,٨٨١	٤
١٥٩,٤٧٣	١١٨,٨٢٤	٥
٤,٠٠٧,٨٥٢	١,١٥٣,٦٦٠	٦
٩,٨٥٠	١,٤٧٧	
٦٢١,٦٠٠	٥٤٦,٤٣٨	٧
٧٤,١٠٩	٦٨,٨٣٤	٨
١٣٢,٢٨٠	-	٩
٩٧,٩٠٤	٢٣٩,٤٣٧	١٠
٢٦٨,٩٤٤	٢٦٩,١٣٨	١١
٣,٤٦٤,٤٤١	٣١,٤٠٦,٨٣٢	١٢
٥٠٨,٢٧٠	٤٦٧,٧٣٠	١٣
٧,٨٣٣	٣,٧٢٠	١٤
٢٣,١١٩	٨,٠٨٠	١٥
٤,٩٩٥	٥,٤٨٧	١٧
١٢٦,٤١١	١٢٦,٤١١	١٦
٣٧,٥٣٩,٥٥٨	٣٧,١٦٦,٩٤٩	
إجمالي الموجودات		
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات		
١,٢٤٤,١٦٦	٩٦٠,٨٥٣	١٨
١٠,٥١٦	١٤٩,٤٠٩	٨
٢٠٩,٥٢٢	١٧٠,٥٥٦	١٩
٢٤٦,٣٩٣	١٩٤,٢١٨	٢١
١٣,٦١٥,٤٠٦	١٣,٠٦,٢٣٧	٢٢
١٣٤,٦١٣	١٣٩,٨٦٤	٢٠
٧,٠٩٥	٦,٥٣٥	١٧
١٥,٥٥٧,٢٤١	١٤,٦٨١,٦٧٢	
اجمالي المطلوبات		
حقوق الملكية		
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦	٢٣
٢,٠٦٩,٥٥٥	٢,١٤٨,٠٠٨	٢٤
٤,٦٣٩,٢٣١	٤,٦٣٩,٢٣١	٢٥
(٣٥٤,٠٥٣)	(٣٣٦,٦٠٧)	٢٦
١١,٥٦٤,٨٤٥	١١,٩٦٦,٤١٤	
٢١,٨١,٣٢٤	٢٢,٣٠٨,٢٩٢	
١٧١,٩٩٣	١٧٦,٩٨٥	
٢١,٩٨٢,٣١٧	٢٢,٤٨٥,٢٧٧	
٣٧,٥٣٩,٥٥٨	٣٧,١٦٦,٩٤٩	
اجمالي حقوق الملكية		

تم الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٢٥ ووقعها بالنيابة عنهم:

سعادة السيد / عبد الله بن حمد العطية

المهندس / أحمد محمد الطيب

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي للمجموعة وعضو مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة

بيان الربح أو الخسارة الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١,٤٤٣,١٨٣	١,٤٤٣,٩٧٠	٢٨.١ إيرادات الإيجار
(٢٦٦,١٨٧)	(٢٩٣,٨١٢)	٢٧ مصروفات الإيجارات التشغيلية
١,١٧٦,٩٩٦	١,١٥٠,١٥٨	صافي إيرادات الإيجار
٣٥١,٩٥٥	٣٨٢,٠٥٢	٢٨.٢ الإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
(٢٨٢,٨٢٠)	(٢٨١,٦٤٤)	٢٩ مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
٦٩,١٣٥	١٠٠,٤٠٨	صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
٩,٠٩٩	٩١,٢٢٤	٣٠ مبيعات العقارات وخدمات البناء
(١٢,٢١٣)	(٧٧,٢٩١)	٣٠ تكلفة بيع العقارات وخدمات البناء
(٣,١١٤)	١٣,٩٣٣	الربح / (الخسارة) من بيع العقارات وخدمات البناء
٥٩٢,٩٢٤	٨١٣,١٧٢	١٢ صافي ربح القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
–	٦٧	(٤٣.٢) الربح من استبعاد شركة تابعة
(٢٣٥,١٤٥)	٣٢	١٥ الحصة في نتائج شركات زميلة
(٤,٦٣٤)	(١,٧٩٢)	٥ الخسارة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٨٩,٨٥٨	٤,٨٩٩	٩ الربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
٥٧,٣٥٥	–	١٥ الربح من استبعاد متوقع لاستثمار في شركة زميلة
(٢١٤,٣٧٧)	(٢٠٩,٩٢٢)	٣١ المصاريف العمومية والإدارية
٣٢,١٢٧	(١٧,٤٦٢)	٣٢ صافي (خسائر) / عكس انخفاض القيمة
٤٢,٤١٨	٤٦,٣٠٢	٣٣ إيرادات أخرى
٢,٠٣,٥٤٣	١,٨٩٩,٧٩٥	الربح التشغيلي قبل تكاليف التمويل والاستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل
٥٣,٢٣٩	١٧١,٤٩٩	٣٤ إيرادات التمويل
(٧٨٢,٣٠٠)	(٧٩٥,٤٨٥)	٣٤ تكلفة التمويل
(٧٢٩,٠٦١)	(٦٢٣,٩٨٦)	صافي تكلفة التمويل
١,٢٧٤,٤٨٢	١,٢٧٥,٨٠٩	الربح قبل الاستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل
(١٣,٧١٣)	(١٣,١٠٦)	١٣ الاستهلاك
(٤,٠٧٧)	(٤,٠٦١)	١٤ إطفاء موجودات حق الإنتفاع
١,٢٥٦,٦٩٢	١,٢٥٨,٦٤٢	الربح قبل ضريبة الدخل والضكاة
(١,٠٠٦)	(١١,١٤٣)	١٧ مصروف الضريبة والضكاة
١,٢٤٦,٦٨٦	١,٢٤٧,٤٩٩	الربح من العمليات المستمرة
(١٣,٠٩٤)	(٦,٢٨٦)	(٤٣.٢) صافي الخسارة بعد الضريبة من العمليات غير المستمرة
١,٢٣٣,٥٩٢	١,٢٤١,٢١٣	الربح للسنة
		العائد إلى:
١,٢٢٩,٢٥١	١,٢٣٦,١٤٩	حائلي أسهم الشركة الأم
٤,٢٨٥	٥,٠٦٤	٤٤ الحصص غير المسيطرة
١,٢٣٣,٥٩٢	١,٢٤١,٢١٣	
		العائد الأساسي والمخفف للسهم
٠,٣١٦	٠,٣١٨	٣٥ (العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)
		العائد الأساسي والمخفف للسهم للعمليات المستمرة
٠,٣١٩	٠,٣١٩	(العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١,٢٣٣,٥٣٦	١,٢٤١,٢١٣	الربح للسنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي يُعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
١٢,١٤٣	(١٢٥)	٣٦ فروقات الصرف من تحويل عمليات بعملات أجنبية
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يُعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
(١,٣٧١)	(٧,٨٣٤)	٣٦ صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٨٥١	١,٣٤	٣٦ احتياطات أخرى
٢,٦٢٣	(٦,٩٢٥)	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للسنة
١,٢٣٦,١٥٩	١,٢٣٤,٢٨٨	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
١,٢٣١,٨٧٩	١,٢٢٩,٢٩٦	حاملي أسهم الشركة الأم
٤,٢٨٠	٤,٩٩٢	الحصص غير المسيطرة
١,٢٣٦,١٥٩	١,٢٣٤,٢٨٨	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	الأرباح المدورة	احتياطات أخرى	الاحتياطي العام	الاحتياطي القانوني	رأس المال
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٢١,٩٨٢,٣١٧	١٧١,٩٩٣	٢١,٨١٠,٣٢٤	١١,٥٦٤,٨٤٥	(٣٥٤,٥٣)	٤,٦٣٩,٢٣١	٢,٠٦٩,٠٥٥	٣,٨٩١,٢٤٦
١,٢٤١,٢١٣	٥,٠٦٤	١,٢٣٦,١٤٩	١,٢٣٦,١٤٩	-	-	-	-
(٦,٩٢٥)	(٧٢)	(٦,٨٥٣)	-	(٦,٨٥٣)	-	-	-
١,٢٣٤,٢٨٨	٤,٩٩٢	١,٢٢٩,٢٩٦	١,٢٣٦,١٤٩	(٦,٨٥٣)	-	-	-
-	-	-	(٧٨,٩٥٣)	-	-	٧٨,٩٥٣	-
(٣,٠٩٤)	-	(٣,٠٩٤)	(٣,٠٩٤)	-	-	-	-
-	-	-	(٢٤,٢٩٩)	٢٤,٢٩٩	-	-	-
المعاملات مع المساهمين بصفتهم مالكين:							
(٧٠٠,٤٢٤)	-	(٧٠٠,٤٢٤)	(٧٠٠,٤٢٤)	-	-	-	-
٢٢,٤٨٥,٢٧٧	١٧٦,٩٨٥	٢٢,٣٠٨,٢٩٢	١١,٩٦٦,٤١٤	(٣٣٦,٦٠٧)	٤,٦٣٩,٢٣١	٢,١٤٨,٠٠٨	٣,٨٩١,٢٤٦
٢١,٤٦٣,١٥٣	١٧٦,٣٧٥	٢١,٢٨٦,٧٧٨	١١,٠٩٩,٠٥٧	(٣٧٦,٨٥٠)	٤,٦٣٩,٢٣١	٢,٠٣٤,٠٩٤	٣,٨٩١,٢٤٦
١,٢٣٣,٥٣٦	٤,٢٨٥	١,٢٢٩,٢٥١	١,٢٢٩,٢٥١	-	-	-	-
٢,٦٢٣	(٥)	٢,٦٢٨	-	٢,٦٢٨	-	-	-
١,٢٣٦,١٥٩	٤,٢٨٠	١,٢٣١,٨٧٩	١,٢٢٩,٢٥١	٢,٦٢٨	-	-	-
-	-	-	(٣٤,٩٦١)	-	-	٣٤,٩٦١	-
(٣,٠٧٣)	-	(٣,٠٧٣)	(٣,٠٧٣)	-	-	-	-
٣,٣٦٦	-	٣,٣٦٦	-	٣,٣٦٦	-	-	-
-	-	-	(١٦,٨٠٣)	١٦,٨٠٣	-	-	-
(٦٨٠,٩٦٨)	-	(٦٨٠,٩٦٨)	(٦٨٠,٩٦٨)	-	-	-	-
(٨,٦٦٢)	(٨,٦٦٢)	-	-	-	-	-	-
٢١,٩٨٢,٣١٧	١٧١,٩٩٣	٢١,٨١٠,٣٢٤	١١,٥٦٤,٨٤٥	(٣٥٤,٥٣)	٤,٦٣٩,٢٣١	٢,٠٦٩,٠٥٥	٣,٨٩١,٢٤٦

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة

بيان التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
الأنشطة التشغيلية		
١,٢٥٦,٦٩٢	١,٢٥٨,٦٤٢	الربح قبل الضريبة من العمليات المستمرة
(١٣,٨٣)	(٤,٢٢١)	الخسارة قبل الضريبة من العمليات غير المستمرة
١,٢٤٣,٦.٩	١,٢٥٤,٤٢١	صافي الربح قبل الضريبة
تعديلات لـ:		
٧٥٨,٦١١	٧٧٧,٠٣٥	تكلفة التمويل
٢٣,٦٨٩	١٨,٤٥٠	ما يخص الفترة من تكلفة التمويل المؤجلة
(٥٣,٢٣٩)	(١٧١,٤٩٩)	إيرادات التمويل ٣٤
(٥٧٧,١٩٦)	(٨١٣,١٧٢)	صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية ١٢
٣٣,٣٣٣	٣٤,٠١١	الاستهلاك ١٣
٤,٠٧٧	٤,٠٦١	إطفاء موجودات حق الإنقاذ ١٤
٢٣٥,١٤٥	(٣٢)	الحصة في نتائج شركات زميلة ١٥
٩,٤٧١	١٦,٤٥٢	مخصص لمكافآت نهاية الخدمة للموظفين ٢٠
(٣٢,١٢٧)	١٧,٤٦٢	صافي خسائر / (عكس) انخفاض القيمة ٣٢
–	٩,٤٥٢	خسارة انخفاض القيمة لموجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع (د)٤٣.٢
–	(٦٧)	الربح من استبعاد شركة تابعة (د)٤٣.٢
(٤٨٩,٨٥٨)	(٤,٨٩٩)	الربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
(٥٧,٣٥٥)	–	الربح من استبعاد متوقع لاستثمار في شركة زميلة
٤,٦٣٤	١,٧٩٢	الخسارة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٤,٩٤٦)	(٤٦,٣٠٢)	إيرادات أخرى
١,٠٧٧,٥٤٨	١,٠٩٧,١٦٥	الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
التغيرات في رأس المال العامل:		
٢.٣,٨٥٣	٢,٩١٢,٠١٠	التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً
(٧١١)	(٦٢٧)	التغير في المخزون
(٧٦)	٥٣,٤٢١	التغير في العقارات للمتاجرة
٥,٢٢٠	(٥٤,٣٥٩)	التغير في المبالغ المستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة
(٣٤,٥٦٥)	(٣٨,٤٩٦)	التغير في المخصصات
(٢١٦,٢٠٥)	(٢٠٨,٢٦٣)	التغير في الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة
١,٣٥٠,٦٤	٣,٧٦٠,٨٥١	التدفقات النقدية من العمليات
(٨,٦٢٨)	(١١,٢٠١)	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة ٢٠
(١٢,١٤)	(١٥,١٩٩)	ضريبة الدخل المدفوعة
١,١٤,٤٢٢	٣,٧٣٤,٤٥١	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة

بيان التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
الأنشطة الاستثمارية		
٥٩,٧٠٩	١٣٥,١٤٠	إيرادات تمويل مستلمة
–	١٥,٩٢٧	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
(٥٦,٨٢٢)	(١٦٥,٥٢٩)	مدفوعات لإضافة استثمارات عقارية
٣,٦٣٨,٠٠٠	–	متحصلات من استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
٤٢,١٠٠	٤٨,٠٠٠	متحصلات من موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
١,٢٥٦	(١٤٩,٣٦٦)	صافي (المدفوعات لـ) / المتحصلات من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١,١٣٤)	(٨٢,٤٧٣)	دفعات مقدمة لشراء مشاريع واستثمارات
(٢٨,٢٩٠)	(١١,٨٥١)	١٣ مدفوعات لشراء عقارات وآلات ومعدات
–	٣٠٠	متحصلات من بيع عقارات وآلات ومعدات
٧,٤٥١	٧,٤٦٦	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(٦,٩٦٤)	٣٩,٠١٤	صافي مقبوضات من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
–	٧٢,٤٩٩	صافي متحصلات من بيع شركة تابعة
–	١,٥٩٩	متحصلات من تصفية شركة زميلة
٢٤,٢٠٩	(٢,٠٤٧,٦٢٥)	صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
٣,٦٧٩,٥١٥	(٢,١٣٦,٨٩٩)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
(١,٠٤٦,٤٩٣)	(٦,٣٠٧,٦١١)	تكلفة التمويل المدفوعة
٢,١٩٣,٢٧٥	٨٠,٦٧٢٥	٢٢ متحصلات من التزامات وفقاً لعقود تمويل إسلامي
(٥٠,٩٢,٤٠٦)	(١,٥٤١,٢٦٤)	٢٢ مدفوعات لالتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
(٨,٦٦٢)	–	توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة
(٥٥٦,٤٨٧)	(٥٨٦,٧٣٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٤,٧٨٧)	(١٥,٨٩٧)	٢١ مدفوعات لسداد مطلوبات إيجار
٧,٢٧٢	١٤,٠٠٨	٤ التغيير في الأرصدة المحتجزة لدى البنوك
(٤,٥٢٨,٢٨٨)	(١,٩٢٦,٩١٩)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
١٦٥,٦٤٩	(٣٢٩,٣٦٧)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
(٢٣٦)	٦,٩٨٩	صافي فروقات صرف العملات الأجنبية
٧١٤,٤٩٩	٨٧٩,٩١٢	النقد وما في حكمه في ١ يناير
٨٧٩,٩١٢	٥٥٧,٥٣٤	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر

إيضاح:

أ. يتضمن الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ وقدره ٢,٩٠٥ ألف ريال قطري تم تحميله على مصروفات الإيجار والخدمات الاستشارية والتشغيلية وخدمات أخرى (إيضاح ٢٩) في بيان الربح أو الخسارة الموحدة (٢٠٢٣: ١٩,٣٢٠ ألف ريال قطري).

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١. معلومات حول الشركة والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. ("الشركة" أو "الشركة الأم") وفقاً لأحكام المادة رقم ٦٨ من قانون الشركات التجارية رقم ٥ لسنة ٢٠٠٢ كشركة مساهمة قطرية وتم قيدها بالسجل التجاري برقم ٣١٩٠١ بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٠٥. تبلغ المدة القانونية للشركة ١٠ عاماً تبدأ من تاريخ إشهارها بالسجل التجاري. إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة قطر.

يقع العنوان المسجل لمكتب الشركة في ص.ب ٧٧٧٧، أبراج بروة السد، البرج رقم ١، شارع سحيم بن حمد، المنطقة رقم ٣٨، الشارع رقم ٢٣١، المبنى رقم ٨٣، الدوحة، دولة قطر.

تتضمن الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة 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 الاستثمارات العقارية داخل وخارج دولة قطر. وتتولى المجموعة أعمال تطوير المشاريع العقارية المحلية والدولية والاستثمار فيها وتملك وإدارة الفنادق وتقديم الاستشارات للمشاريع وغيرها.

تتوافق البيانات المالية مع متطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥، المعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٢١.

٢. التغييرات الهامة في السنة الحالية المشمولة بالتقرير

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

- خلال السنة، قامت المجموعة بسداد مبلغ ١,٥٤١ مليون ريال قطري من التزاماتها وفقاً لعقود تمويل إسلامي.
- خلال السنة، نجحت المجموعة في بيع إحدى شركاتها التابعة الدولية بالإضافة إلى مبناها الإداري الواقع في مدينة لندن بمبلغ ٩٢,٨ مليون ريال قطري. وقد تم تحصيل المبلغ بالكامل خلال السنة.
- خلال السنة، قامت المجموعة ببيع قطعتي أرض في منطقة راس قرطاس - الخور (قطر) بمبلغ ٤٨ مليون ريال قطري. وتم تحصيل سعر البيع بالكامل خلال السنة.
- خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقار بمدينة مراكش (المغرب) بمبلغ ٦٩,٣ مليون ريال قطري. وتم تحصيل سعر البيع بالكامل خلال السنة.
- خلال السنة، حصلت المجموعة على مبلغ وقدره ٢,٧٢٣,١٤ ألف ريال قطري يتعلق بالمبتقى من سعر البيع لقطعتي أرض بمدينة لوسيل (قطر) والتي تم بيعها في عام ٢٠٢٣ بمبلغ ٦,٣٦١,١٤ ألف ريال قطري..

٣. المعلومات القطاعية

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات يجب 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 مساندة 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

يوضح الجدول التالي عرض القطاعات التشغيلية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
العقارات	خدمات الأعمال	الخدمات الأخرى	إستبعادات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إيرادات وأرباح				
أطراف خارجية				
٦٩,٣٢٩	٢١,٨٩٥	-	-	٩١,٢٢٤
-	-	-	-	١,٤٤٣,٩٧٠
-	٢٥٧,٢٩	١٢٥,٢٣	-	٣٨٢,٥٢
٨١٣,١٧٢	-	-	-	٨١٣,١٧٢
٦٧	-	-	-	٦٧
٤,٨٩٩	-	-	-	٤,٨٩٩
-	-	٤٤,٥١٠	-	٤٤,٥١٠
٥٨,٣٠٥	١٣٨,٣١٠	-	(١٩٦,٦١٥)	-
٢,٣٨٩,٧٤٢	٤١٧,٢٣٤	١٦٩,٥٣٣	(١٩٦,٦١٥)	٢,٧٧٩,٨٩٤
١,٧٨٥,٢٦٠	٤٤,٩٢٢	٩١,٩٦٨	٤,٨٣٧	١,٩٢٦,٩٨٧
-	-	٣٢	-	٣٢
(٦٣٦,٨٨٧)	١٢,٣٠١	٦٠٠	-	(٦٢٣,٩٨٦)
٦,٢٠١	(٦١,٧١٣)	(١٥,٩٥٠)	-	(١٧,٤٦٢)
(٩,٦٥٧)	(٧,٥٣٥)	(٢٠,٨٨٠)	-	(٣٨,٠٧٢)
١,١٩٨,٩١٧	(١٢,٠٢٥)	٥٥,٧٧٠	٤,٨٣٧	١,٢٤٧,٤٩٩

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
العقارات	خدمات الأعمال	الخدمات الأخرى	إستبعادات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الإيرادات والأرباح				
أطراف خارجية				
٣,٦٠٥	٥,٤٩٤	-	-	٩,٠٩٩
-	-	-	-	١,٤٤٣,١٨٣
-	٢٢١,١٣٠	١٣٠,٨٢٥	-	٣٥١,٩٥٥
٥٩٢,٩٢٤	-	-	-	٥٩٢,٩٢٤
٤٧٠,٧٣٩	-	١٩,١١٩	-	٤٨٩,٨٥٨
-	-	٩٥,١٣٩	-	٩٥,١٣٩
٩٣,٧٨١	١٦٨,٥١٨	-	(٢٦٢,٢٩٩)	-
٢,٦٠٤,٢٣٢	٣٩٥,١٤٢	٢٤٥,٠٨٣	(٢٦٢,٢٩٩)	٢,٩٨٢,١٥٨
٢,٠٨٥,٧٠٤	٢٥,٧٦٢	١٣٢,٢٧٤	(٢٧,٩٢١)	٢,٢١٥,٨١٩
-	-	(٢٣٥,١٤٥)	-	(٢٣٥,١٤٥)
(٧٣٠,٦٨٠)	٣٧٤	١,٢٤٥	-	(٧٢٩,٠٦١)
(١٨,٢١٥)	٣١٣	٥٠,٢٩	-	٣٢,١٢٧
(١,١٨٦)	(٧,٦٠٩)	(١٩,٣١٥)	-	(٣٧,١١٠)
١,٣٢٦,٦٢٣	١٨,٨٤٠	(٧٠,٩١٢)	(٢٧,٩٢١)	١,٢٤٦,٦٣٠

إيضاحات:

- (١) يتم حذف الإيرادات المحققة فيما بين القطاعات عند التوحيد.
- (٢) تشمل إيرادات الإيجار الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ ٤٧,١١٠ ألف ريال قطري (٢٠٢٣: ٧٢,٣٥٧ ألف ريال قطري).

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

القطاعات التشغيلية (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	العقارات	خدمات الأعمال	الخدمات الأخرى	إستبعادات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الموجودات المتداولة	٣,٩٥٢,٩٤٩	٣٦٢,٥٤٩	٦٤,١٧٤	-	٤,٣٧٩,٦٧٢
الموجودات غير المتداولة	٣١,٥١٤,٣٤١	١,٦٨١,١٦٦	١٥١,٣٠١	(٥٥٩,٥٣١)	٣٢,٧٨٧,٢٧٧
إجمالي الموجودات	٣٥,٤٦٧,٢٩٠	٢,٠٤٣,٧١٥	٢١٥,٤٧٥	(٥٥٩,٥٣١)	٣٧,١٦٦,٩٤٩
المطلوبات المتداولة	(٣,١٣٧,٠٨٤)	(٢٩,١٧٩)	(١٩,٩٩٩)	-	(٣,٤٤٧,٢٦٢)
المطلوبات غير المتداولة	(١١,٧٩٣,٤٧٧)	(٨٤٣,١١٥)	(١٣٣,١٢٤)	١,٥٣٥,٣٠٦	(١١,٢٣٤,٤١٠)
اجمالي المطلوبات	(١٤,٩٣٠,٥٦١)	(١,١٣٣,٢٩٤)	(١٥٣,١٢٣)	١,٥٣٥,٣٠٦	١٤,٦٨١,٦٧٢
الاستثمار في الشركات الزميلة	-	-	٨,٠٨٠	-	٨,٠٨٠
النفقات الرأسمالية (١)	١٩٤,٨٤٢	-	-	-	١٩٤,٨٤٢

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعادات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الموجودات المتداولة	٤,٧٢٠,٢٦٧	٥١٢,٢٢٤	٨٥,٧٦٥	-	٥,٣١٨,٢٥٦
الموجودات غير المتداولة	٣١,٢٩٩,٦٤٨	٩٦٢,١٦٣	٢١٣,٦٢٤	(٢٥٤,١٣٣)	٣٢,٢٢١,٣٠٢
إجمالي الموجودات	٣٦,٠١٩,٩١٥	١,٤٧٤,٣٨٧	٢٩٩,٣٨٩	(٢٥٤,١٣٣)	٣٧,٥٣٩,٥٥٨
المطلوبات المتداولة	(٢,٤٩٩,٣٤٥)	(٢١١,٨٠٣)	(١٣,٦٤٤)	-	(٢,٧٢٤,٧٩٢)
المطلوبات غير المتداولة	(١٣,٦٤٧,٩٤٤)	(٤٣٨,٨٥٥)	(٢٧٢,٢٠٣)	١,٥٢٦,٥٥٣	(١٢,٨٣٢,٤٤٩)
اجمالي المطلوبات	(١٦,١٤٧,٢٨٩)	(٦٥٠,٦٥٨)	(٢٨٥,٨٤٧)	١,٥٢٦,٥٥٣	(١٥,٥٥٧,٢٤١)
الاستثمار في الشركات الزميلة	-	-	٢٣,١١٩	-	٢٣,١١٩
النفقات الرأسمالية (١)	٣٨٧,٥٥٣	-	-	-	٣٨٧,٥٥٣

إيضاح:

- (١) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات وتكاليف التمويل المرسمة لعقارات للمتاجرة (إيضاح ٧) والاستثمارات العقارية (إيضاح ١٢) والعقارات والآلات والمعدات (إيضاح ١٣).
فيما يلي تفصيل إيرادات المجموعة من الأطراف الخارجية ومعلومات حول الموجودات غير المتداولة حسب الموقع الجغرافي:

الإيرادات من أطراف خارجية		الموجودات غير متداولة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
دولة قطر	٢,٦٩٥,٥٣٤	٢,٩٣٦,٠٨٤	٣١,٤٤٢,٦٠٩
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	١٦,١٦٦	٤٣,٣٤٧	٦,٣٣٤٦
أوروبا وشمال أفريقيا	٦٨,١٨٠	٢,٧٢٧	١٧٥,٣٤٧
	٢,٧٧٩,٨٩٤	٢,٩٨٢,١٥٨	٣٢,٧٨٧,٢٧٧

التقرير المالي البيانات المالية الموحدة الإيضاحات المتممة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

السياسة المحاسبية:

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المجموعة التي تقوم بمزاولة أنشطة أعمال يمكن للمجموعة أن تجني منها إيرادات وتتكبد 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.

٤. النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٤	٢٠٢٣	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٥١٢	٥٣٩	نقد في الصندوق
٢,١٥١,٩٦٠	٥٧٥,٣٠	ودائع قصيرة الأجل (٢)
٣٤٩,٨٦٠	٢٥٢,٧٣٠	حسابات جارية
١٥٣,٣٦٢	١٠٢,١٤٨	حسابات عند الطلب
٨٤,٩١٦	٩٧,٤٢٧	أرصدة بنكية محتجزة (٣)
٣,٩٩٨	٥,٤٩٥	حسابات غطاء بنكية
٢,٧٤٤,٦٠٨	١,٣٣,٣٦٩	
(٢,٧٢٧)	(٨٩٢)	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة (إيضاح ٣٢)
٢,٧٤١,٨٨١	١,٣٢,٤٧٧	إجمالي النقد والأرصدة لدى البنوك
(٢,٠٩٨,١٦٠)	(٥٠,٥٣٥)	ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ٣ أشهر
(٨٨,٩١٤)	(١٠٢,٩٢٢)	أرصدة بنكية محتجزة وحسابات غطاء بنكية
٢,٧٢٧	٨٩٢	عكس مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
٥٥٧,٥٣٤	٨٧٩,٩١٢	النقد وما في حكمه

إيضاحات:

- يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتواريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة ٥٣,٨٠٠ ألف ريال قطري (٢٠٢٣: ٥٢٤,٤٩٥ ألف ريال قطري).
- تكون الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة استناداً إلى متطلبات النقد للمجموعة، وتكون فترات استحقاقها الأصلية مساوية أو أقل من اثني عشر شهراً وبمعدلات أرباح السوق التجارية.
- بشكل أساسي يتم تقييد استخدام الأرصدة المحتجزة لدى البنوك لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي أصدرتها المجموعة وأيضاً لتسوية توزيعات الأرباح التي لم يطالب بها مساهمو الشركة الأم.

يتم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة للتخلف عن السداد نظراً لأن هذه البنوك تخضع لرقابة شديدة من البنوك المركزية في الدول المعنية. ووفقاً لذلك، تقوم إدارة المجموعة بتقدير مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير وبقيمة مساوية لـ ١٢ شهراً من الخسائر الائتمانية المتوقعة. لم يتم استحقاق أي من الأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير، مع الأخذ في الاعتبار تجربة التخلف عن السداد التاريخية والتصنيفات الائتمانية الحالية للبنك.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

السياسة المحاسبية:

النقد وما في حكمه

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يتألف النقد وما في حكمه من النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع لدى البنوك ذات تاريخ استحقاق يصل إلى ثلاثة أشهر أو أقل، والأرصدة غير المقيدة لدى البنوك، والموجودات المالية عالية السيولة ذات فترات استحقاق أصلية تصل إلى ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تخضع لمخاطر التغير في القيمة العادلة.

٥. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
		استثمارات في مستندات حقوق الملكية:
١٥٩,٤٧٣	١١٨,٨٢٤	مدرجة

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٣٢,٣٧٥	١٥٩,٤٧٣	في ١ يناير
٣١,٩٣٨	٢٣,٣٦٠	مستحوذ عليه خلال السنة
١٢٦,٣٠٠	-	فُحُول من استثمارات في شركات زميلة (إيضاح ١٥)
(٢٦,٥٠٦)	(٦٢,٢١٧)	استبعادات
(٤,٦٣٤)	(١,٧٩٢)	خسارة القيمة العادلة
١٥٩,٤٧٣	١١٨,٨٢٤	في ٣١ ديسمبر

السياسة المحاسبية:

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي معايير أن يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند ثبوت حق المجموعة في استلام مدفوعات الأرباح.

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 الموحد. يتم الاعتراف بأي تغير في القيمة العادلة ناتج عن الحركة في سعر السوق للأوراق المالية في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦. الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً

يوضح الجدول التالي تصنيف الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً إلى حصص متداولة وغير متداولة:

٢٠٢٤	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم تجارية مدينة (١)	٧٧٥,١٠٢	٦٧٣,٥٥٦	١,٤٤٨,٦٥٨
مصاريف مدفوعة مقدماً	-	١٤,٨١٥	١٤,٨١٥
إيرادات مستحقة	١,٩٢٤	٨٨,٧١٣	٩٠,٦٣٧
ودائع قابلة للاسترداد	٨,٨٧٠	١٢,٠٨٧	٢٠,٩٥٧
ذمم مدينة من موظفين	-	١٨,٠١٢	١٨,٠١٢
أرباح مستحقة من ودائع مالية إسلامية	-	٣٨,٦٤٩	٣٨,٦٤٩
ذمم مدينة أخرى	-	٨٠,٢٩٦	٨٠,٢٩٦
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة	(٦٠,٣٥٩)	(٤٣٦,٥٩٤)	(٤٩٦,٩٥٣)
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة الأخرى	-	(٦١,٤١١)	(٦١,٤١١)
	٧٢٥,٥٣٧	٤٢٨,١٢٣	١,١٥٣,٦٦٠
٢٠٢٣	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم تجارية مدينة (١)	٧٣٥,٩٥٦	٣,٦١٠,١٠٢	٤,٣٤٦,٠٥٨
مصاريف مدفوعة مقدماً	-	١١,٨٠٢	١١,٨٠٢
إيرادات مستحقة	٣,٣٢٩	٧٧,٥١٢	٨٠,٨٤١
ودائع قابلة للاسترداد	٨,٨٤١	١١,٤٩٩	٢٠,٣٤٠
ذمم مدينة من موظفين	-	١٩,٧٣٢	١٩,٧٣٢
أرباح مستحقة من ودائع مالية إسلامية	-	٢,٢٩١	٢,٢٩١
ذمم مدينة أخرى	-	١٤,٥٩٣	١٤,٥٩٣
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة	-	(٥٢٤,١٤٥)	(٥٢٤,١٤٥)
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة الأخرى	-	(٥٣,٦٦٠)	(٥٣,٦٦٠)
	٧٤٨,١٢٦	٣,٢٥٩,٧٢٦	٤,٠٠٧,٨٥٢

(١) تتعلق الذمم التجارية المدينة بمبلغ ٧٧٥,١٠٢ ألف ريال قطري (٢٠٢٣: ٧٣٥,٩٥٦ ألف ريال قطري) باتفاقية الشراكة الموقعة في عام ٢٠٢٠ بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة وهيئة الأشغال العامة "أشغال". للمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح رقم ٣٠.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، فإن الذمم التجارية المدينة البالغ قيمتها ٤٩٦,٩٥٣ ألف ريال قطري (٢٠٢٣: ٥٢٤,١٤٥ ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم تكوين مخصص كامل لها. فيما يلي الحركة في مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة:

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٥٩,٨٧٥	٥٢٤,١٤٥	في ١ يناير
١٤٣,٩٣	٣٢٥,٢٣٣	مخصص محمل للسنة (إيضاح ٣٢)
(١٩٤,٨٢٨)	(٣٤٨,٥٣)	عكس مخصص (إيضاح ٣٢)
(١٤,٩٦٥)	(٤,١٣٧)	شطب
–	(٢٣٥)	تعديلات أخرى
(٣٠)	–	تعديل صرف العملات الأجنبية
٥٢٤,١٤٥	٤٩٦,٩٥٣	في ٣١ ديسمبر

مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ تم تحديده كما يلي للذمم التجارية المدينة. وحيث أن المجموعة لم تتعرض لأنماط من الخسائر المختلفة حسب قطاعات العملاء، لم يتم تصنيف مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة حسب نمط الخسائر المحتمل لقطاعات عملاء المجموعة المختلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	متأخرة السداد منذ أكثر من ٣٠ يوماً	متأخرة السداد منذ أكثر من ٦٠ يوماً	متأخرة السداد منذ أكثر من ٩٠ يوماً	متأخرة السداد منذ أكثر من ١٢٠ يوماً	الإجمالي
معدل الخسارة المتوقعة	٧.٧٩%	٩.٥٣%	١٤.٨٧%	٨٥.٢٩%	
إجمالي القيمة الدفترية (ألف ريال قطري)	٧٧٥,١٠٢	٣٨,١١٧	٥٢,٧٠١	٤٩٤,٠٩٠	١,٤٤٨,٦٥٨
مخصص إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	(٦٠,٣٥٨)	(٣,٦٣١)	(٧,٨٣٨)	(٤٢١,٤٠٨)	(٤٩٦,٩٥٣)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	متأخرة السداد منذ أكثر من ٣٠ يوماً	متأخرة السداد منذ أكثر من ٦٠ يوماً	متأخرة السداد منذ أكثر من ٩٠ يوماً	متأخرة السداد منذ أكثر من ١٢٠ يوماً	الإجمالي
معدل الخسارة المتوقعة	–	١.٧٣%	٥.٨٨%	١٢.٤٧%	٧٢.٨٨%
إجمالي القيمة الدفترية (ألف ريال قطري)	٣,٤٦٠,٢٧٨	١٠٠,٨٤٦	٢٧,٧٤٦	١٠٤,٤٠٤	٤,٣٤٦,٥٨٨
مخصص إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	–	(١,٧٤٨)	(١,٦٣١)	(٦,٤١٠)	(٥٢٤,١٤٥)

في ٣١ ديسمبر، كانت أعمار الذمم التجارية المدينة الغير منخفضة القيمة كما يلي:

٢٠٢٤	٩٥١,٧٠٥	٧١٤,٧٤٤	٨٤,٩٣٠	٣٤,٤٨٦	٢٤,١٢١	٢٠,٧٤١	٧٢,٦٨٣
الإجمالي	غير مستحقة	٣٠ - ٩٠ يوماً	٩١ - ١٢٠ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٢٠٢٣	٣,٨٢١,٩١٣	٣,٤٦٠,٢٧٨	٩٩,٩٨	٢٦,١١٥	٢٤,٢١٩	٢٠,٧٧٤	١٩١,٤٢٩

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

تقيس المجموعة دائماً 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 بالعوامل الخاصة بالمدينين، والظروف الاقتصادية العامة للصناعة التي فيها يقوم المدين بتشغيل وتقييم الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في تاريخ التقرير.

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦. الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً (تتمة)

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 مستحقة 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. عادة ما تستحق الذمم التجارية المدينة السداد خلال ٣٠ يوماً.

٧. عقارات للمتاجرة

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٢٦,٨٠	٢٦,٨٠	عقارات متاحة للبيع (أ)
٥٩٥,٥٢٠	٥٢٠,٣٥٨	عقارات قيد التطوير (ب)
٦٢١,٦٠	٥٤٦,٤٣٨	

(أ) فيما يلي الحركة في العقارات المتاحة للبيع خلال السنة:

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٢٧,٣٢٦	٢٦,٨٠	في ١ يناير
(٣,٦٩٢)	-	تكلفة العقارات المباعة
٢,٤٤٦	-	المحول من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (ب)
٢٦,٨٠	٢٦,٨٠	في ٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٥٩٠,٤٣	٥٩٥,٥٢٠	في ١ يناير
-	(٥٢,١٦٦)	تكلفة العقارات المباعة (إيضاح ٣)
٣,٧٦٥	-	إضافات
٨٩١	(٢٢,٢١٣)	تعديل متعلق بصافي القيمة القابلة للتحقيق (إيضاح ٣٢)
(٢,٤٤٦)	-	المحول إلى عقارات للمتاجرة - عقارات متاحة للبيع (أ)
٣,٢٦٧	(٧٨٣)	تعديل صرف العملات الأجنبية
٥٩٥,٥٢٠	٥٢٠,٣٥٨	في ٣١ ديسمبر

إيضاحات:

أ. أجرت المجموعة تقريراً للقيمة القابلة للتحقيق لعقاراتها للمتاجرة بنهاية السنة. تم الاستعانة بخبير تقييم معتمد ومستقل لإبداء 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 للتحقيق وهي القيم العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع، كانت أعلى من القيمة الدفترية للعقارات للمتاجرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقيق.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٧. عقارات للمتاجرة (تتمة)

٢. فيما يلي بيان أساليب التقييم المستخدمة من قبل الشركة ومدخلات التقييم الرئيسية فيما يتعلق بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات للمتاجرة الخاصة بالمجموعة:

نوع العقار	طريقة التقييم	المدخلات الهامة الغير ملحوظة	المعدل (المتوسط المرجح)
أراضي فضاء	المقارنة المباشرة	القيمة التقديرية لكل متر مربع من الأراضي	٢٠٢٤ ١٢,٢٧١ – ١,٤٥٣ ريال قطري ٢٠٢٣ ١٣,٦٧٠ – ١,٤٥٣ ريال قطري

تحليل الحساسية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إذا كانت قيمة الأرض لكل متر مربع لعقارات للمتاجرة (المقيّمة باستخدام نهج المقارنة المباشرة) أعلى/أقل بنسبة ١%، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن صافي القيمة القابلة للتحقيق المعدلة المحسوبة للعقارات للمتاجرة للسنة ستكون أقل/أعلى بمبلغ ٦١٥ ألف ريال قطري (٢٠٢٣: أقل/أعلى بمبلغ ٨٤٢ ريال قطري).

السياسة المحاسبية:

أ) تحقيق وتصنيف العقارات للمتاجرة (المخزون)

العقارات للمتاجرة هي الأصول العقارية (بما في ذلك قطع الأراضي غير المطورة) المتاحة للبيع والعقارات قيد التطوير بغرض البيع ومازالت في مرحلة الإنشاءات. ويتم الاحتفاظ بتلك العقارات بغرض البيع في سياق الأعمال الاعتيادية بدلا من الاحتفاظ بها للتأجير أو لزيادة القيمة، ويتم تسجيلها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة 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، نظرا لاستمرار الاحتفاظ بالعقارات حصرا بغرض بيعها لاحقا في سياق الأعمال الاعتيادية. صافي القيمة القابلة للتحقق هي السعر المقدر للبيع في سياق العمل الاعتيادي بناءً على أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي، ويتم خصمها بحسب القيمة الزمنية للنقود إذا كانت جوهرية، ناقصا التكاليف المقدرة لإكمال العمل والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام عملية البيع.

وتتضمن التكلفة:

- التملك الحر واستئجار الأراضي
- المبالغ المدفوعة لمقاولي الإنشاءات
- تكاليف التمويل وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف تجهيز الموقع والأثاث المهنيّة 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 ادراجها ضمن المصاريف عند تكبدها. يتم تحديد تكلفة العقارات للمتاجرة التي يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع بالإضافة إلى نصيب هذا العقار من أية تكاليف مشتركة مع عقارات أخرى.

ب) مبيعات العقارات للمتاجرة

يعتبر العقار مباعاً عندما يتم تحويل السيطرة إلى المشتري، وبالنسبة للتبادل المشروط، يتم الاعتراف بالمبيعات فقط عندما يتم تلبية كافة الشروط الجوهرية.

ج) العقارات قيد التطوير

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

- عقد لتشييد عقار
- أو
- عقد لبيع عقار مكتمل

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

وفي 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 نقل 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 من قبل العميل المستفيد.

9

- 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 بشكل موثوق، 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

ترج العقارات للمتاجرة بسعر التكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لعقارات المتاجرة الجاهزة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار المتاحة في تاريخ التقرير، ويتم تحديدها من قبل المجموعة بعد التماس المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة. ويتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات قيد التطوير، والتي لم يتم تطويرها بشكل كبير، بالقيمة العادلة ناقصاً 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.

٨. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تعد شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، المؤسسة في دولة قطر، هي المساهم الرئيسي بالشركة بحصة قدرها ٤٥٪ من أسهم المجموعة، متضمنة سهماً ممتازاً واحداً يحمل حقوقاً تفضيلية على السياسات المالية والتشغيلية. ويتم تداول الحصة المتبقية وقدرها ٥٥٪ 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 نفوذاً هاماً في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية، بالإضافة إلى موظفي الإدارة العليا للشركة.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة هي كالتالي:

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٦٥,٥٧٢	٦٣,٢٣٠	الدخل من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى – المساهم الرئيسي

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد هي كما يلي:

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة		المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة		
٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٨٧,٣٤٧	١٣٧,٠٩١	٧٣,٠٥٣	٦٨,٥٧٥	شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق. وشركاتها الزميلة
٢٤٤	٢,٤٨٠	٨٥٦	-	شركات زميلة
١٢,٩٢٥	٩,٨٣٨	٢٠٠	٢٥٩	أطراف أخرى ذات علاقة
١٠٠,٥١٦	١٤٩,٤٠٩	٧٤,١٠٩	٦٨,٨٣٤	

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

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة		المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة		
٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٥٧٩	٥٧٩	-	-	غير متداولة
٩٩,٩٣٧	١٤٨,٨٣٠	٧٤,١٠٩	٦٨,٨٣٤	متداولة
١٠٠,٥١٦	١٤٩,٤٠٩	٧٤,١٠٩	٦٨,٨٣٤	

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

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
١٣١,٩٧٣	٧٠,١٨٤	في ١ يناير
٨٥٣	٦٣٨	المخصص المحمل للسنة (إيضاح ٣٢)
(٦٢,٦٤٢)	(٣٩٦)	عكس مخصص (إيضاح ٣٢)
٧٠,١٨٤	٧٠,٤٢٦	في ٣١ ديسمبر

خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣، قامت المجموعة بإجراء فحص الخسارة الائتمانية المتوقعة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. قامت المجموعة بتحقيق صافي مخصص إضافي للخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ ٢٤٢ ألف ريال قطري خلال السنة (٢٠٢٣): صافي عكس خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ ٦١,٧٨٩ ألف ريال قطري (إيضاح ٣٢). 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.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا

كانت مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا في الشركة الأم خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٣٤,٨٦٣	٣٤,٦٦٢	منافع قصيرة الأجل (١)
١,٢١٧	١,٠٨٢	مكافآت نهاية الخدمة
٣٦,٠٨٠	٣٥,٧٤٤	

إيضاح:

١. يشمل بند منافع قصيرة الأجل مبلغ مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة ١٣,٨٠٠ ألف ريال قطري لسنة ٢٠٢٤ ويخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمجموعة (٢٠٢٣: ١٣,٨٠٠ ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو المجموعة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٤).

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ غير مضمونة ولا تحمل فوائد وتتم تسويتها نقداً. ليس هناك أية ضمانات مستلمة أو مقدمة عن أرصدة أي ذمم مدينة أو دائنة لأطراف ذات علاقة.

٩. موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
١٣٢,٢٨٠	–	استثمارات عقارية
١٣٢,٢٨٠	–	

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٢١,٩٦٨	١٣٢,٢٨٠	في ١ يناير
٦,٢٢,٥٥٥	٤٣,١,١	محوّل من استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)
–	(٩,٤٥٢)	خسارة انخفاض القيمة خلال السنة (إيضاح (د) ٤٣,٢)
(٥,٨٩,٢٧٥)	(٤٣,١,١)	استثمارات عقارية مستبعدة خلال السنة (٢) / (١)
–	(١٢,٩٨٦)	المتعلق باستبعاد شركة تابعة (إيضاح (د) ٤٣,٢)
(٢١,٩٦٨)	–	شركة زميلة مستبعدة خلال السنة (٣)
–	(١,٨٤٢)	تعديل صرف العملات الأجنبية
١٣٢,٢٨٠	–	في ٣١ ديسمبر

١. في ١١ يونيو ٢٠٢٤، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء نهائية مع مشتري محتمل لأحد استثماراتها العقارية الواقعة بدولة قطر. ونتيجة لذلك، تم إعادة تصنيف العقار في البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة كأصل غير متداول محتفظ به للبيع كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، مما يعكس التزام المجموعة باستكمال عملية البيع خلال ١٢ شهراً. ولاحقاً بعد نهاية فترة التقرير في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، تم الانتهاء من معاملة البيع في ١ يوليو ٢٠٢٤ بسعر بيع متفق عليه قدره ٤٨,٠٠٠ ألف ريال قطري، والذي تم تحصيله بالكامل في ٨ يوليو ٢٠٢٤، مما أدى إلى الاعتراف بربح قدره ٤,٨٩٩ ألف ريال قطري خلال السنة.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢. في عام ٢٠٢٣، باعت المجموعة قطعتي أرض بمساحة إجمالية قدرها ٣,٤٧٦,١٩٢ مترًا مربعًا في منطقة الوصيل بمبلغ ٦,٣٦١,١٤ ألف ريال قطري، مما أدى إلى تحقيق ربح بمبلغ ٤٧٠,٧٣٩ ألف ريال قطري. وخلال عام ٢٠٢٣، تم تحصيل مبلغ ٣,٦٣٨,٠٠٠ ألف ريال قطري من عائدات البيع، وتم استلام المبلغ المتبقي وقدره ٢,٧٢٣,١٤ ألف ريال قطري في عام ٢٠٢٤. تم استخدام غالبية متحصلات البيع لتسوية جزء من الالتزامات المالية للمجموعة.

٣. خلال العام ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة ٢١ اتفاقية لبيع ٢٥٪ من أسهمها في شركة الضمان للتأمين الإسلامي (بيمه) بما يمثل ٥٪ من الأسهم المصدرة للشركة الزميلة. البيع كان مشروطاً بإدراج بيمه بنجاح في بورصة قطر، وبالتالي تم تصنيف مبلغ ٢١,٩٦٨ ألف ريال قطري كأصل غير متداول محتفظ به للبيع. ولاحقاً بعد نهاية العام ٢٠٢٢، تم إدراج أسهم بيمه رسميًا بالبورصة في ١٦ يناير ٢٠٢٣. خلال شهر يناير من عام ٢٠٢٣، تم الاعتراف بالبيع مقابل متحصلات مبيعات قدرها ٤٢,١٠٠ ألف ريال قطري وأرباح معترف بها بالكامل بمبلغ ١٩,١١٩ ألف ريال قطري..

السياسة المحاسبية:

القياس

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

شروط التصنيف

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥، فإن معايير تصنيف الموجودات (أو مجموعة الاستبعاد) على أنها محتفظ بها للبيع هي كما يلي:

(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

١. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
		استثمارات في أوراق مالية:
٦٤,٧٦٧	٢٦,٥٦٣	مدرجة
٣٣,١٣٧	٢١٢,٨٧٤	غير مدرجة
٩٧,٩٠٤	٢٣٩,٤٣٧	

السياسة المحاسبية:

السياسات المطبقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم ٤٧

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

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

تسويات المستوى ٣ لقياس القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية غير المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٥٥,٨٢٤	٣٣,١٣٧	في ١ يناير
–	١٩٨,٣٨٧	إضافة خلال السنة
(١٨,١٤٨)	–	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)
–	(٣,٠٤٧)	تخفيض الأسهم
(٤,٥٣٩)	(١٥,٦٠٣)	خسارة القيمة العادلة
٣٣,١٣٧	٢١٢,٨٧٤	في ٣١ ديسمبر

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	مدخلات جوهرية غير قابلة للرصد	علاقة وحساسية المدخلات غير القابلة للرصد مع القيمة العادلة
الاستثمارات غير المدرجة	نهج 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، والخصومات بسبب نقص التسويق والسيولة، وتكاليف المعاملات، إلخ.	التعديلات التي تم إجراؤها للتوصل إلى القيمة العادلة كافية وتتوافق مع الممارسات والمنهجيات المتبعة عموماً

١١. المبالغ المقدمة للمشاريع والاستثمارات

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٢٨,٣٦٣	٢٨,٣٦٣	دفعات مقدمة لشراء عقارات
١,٨٣٦,٤٥٩	١,٨٣٦,٤٥٩	دفعات مقدمة لتبادل أراضي (١)
٣٥٨,٤٢٧	٣٥٨,٦٢١	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
٢,٢٢٣,٢٤٩	٢,٢٢٣,٤٤٣	
(١,٩٥٤,٣٠٥)	(١,٩٥٤,٣٠٥)	يخصم: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة
٢٦٨,٩٤٤	٢٦٩,١٣٨	

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الحركة في مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة هي كالتالي:

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
١,٩٧٩,٨١٧	١,٩٥٤,٣٠٥	في ١ يناير
٣,٩٠٧	-	المخصص المحقّل للسنة (إيضاح ٣٢)
(٢٩,٤١٩)	-	رد مخصص (إيضاح ٣٢)
١,٩٥٤,٣٠٥	١,٩٥٤,٣٠٥	في ٣١ ديسمبر

إيضاح:

(أ) خلال العام ٢٠٠٨، استحوذت الحكومة القطرية على قطعة أرض كائنة بمنطقة الخور كانت مملوكة للمجموعة وأطراف آخرين ذوي 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 ٢٠٠٨، 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 ٢٠١٢ وعلى أساس متحفّظ رصد مخصص لمجمل المبالغ المقدمة واعتبرتها مشكوكا في استردادها. وسوف تواصل المجموعة متابعة الأمر مع الحكومة على أمل التوصل لتسوية.

السياسة المحاسبية:

المبالغ المقدمة لتبادل أراضي

تدرج 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.

١٢. الاستثمارات العقارية

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٣٥,٥٢٠,٩٠٥	٣٠,٤٦٤,٤٤١	في ١ يناير
٥٧,٩٣٤	١٦٥,٥١٣	إضافات خلال السنة
٢٩٧,٥٦٤	١٧,٤٧٨	تكلفة تمويل مرسلة (إيضاح ٣٤)
(٦,٢٢,٥٥٥)	(٤٣,١٠١)	محوّل إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع (إيضاح ٩)
١٨,١٤٨	-	محوّل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٠)
١,٧٠٥	-	محوّل من عقارات وآلات ومعدات (إيضاح ١٣)
(٦,٧٩٤)	(٥,٦٤٣)	موجودات حق الإنتفاع - تعديلات / تحديثات عقد إيجار
٥٩٢,٩٢٤	٨١٣,١٧٢	صافي أرباح القيمة العادلة من العمليات المستمرة
(١٥,٧٢٨)	-	خسارة القيمة العادلة من العمليات غير المستمرة (إيضاح (د) ٤٣,٢)
١١,٣٣٨	(٥,٢٢٨)	تعديل صرف العملات الأجنبية
٣٠,٤٦٤,٤٤١	٣١,٤٠٦,٨٣٢	في ٣١ ديسمبر

إيضاحات:

(١) تقع الاستثمارات العقارية بشكل أساسي في دولة قطر، وتمثل حوالي ٩٨,٩٤٪ من القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٩٨,٨٣٪)، أما باقي العقارات فتوجد في مملكة البحرين وجمهورية قبرص والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(٢) يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجرته جهات تقييم مستقلة ومعتمدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة معتمدة والتي تحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها ولديها خبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمار العقاري قيد التقييم. ومن أجل التوصل إلى قيم السوق التقديرية، فإن جهات التقييم قد استعانت بمعرفتها بالسوق وحكمها الشخصي المهني ولم تعتمد فقط على التاريخ السابق للمعاملات المشابهة. وفي حال لم تتوفر الأسعار الحالية في سوق نشط، فإن التقييمات تعتمد على مجموع التدفقات النقدية 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.

(٣) ليس لدى المجموعة قيود على القيمة المحققة من استثماراتها العقارية.

(٤) يتم احتساب تكلفة التمويل المرسمة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشاريع قيد التطوير والتي تشكل جزء من الاستثمارات العقارية. يتم تحميل تكاليف التمويل المرسمة بمعدلات مماثلة للمعدلات التجارية السائدة بالسوق فيما يخص التسهيلات وبنفس الشروط والأحكام الخاصة بتسهيلات المجموعة.

(٥) فُدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة تبلغ ٢,٩٧,٦٥٦ ألف ريال قطري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢,١٦٩,٦٥٠ ألف ريال قطري) ومازال تحويل ملكيتها القانونية للمجموعة قيد الأجراء. تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس أن الفائدة النفعية لهذه الاستثمارات العقارية موجودة لدى المجموعة.

(٦) فيما يلي بيان أساليب التقييم المستخدمة من قبل المجموعة ومدخلات التقييم الرئيسية فيما يخص الاستثمارات العقارية الهامة:

نوع العقارات	طريقة التقييم	مدخلات جوهرية غير قابلة للرصد	المعدل (المتوسط المرجح)	
			٢٠٢٤	٢٠٢٣
العقارات التجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا	٢٠-٢٦ ريال قطري	٢٠-٢٩ ريال قطري
		نمو الإيجار على أساس توقعات صندوق النقد الدولي للتضخم	٤% -	٤%-٠%
		معدل عدم الإشغال طويل الأجل	٠%-٢٠%	١٥%-٠%
		معدل الخصم	٦,٧٥% - ٧,٩٠%	٧,٥٥% - ٨,٢٠%
		أعلى سعر بالسوق	٦,٢٥%	٦,٢٥%
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية لكل وحدة شهريا:		
		سكن العمال / سكني (عادي) بقيمة إيجارية لكل غرفة/ وحدة	٢٨٠- ٧,٣٠٠ ريال قطري	٢٨٠- ٧,٣٠٠ ريال قطري
		وحدات سكنية (متميزة) بقيمة إيجارية لكل وحدة	٢,٠٠٠- ٥,٠٠٠ ريال قطري	٢,٠٠٠- ٥,٠٠٠ ريال قطري
		نمو الإيجار على أساس توقعات صندوق النقد الدولي للتضخم	٤% -	٤% -
		معدل عدم الإشغال طويل الأجل	٢٠% -	٢٠% -
أراضي فضاء	المقارنة المباشرة	معدل الخصم	٦,٥٥% - ٨,١٣%	٦,٨٥% - ٨,٢٠%
		أعلى سعر بالسوق	٦,٢٥%	٦,٢٥%
		القيمة التقديرية لكل متر مربع من الأرض	٩.٢- ١٠,٥٧٧ ريال قطري	٩٣١- ١٠,٩٥٧ ريال قطري

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٢ الاستثمارات العقارية - تتمه

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF): وتعد هي الطريقة الأكثر استخداماً 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 مؤشراً على القيمة السوقية.

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

(٧) عقود الإيجار التشغيلية التي تكون المجموعة فيها مؤجراً، تتعلق بالاستثمارات العقارية المملوكة من قبل المجموعة والتي تتراوح مدة عقد الإيجار فيها بين ١ إلى ١٦ سنة. تحتوي جميع عقود الإيجار التشغيلي 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 كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١,١٩٦,٠٨٥	١,٢٥٧,٨٤٩	خلال سنة واحدة
٣,٥٩٧,٥٣٩	٣,٣٤٩,٥٢٠	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
٩٥٨,٩٨٥	٧٩٩,٨٩٤	خلال أكثر من ٥ سنوات
٥,٧٥٢,٦٠٩	٥,٤٠٧,٢٦٣	الإجمالي

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	القيمة العادلة	المستوى ٣
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
أراضي فضاء	٢,١٣٥,٢٢٩	٢,١٨٢,٦٠٥
عقارات مكتملة	٢٨,١٨١,١٥٥	٢٨,١٣٣,٧٧٩
عقارات قيد الإنشاء	١,٠٩٠,٤٤٨	١,٠٩٠,٤٤٨
	٣١,٤٠٦,٨٣٢	٣١,٤٠٦,٨٣٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	القيمة العادلة	المستوى ٣
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
أراضي فضاء	٢,٣٢,٣٥١	٢,٣٢,٣٥١
عقارات مكتملة	٢٧,٠٨٩,٧٠٨	٢٧,٠٨٩,٧٠٨
عقارات قيد الإنشاء	١,٠٧٢,٣٨٢	١,٠٧٢,٣٨٢
	٣٠,٤٦٤,٤٤١	٣٠,٤٦٤,٤٤١

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، توجد عقارات بقيمة إجمالية تبلغ ١٩,٠٧٩ ألف ريال قطري (٢.٢٣: ١٨,٢١٥,٧٩٣ ألف ريال قطري) تستحوذ عليها المجموعة بموجب اتفاقيات تأجير. يتم عرض مدفوعات الإيجار المستقبلية في الإيضاح ٢١.

بالنسبة لموجودات حق الاستخدام المصنفة كاستثمار عقاري، تتوقع المجموعة الاستفادة من شروط الإيجار الكاملة التي تتراوح عادةً بين سنة واحدة و ٩٩ 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:

الاعتراف بالاستثمارات العقارية

يتضمن الاستثمار العقاري الأراضي والعقارات المكتملة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لتحصيل الإيجارات أو لزيادة القيمة أو لكلا الغرضين بدلا من بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية أو لاستخدامها في المهام الإدارية. يتم تصنيف العقارات المؤجرة كاستثمارات عقارية عندما يتم استيفاء تعريف الاستثمار العقاري.

يتم قياس 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 تكلفة استبدال أي جزء من الاستثمار العقاري في الوقت الذي يتم فيه تكبد التكلفة إذا تم تلبية معايير الاعتراف.

ولاحقاً بعد الاعتراف المبدئي، تقاس 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.

يُلغى الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم 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 بانتهاء 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 ١٦، "العقارات والآلات والمعدات" أو المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢، "المخزون" سوف تمثل قيمته العادلة في تاريخ تغيير استخدامه.

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 استناداً إلى نسبة مساحة الأمتار المربعة التي تخص ذلك الجزء. وفي تقدير الإدارة، يمكن بيع أجزاء مختلفة من ذلك العقار على حده أو تأجيرها بشكل منفصل بموجب عقد إيجار تمويلي.

تقييم الاستثمارات العقارية

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

تحليل الحساسية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إذا كان معدل الخصم للاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة التدفق النقدي المخصوم) أعلى/أقل بنسبة ١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن أرباح (خسائر) التقييم العادل المحسوبة على الاستثمارات العقارية للسنة ستكون أقل بمبلغ ٢,٧٤٠,١٠٣ ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ ٣,٢٦٩,٤١٤ ألف ريال قطري (٢٠٢٣: أقل مبلغ ٢,٦٣٣,٥٢٨ ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ ٣,١٢٢,٤٠٧ ألف ريال قطري بشكل أساسي نتيجة لانخفاض/ارتفاع (أعلى/أقل) أرباح (خسارة) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إذا كانت القيمة السوقية للاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة التدفق النقدي المخصوم) أعلى/أقل بنسبة ١٪، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن أرباح (خسائر) التقييم العادل المحسوبة للاستثمارات العقارية للسنة ستكون أقل بمبلغ ١,٠٩٠,٥٥٢ ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ ١,٥٠٦,٠٠١ ألف ريال قطري (٢٠٢٣: أقل مبلغ ١,٠٨٨,٥٥٩ ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ ١,٥٣٢,٢٤٨ ألف ريال قطري بشكل أساسي نتيجة لانخفاض/ارتفاع (أعلى/أقل) أرباح (خسارة) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إذا كان سعر القدم المربع للاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام نهج السوق) أعلى/أقل بنسبة ١٪، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن أرباح (خسائر) التقييم العادل المحسوبة للاستثمارات العقارية للسنة ستكون أقل/أعلى (أعلى/أقل) بمبلغ ٢٠,٤٨٠ ألف ريال قطري (٢٠٢٣: ٢٢,٤٦٠ ألف ريال قطري)، وذلك نظراً بشكل أساسي لارتفاع/انخفاض ربح (خسارة) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إذا كانت أسعار الإيجار للاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة التدفق النقدي المخصوم) أعلى/أقل بنسبة ١٪، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن أرباح (خسائر) التقييم العادل المحسوبة على الاستثمارات العقارية للسنة ستكون أقل/أعلى (أعلى/أقل) بمبلغ ٢٩,٢٨٦ ألف ريال قطري (٢٠٢٣: ٢٨,٤٣٧ ألف ريال قطري)، وذلك نظراً بشكل أساسي لارتفاع/انخفاض ربح (خسارة) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

تكون القيمة العادلة للإستثمارات العقارية حساسة أيضاً للمعطيات التالية:

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٣. العقارات والآلات والمعدات

أراضي	مباني	أثاث وتركيبات	تحسينات على مبان مستأجرة	محطات التبريد	موجودات ثابتة أخرى	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
التكلفة						
١١٢,٩٩٩	٣٦٦,٨٦٦	٢٢٩,٢٦٨	١٢,٩٥٦	٢٤٤,٧٩٢	١٢٩,٨٨٨	١,٢٠٤,٧٦٩
٢٤١	—	٤١٣	٣٢	١٥,٦٢٠	١١,٩٨٤	٢٨,٢٩٠
—	(١٦,٥٩٤)	—	—	—	—	(١٦,٥٩٤)
١١٣,٢٤٠	٣٥٠,٢٧٢	٢٢٩,٦٨١	١٢,٩٨٨	٢٦٠,٤١٢	١٤١,٨٧٢	١,٢١٦,٤٦٥
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة						
٣٤٠	١١٦,٤١٦	٢٢٣,٩٣٥	١٢,٧٣٥	٩٨,١٩٣	١١٦,٥٥٥	٦٧٦,١٧٤
—	٧,٧٠٤	١,٢٨٦	١٤١	—	٤,٥٨٢	١٣,٧١٣
—	٦,٣٨٧	١,٥٦٥	—	١١,٣٢	٣٣٦	١٩,٣٢٠
—	(٥,٨٨٩)	—	—	—	—	(٥,٨٨٩)
—	٢,٧٤٧	—	—	—	٢,١٣٠	٤,٨٧٧
٣٤٠	١٢٧,٣٦٥	٢٢٦,٧٨٦	١٢,٨٧٦	١٠٩,٢٢٥	١٢٣,٦٠٣	٧٠٨,١٩٥
١١٢,٩٠٠	٢٢٢,٩٠٧	٢,٨٩٥	١١٢	١٥١,١٨٧	١٨,٢٦٩	٥٠٨,٢٧٠
التكلفة						
١١٣,٢٤٠	٣٥٠,٢٧٢	٢٢٩,٦٨١	١٢,٩٨٨	٢٦٠,٤١٢	١٤١,٨٧٢	١,٢١٦,٤٦٥
٢٢٤	—	٥٦٠	٥٩٢	٦,٢٨٠	٤,١٩٥	١١,٨٥١
—	—	—	—	—	(٢٤٠)	(٢٤٠)
—	—	(١٢)	—	(٩,٥٦)	(١٠)	(٩,٠٧٨)
—	—	—	—	—	٢٥	٢٥
١١٣,٤٦٤	٣٥٠,٢٧٢	٢٣٠,٢٢٩	١٢١,٥٨٠	٢٥٧,٦٣٦	١٤٥,٨٤٢	١,٢١٩,٢٣٣
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة						
٣٤٠	١٢٧,٣٦٥	٢٢٦,٧٨٦	١٢,٨٧٦	١٠٩,٢٢٥	١٢٣,٦٠٣	٧٠٨,١٩٥
—	٧,٤٥٧	١,٢١١	٣١٥	—	٤,١٢٣	١٣,١٠٦
—	٦,٣٨٨	٤٥٤	—	١٣,٥٣٦	٥٢٧	٢٠,٩٠٥
١,٢٢٣	٨,١١٤	—	—	—	(٢٤٠)	٩,٠٩٧
—	—	—	—	—	(١٠)	(١٠)
١,٥٦٣	١٤٩,٣٢٤	٢٢٨,٤٥١	١٢١,١٩١	١٢٢,٧٦١	١٢٨,٠٠٣	٧٥١,٢٩٣
١١١,٩٠١	٢٠٠,٩٤٨	١,٧٧٨	٣٨٩	١٣٤,٨٧٥	١٧,٨٣٩	٤٦٧,٧٣٠

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

السياسة المحاسبية:

تدرج العقارات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

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

يتم احتساب الاستهلاك في بيان الربح أو الخسارة الموحد على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدّرة لكل بند من بنود العقارات والآلات والمعدات. يتم استهلاك 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	٢٠-٣٣ سنة
الأثاث والتركيبات	٧ سنوات
السيارات	٥ سنوات
برمجيات وأجهزة الكمبيوتر	٣ سنوات
المعدات المكتبية	٣ سنوات
التحسينات على العقارات المستأجرة	٣ سنوات
محطات التبريد	٢٥ سنة

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية للموجودات وتعديلها حسبما كان ذلك مناسباً في تاريخ كل تقرير.

تتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات والآلات والمعدات لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حال وجود مثل تلك المؤشرات، وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة التقديرية القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الموجودات إلى القيمة القابلة للاسترداد.

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

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

الأعمار الإنتاجية للعقارات والآلات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لعقاراتها وآلاتها ومعدات لها احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للأصل، والتلف المادي، وكذلك التقادم الفني أو التجاري.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٤. موجودات حق الإنتفاع

تستأجر الشركة بعض المباني. تبلغ مدة الإيجارات المتبقية ١ - ٢٢ سنة..

المباني	
ألف ريال قطري	
	التكلفة
١.٤,٥٢٥	في ١ يناير ٢٠٢٤
(٥٢)	تعديل عقد إيجار
١.٤,٤٧٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
	الإطفاء المتراكم
(٩٦,٦٩٢)	في ١ يناير ٢٠٢٤
(٤٠,٦١)	المحمل للسنة
(١٠٠,٧٥٣)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣,٧٢٠	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
	التكلفة
١.٤,٤٧٢	في ١ يناير ٢٠٢٣
٥٣	إضافات
١.٤,٥٢٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	الإطفاء المتراكم
(٩٢,٦١٥)	في ١ يناير ٢٠٢٣
(٤٠,٧٧)	المحمل للسنة
(٩٦,٦٩٢)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٧,٨٣٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٤٠,٧٧	٤٠,٦١	إطفاء موجودات حق الإنتفاع

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تلتزم المجموعة بمبلغ ٢٨٧ ألف ريال قطري (٢٠٢٣: ٣٣٤ ألف ريال قطري) للإيجارات قصيرة الأجل (إيضاح ٣١).

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة للمجموعة من عقود الإيجار ١٥,٨٩٧ ألف ريال قطري في ٢٠٢٤ (١٣,٨٩٢ ألف ريال قطري في عام ٢٠٢٣). وبصرف النظر عن موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجار المحتسبة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٤٠، لم يكن لدى المجموعة أيضاً إضافات غير نقدية إلى موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجار خلال السنة (لا شيء خلال عام ٢٠٢٣).

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

تحديد مدة عقد الإيجار وخيارات 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 إنهائه). لا توجد تدفقات نقدية مستقبلية محتملة نتيجة لغياب خيار التمديد.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أُبرمت 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 بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية هذا العقار، وبالتالي تحتسب تلك العقود كإيجارات تشغيلية.

إطفاء موجودات المالك

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

تطبق المجموعة معيار المحاسبة الدولي ٣٦ لتبيان ما إذا كانت قيمة موجودات حق الإنتفاع قد انخفضت، وتحتسب أي خسارة انخفاض في القيمة محددة كما هو موضح في سياسة "العقارات والآلات والمعدات".

خصم دفعات الإيجار

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

١٥. الاستثمارات في الشركات الزميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في شركات زميلة:

نسبة الملكية %		بلد التأسيس	طبيعة التشغيل	
٢٠٢٣	٢٠٢٤			
٢٢.٠٨%	%	دولة قطر	التأجير	شركة إمداد لتأجير المعدات (١)
٤٧.٣٧%	٤٧.٣٧%	دولة قطر	التصنيع	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
٤.٠%	٤.٠%	دولة قطر	الخدمات الاستشارية	شركة تنوين ذ.م.م.
٢.٠%	٢.٠%	دولة قطر	الخدمات الاستشارية	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
٢٦%	٢٦%	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	بانسيلتيكا القابضة المحدودة

(١) خلال السنة، تمت تصفية شركة إمداد لتأجير المعدات وتم إلغاء تسجيلها من السجل التجاري. تم استلام صافي متحصلات التصفية بمبلغ ١,٥٩٩,٠٠٠ ريال قطري خلال السنة.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	حصة المجموعة في حقوق ملكية الشركات الزميلة
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٢٢٤,٥٤	٢٠٩,١٥	يخصم: مخصص انخفاض القيمة
(٢٠,٩٣٥)	(٢٠,٩٣٥)	
٢٣,١١٩	٨,٠٨٠	

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٨٥,٨٢٩	٢٣,١١٩	في ١ يناير
-	(١٥,٩٢٧)	توزيعات أرباح من الشركات الزميلة
(١٦,٢٢٧)	٣٢	حصة في نتائج شركات زميلة (١)
١٩,٤٢٢	٨٥٦	صافي عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٣٢)
(٦٨,٩٤٥)	-	تحويل إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (٢)
٣,٠٤٠	-	الحصة من التغير في احتياطي القيمة العادلة
٢٣,١١٩	٨,٠٨٠	في ٣١ ديسمبر

(١) الحصة في نتائج الشركات الزميلة تتم تسويتها على النحو التالي:

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
(٢٣٥,١٤٥)	٣٢	الحصة في النتائج المالية حسب بيان الربح أو الخسارة
٢١٨,٩١٨	-	يخصم: مخصص الخسارة الزائدة عن الالتزام المستحق لشركة زميلة (إيضاح ١٩)
(١٦,٢٢٧)	٣٢	

(٢) نتيجة لبيع حصة قدرها ٥٪ في إحدى الشركات الزميلة للمجموعة في عام ٢٠٢٣، فقدت المجموعة تأثيرها الهام على الشركة وتمت المحاسبة عن حصة الملكية المتبقية البالغة ١٥٪ وقدرها ٦٨,٩٤٥ ألف ريال قطري كموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمته العادلة البالغة ١٢٦,٣٠٠ ألف ريال قطري (إيضاح ٥). اعترفت المجموعة بربح قدره ٥٧,٣٥٥ ألف ريال قطري فيما يتعلق بهذه المعاملة.

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

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
		إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:
٤٧٨,٩٤٢	٥٧٧,٧٣٩	الموجودات المتداولة
١٦٥,٩٨٥	٦٩,٣٩٥	الموجودات غير المتداولة
(٣٦٦,٣٧٥)	(٣٠٠,٣٦٤)	المطلوبات المتداولة
(٣٤١,٥٧٦)	(٥٤١,٣٦٩)	المطلوبات غير المتداولة
(٦٣,٢٤)	(١٩٤,٦٠٠)	حقوق الملكية
١٣٩,١٩٩	٢١٩,٤٥٣	الخسائر الزائدة عن القيمة الدفترية
٧٦,١٧٥	٢٤,٨٥٣	
٢٩,٨٨٨	٩,٣٣٦	حصة المجموعة في حقوق الملكية
(١,١٢٦)	(١,١٢٦)	الربح الأولي
(٥,٦٤٣)	(١٣٠)	خسائر انخفاض القيمة
٢٣,١١٩	٨,٠٨٠	القيمة الدفترية للاستثمارات

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٤	٢٠٢٣
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الإيرادات من العقود مع العملاء	٢٢١,٦٧٥
مصاريف إدارية	٢٦٧,٦٢٤
تكاليف التمويل	(٢٨٣,٩٥٦)
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(٣٣,٠٩٤)
الحصة في النتائج	(٣٩,٧٨٣)
٣٢	(١٦,٢٢٧)

ليس هنالك أي التزام آخر على المجموعة تجاه شركاتها الزميلة.

السياسة المحاسبية:

الشركات الشركات الزميلة هي كل المؤسسات التي يكون للمجموعة فيها نفوذ جوهري ولكنها لا تملك سيطرة عليها، وعادة ما يكون ذلك مصاحباً لحصة تتراوح بين ٢٠٪ إلى ٥٠٪ في حقوق التصويت. تحتسب الاستثمارات في الشركات الزميلة بطريقة حقوق الملكية. وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار ميدئياً بالتكلفة، ويتم زيادة أو خفض القيمة الدفترية للاعتراف بحصة المستثمر من ربح أو خسارة الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاستحواذ.

إذا انخفضت حصة الملكية في أي شركة زميلة مع الاحتفاظ بتأثير جوهري عليها، يتم إعادة تصنيف حصة تناسبية فقط من المبالغ التي تم الاعتراف بها سابقاً في بيان الدخل الشامل الموحد إلى بيان الربح أو الخسارة، حسبما يكون مناسباً.

تُدرج حصة المجموعة في الربح أو الخسارة بعد الاستحواذ في بيان الربح أو الخسارة الموحد، ويتم إدراج حصتها من تغيرات ما بعد الاستحواذ في الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الشامل الموحد مع تعديل مقابل في القيمة الدفترية للاستثمار.

عندما تكون حصة المجموعة من الخسائر في شركة زميلة تساوي أو تتجاوز حصتها في الشركة الزميلة، بما في ذلك أي ذمم مدينة أخرى غير مضمونة، فإن المجموعة لا تعترف بخسائر أخرى، إلا إذا تكبدت التزامات قانونية أو حكومية أو قامت بسداد دفعات نيابة عن الشركة الزميلة.

تُدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات الأولية والنهاية بين المجموعة وشركاتها الزميلة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط بقدر حصص المستثمرين غير ذات الصلة في الشركات الزميلة. يتم استبعاد الخسائر غير المتحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل الذي تم تحويله. تم تعديل السياسة المحاسبية للشركات الزميلة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

تحدد المجموعة، في تاريخ كل تقرير مالي، ما إذا كان هنالك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. إذا كان الأمر كذلك، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ انخفاض القيمة باعتباره الفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، وتقوم بتسجيل المبلغ في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر التخفيف الناشئة من الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتطلب التصنيف المناسب لاستثمارات معينة كشركات تابعة وشركات زميلة ومشروعات مشتركة تحليلاً وتقديراً إدارياً حول ما إذا كانت المجموعة تمارس سيطرة أو تأثيراً كبيراً أو سيطرة مشتركة على هذه الاستثمارات. قد يشمل ذلك النظر في عدد من العوامل، بما في ذلك حقوق الملكية والتصويت، ومدى تمثيل مجلس الإدارة، والترتيبات التعاقدية، ومؤشرات السيطرة الفعلية.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٦. الشهرة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١٣٢,٤١١	١٢٦,٤١١	في ١ يناير
(٦,٠٠٠)	-	مخصص إنخفاض القيمة (إيضاح ٣٢)
١٢٦,٤١١	١٢٦,٤١١	في ٣١ ديسمبر

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم تخصيص ١٠٪ من الشهرة لإحدى الشركات التابعة للمجموعة (٢٠٢٣: ١٠٪) كوحدة تكوين نقد. أجرت المجموعة فحصها السنوي لانخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣، ولتقييم ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها، فإن القيمة الدفترية لوحدة تكوين النقد العقارية يتم مقارنتها بقيمتها القابلة للاسترداد المحددة على أساس قيمتها حال الاستخدام.

الافتراضات الرئيسية المستخدمة في حسابات القيمة قيد الاستخدام

تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لوحدة تكوين النقد على أساس حساب القيمة 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 وفقا للمتوسط المرجح لتكلفة رأس المال بنسبة ٧,٩٪ (٢٠٢٣: ٨,٢٪). جميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة ١,٦٥٪ (٢٠٢٣: ١,٩٥٪) لوحدة تكوين 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، تم الاعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابل الشهرة بمبلغ لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٦,٠٠٠ ريال قطري).

الحساسية تجاه التغييرات في الافتراضات

تدرس الإدارة اتباع طرق بديلة، بما في ذلك التقييمات المماثلة، باستخدام مضاعفات السوق، ووفقًا لهذه السيناريوهات، فإن القيمة القابلة للاسترداد لوحدة تكوين النقد سوف تواصل تجاوز القيمة الدفترية الخاصة بها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. تم تحديث المعايير النموذجية لوحدة تكوين النقد بحيث تعكس إمكانية تنوع العائد المتوقع من قبل الإدارة العليا في فترة خمس سنوات. في نهاية السنة، كان تقييم المجموعة للتغيير المعقول المحتمل في الافتراضات الرئيسية يتوافق مع فئات القيم المستخدمة في اختبارات الحساسية الموضحة أدناه:

- ٥٠ نقطة أساس زيادة في سعر الخصم
- ٥٠ نقطة أساس انخفاض في معدل النمو إلى ما لا نهاية
- ٥٠ نقطة أساس انخفاض في الهامش خلال الفترات النقدية ٢٠٢٥ إلى ٢٠٢٩
- ١٠٪ انخفاض في افتراضات رأس المال العامل

السياسة 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 المقاسة 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 تكوين النقد، أو مجموعة تكوين 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.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٧. مصاريف الضريبة والزكاة

يُعرض تحليل مصاريف ضريبة الدخل والزكاة كالتالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
(١٠,٦٢)	(١٠,٤٤٧)	ضريبة الدخل (١)
-	(٦٩٦)	مصرف الزكاة (٢)
(١٠,٦٢)	(١١,١٤٣)	

إيضاح (١)

تمثل ضريبة الدخل المبالغ المعترف بها من قبل الشركات التابعة. ويوضح الجدول التالي عناصر مصروف ضريبة الدخل للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		ضريبة الدخل الحالية
(١٤,٩٥٠)	(٨,١٤٥)	مصرف ضريبة الدخل الحالية
(١٦٧)	(٣,٣٥٤)	تعديلات تتعلق بضريبة الدخل الحالية للسنة السابقة
		ضريبة الدخل المؤجلة
٥,٠٥٥	١,٠٥٢	المتعلقة بنشوء وعكس الفروقات المؤقتة
(١٠,٦٢)	(١٠,٤٤٧)	مصرف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة

وفقاً لقانون الضرائب القطري لعام ٢٠١٩، تخضع صافي أرباح شركات بروة التابعة المحلية 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. لغرض 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.

تدرج مطلوبات الضرائب المؤجلة عموماً لجميع الفروق الضريبية المؤقتة، ويتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة عموماً لفروق الخصم المؤقتة إلى الحد الذي تتوفر عنده أرباح ضريبية مستقبلية يتم في مقابلها استخدام الفروق الضريبية المؤقتة.

تُعرض في بيان المركز المالي الموحدة كالتالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٤,٩٩٥	٥,٤٨٧	موجودات الضريبة المؤجلة
(٧,٠٩٥)	(٦,٥٣٥)	مطلوبات الضريبة المؤجلة
(٢,١٠٠)	(١,٠٤٨)	

في ٢٣ مايو ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) الإصلاحات الضريبية الدولية – الركيزة الثانية من القواعد النموذجية – تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١٢، والذي يشير إلى أن معيار المحاسبة الدولي ١٢ ينطبق على ضرائب الدخل الناشئة عن قانون الضريبة المعتمد أو الذي بصدد إيمتاده لتطبيق الركيزة الثانية من القواعد النموذجية التي نشرتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD)، بما في ذلك قانون ضريبة الحد الأدنى الإضافية (QDMTT). تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير تعريضها المحتمل لضرائب الدخل الخاصة بالركيزة الثانية.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

الضريبة المؤجلة ألف ريال قطري	
٢٠٢٣	٧,١٥٥
المحفل على الربح أو الخسارة	٥,٥٥
٢٠٢٤	(٢,١٠٠)
المحفل على الربح أو الخسارة	١,٥٢
٢٠٢٤	(١,٤٨)

إيضاح (٢)

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 أيضاً 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. تقييم الإدارة وضع الاسترداد الضريبية ذات العلاقة بالحالات التي تخضع فيها اللوائح الضريبية المعمول بها للتفسير. يحدد المخصصات عند الاقتضاء على أساس المبالغ المتوقعة دفعها للسلطات الضريبية.

يتم تحقيق مخصص ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات على الفروق المؤقتة بين الأسس الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمها الدفترية في البيانات المالية الموحدة للشركة المعنية. ومع ذلك، لا يتم الاعتراف بمطلوبات 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 موجودات ضريبة الدخل المؤجلة ذات الصلة أو تسوية التزام ضريبة الدخل المؤجلة.

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

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

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يوجد عدم يقين فيما يتعلق بتفسير اللوائح الضريبية المعقدة والتغيرات في القوانين الضريبية ومقدار وتوقيت الدخل المستقبلي الخاضع للضريبة. تضع المجموعة مخصصات، بناءً على تقديرات معقولة، للعواقب المحتملة لعمليات التدقيق من قبل السلطات الضريبية في البلد المعنية التي تعمل فيها. 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.

١٨. الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى

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

٢٠٢٤	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
مقاولين وموردين	-	٣١٥,٩٧	٣١٥,٩٧
مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة	-	٢٤,٥١	٢٤,٥١
ذمم دائنة محتجزة	١٥,٤٥٩	٧,٥٠٩	٨٥,٩٦٨
مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٨)	-	٣,٩٠٤	٣,٩٠٤
مصرفوات مستحقة	-	٢٦٤,٢٤	٢٦٤,٢٤
تكلفة التمويل المستحقة	-	٧٥,٥٨٣	٧٥,٥٨٣
التزام ضريبة الدخل	-	١٨,٣٣٩	١٨,٣٣٩
ذمم دائنة أخرى	-	١٤٦,٨٨٧	١٤٦,٨٨٧
	١٥,٤٥٩	٩٤٥,٣٩٤	٩٦٠,٨٥٣
٢٠٢٣	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
مقاولين وموردين	-	٢٧٣,٨٠٩	٢٧٣,٨٠٩
مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة	-	٢٢,٦٢٣	٢٢,٦٢٣
ذمم دائنة محتجزة	٢١,٦٥٥	٩٥,١٩٩	١١٦,٨٥٤
مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٨)	-	٣,٧٣١	٣,٧٣١
مصرفوات مستحقة	-	٢٦٩,٥٥٨	٢٦٩,٥٥٨
تكلفة التمويل المستحقة	-	٥٧,٧٩٨	٥٧,٧٩٨
التزام ضريبة الدخل	-	٢٢,٧٦١	٢٢,٧٦١
ذمم دائنة أخرى	٨٢,٦٢٤	٣٦٧,٤٠٨	٤٥٠,٣٢
	١٠٤,٢٧٩	١,١٣٩,٨٨٧	١,٢٤٤,١٦٦

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.

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٩. المخصصات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١١,٤١٣	١,٨٠٨	مخصص الدعاوى القضائية
–	١,١٠٩	مخصص المطالبات
١٩٧,٦٣٩	١٦٧,٦٣٩	مخصص الخسائر الزائدة من الشركات الزميلة (إيضاح ١٥)
٢٠٩,٠٥٢	١٧٠,٥٥٦	

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٢٥,٩٣٢	٢٠٩,٠٥٢	في ١ يناير
٢١٨,٩١٨	١,١٠٩	المخصص خلال السنة
(٢,٥٠٠)	(٩,٦٠٥)	الاسترداد خلال السنة
(٣٣,٢٩٨)	(٣,٠٠٠)	المستخدم خلال السنة
٢٠٩,٠٥٢	١٧٠,٥٥٦	في ٣١ ديسمبر

السياسة المحاسبية:

يتم تكوين مخصص إذا كان لدى المجموعة، نتيجة لحدث سابق، التزام حالي قانوني أو حكمي يمكن تقديره بشكل موثوق 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 هنالك 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.

٢٠. مكافآت نهاية الخدمة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١٣٣,٧٣٩	١٣٤,٦١٣	في ١ يناير
٩,٤٧١	١٦,٤٥٢	المخصص خلال السنة
(٨,٦٢٨)	(١١,٢٠١)	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
٣١	–	تعديل صرف العملات الأجنبية
١٣٤,٦١٣	١٣٩,٨٦٤	في ٣١ ديسمبر

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تدير المجموعة خطط المنافع المحددة والمساهمات المحددة للتقاعد،

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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.

٢١. مطلوبات إيجارات

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٣٠,١٥٨	٢٤٦,٣٩٣	في يناير
(٦,٩٣٥)	(٥,٦٥٩)	تعديل
(١١,٨٦٦)	-	شطب (إيضاح ٣٣)
-	(٢٨,٢٩٨)	المتعلق باستبعاد شركة تابعة (إيضاح (د) ٤٣.٢)
١,٧٢١	١,٦٥٣	ما يخص الفترة من تكلفة التمويل المؤجلة من العمليات المستمرة (إيضاح ٣٤)
٧٨٣	٥٩٦	ما يخص الفترة من تكلفة التمويل المؤجلة من العمليات غير المستمرة (إيضاح (د) ٤٣.٢)
(٢٤,٧٨٧)	(١٥,٨٩٧)	مدفوعات
(٢٥,٢٦)	(١٣,٢٧١)	تحويل إلى إيجارات دائنة مستحقة
١,٣٤٥	(٢٩٩)	تعديل صرف العملات الأجنبية
٢٤٦,٣٩٣	١٩٤,٢١٨	في ٣١ ديسمبر
		يُعرض تحليل مطلوبات الإيجار كالتالي:
٢٠,١٩١	٦,٤٥١	متداولة
٢٢٦,٢٠٢	١٨٧,٧٦٧	غير متداولة
٢٤٦,٣٩٣	١٩٤,٢١٨	في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
		تحليل أجل الاستحقاق
٣١,٦٠٧	١٦,٣٨٤	السنة الأولى
١٧,٣٩٨	١٣,٨٢٣	السنة الثانية
١٤,٧٩٢	١٣,٨٢٣	السنة الثالثة
١٤,٧٤٥	١٣,١٠١	السنة الرابعة
١٤,٢٤٤	١٢,٧٢٥	السنة الخامسة
٥٠,٦٩٠	٤٠,٦١٧	أكثر من ٥ سنوات
٥٩٩,٤٦٦	٤٧٦,٣٣٣	
(٣٥٣,٠٧٣)	(٢٨١,٨١٥)	تكلفة التمويل المؤجلة
٢٤٦,٣٩٣	١٩٤,٢١٨	

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة جوهرية فيما يتعلق بمطلوبات الإيجار. تتم مراقبة مطلوبات الإيجار من خلال إدارة الخزينة بالمجموعة. يتراوح معدل الاقتراض الإضافي بين ٤.٤٤٪ إلى ٦.٥٠٪.

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

السياسة المحاسبية:

السياسة المطبقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم ٤٧.

٢٢. التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
١٦,٤٧٩,٦٦٤	١٣,٦١٥,٤٠٦	في ١ يناير
٢,١٩٣,٢٧٥	٨٠٦,٧٢٥	تسهيلات إضافية متحصل عليها
٥٢,٨٩٤	١٦٧,٤٢٣	تكلفة التمويل متكبدة
(٥٠,٩٢,٤٠٦)	(١,٥٤١,٢٦٤)	مبالغ مدفوعة
(١٨,٠٢١)	١١,٩٤٧	رسوم التمويل المؤجلة
١٣,٦١٥,٤٠٦	١٣,٠٦٢,٢٣٧	
١,١٣٨,١٥٨	١١,٠٩٢,٤٤٨	تسهيلات غير مضمونة
٣,٥٤٦,٧٤٦	٢,٠٢٥,٧٣١	تسهيلات مضمونة (*)
(٦٩,٤٩٨)	(٥٧,٩٤٢)	رسوم التمويل المؤجلة
١٣,٦١٥,٤٠٦	١٣,٠٦٢,٢٣٧	
		الرصيد أعلاه يمكن تحليله كالتالي:
١٢,٣٦١,٦٦٦	١,٠٨٨٤,٢٠٧	جزء غير متداول
١,٢٥٣,٧٤٠	٢,١٧٦,٠٣٠	جزء متداول
١٣,٦١٥,٤٠٦	١٣,٠٦٢,٢٣٧	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ليس لدى المجموعة أي قروض بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(*) تم منح ضمانات مؤسسية من الشركة الأم، والتنازل عن حقوق إيرادات المشاريع ووثائقها، بالإضافة إلى رهن أسهم شركات المشروع والحسابات البنكية والموجودات مقابل تسهيلين اثنين بمبلغ ٢,٠٢٦ مليون ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣,٥٤٧ مليون ريال قطري).

فيما يلي ملخص لشروط الاقتراض في نهاية السنة:

العملة	العملة الأصلية	أجل الإستحقاق	الربح	معدل الربح	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	٢٠٢٣ ألف ريال قطري
دولار أمريكي	-	-	متغير	سعر ليبور + هامش	-	١,٨٢٧,٢٢٤
دولار أمريكي	٨٧٣ مليون دولار أمريكي	٢٠٢٥-٢٠٣١	متغير	سعر SOFR + هامش	٣,١٨٥,٦٨٨	١,١٩١,٧٢٨
دينار كويتي	٧٧ مليون دينار كويتي	٢٠٢٦-٢٠٢٧	ثابت	ثابت	٩١٢,٤٧١	٩١٢,٤٧١
ريال قطري	٩,٢٠ مليون ريال قطري	٢٠٣٠-٢٠٤٣	متغير	سعر QMRL +/- هامش	٩,٠٢٠,٠٢٠	٩,٧٥٣,٤٨١
					١٣,١١٨,١٧٩	١٣,٦٨٤,٩٠٤

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 ٣٠ يونيو و ٣١ 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.

السياسة المحاسبية:

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

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

يتم الاعتراف بالرسوم المسددة لإنشاء تسهيلات التمويل 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، فإن الرسوم تتم رسملتها باعتبارها ضمن الدفعات المسبقة الدفع الخاصة بخدمات السيولة ويتم إطفائها على مدار 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 بالتزام جديد. من المفترض أن تختلف الشروط اختلافاً جوهرياً إذا كانت القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة صافية من أي رسوم مستلمة ومخصومة باستخدام المعدل الفعلي الأصلي، تختلف بنسبة ١٠ في المائة على الأقل عن القيمة الحالية المخصومة لقيمة التدفقات النقدية المتبقية للمطلوبات المالية الأصلية. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، فإن الفرق بين: (١) القيمة الدفترية للالتزام قبل التعديل؛ و (٢) 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

يلغى تحقيق المطلوبات المالية في حال دفع أو إلغاء أو انتهاء سريان المطلوبات. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بآخر 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.

٢٣. رأس المال

٢٠٢٤ عدد الأسهم (بالآلاف)	٢٠٢٣ عدد الأسهم (بالآلاف)
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦
أسهم عادية بقيمة ١ ريال قطري للسهم (١)	
الأسهم المصرح بها:	

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)	
		الأسمم العادية المُصدرة والمدفوعة بالكامل:
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦	في ١ يناير ٢٠٢٣
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(١) 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 للشركة.

السياسة المحاسبية:

الأسمم العادية

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

٢٤. الاحتياطي القانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥، المعدّل بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٢١، والنظام الأساسي للشركة الأم وشركاتها التابعة، يجب تحويل مبلغ يعادل ١٠٪ من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني في كل سنة إلى أن يعادل رصيد هذا الاحتياطي ٥٠٪ 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.

٢٥. 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 ٢٤)، يمكن تخصيصها وتحويلها إلى الاحتياطي العام شريطة موافقة الجمعية العمومية. لم يتم إجراء أي تحويلات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٤,٦٣٩,٢٣١	٤,٦٣٩,٢٣١	الرصيد في ١ يناير
٤,٦٣٩,٢٣١	٤,٦٣٩,٢٣١	في ٣١ ديسمبر

٢٦. الاحتياطيات الأخرى

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
(١٥٧,٦٣٣)	(١٤١,١٦٨)	احتياطي القيمة العادلة (١)
(١٩٦,٤٢٠)	(١٩٦,٤٧٣)	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
–	١,٣٤	الاحتياطيات الأخرى
(٣٥٤,٠٥٣)	(٣٣٦,٦٠)	في ٣١ ديسمبر

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(١) احتياطي القيمة العادلة:

يتكون احتياطي القيمة العادلة من صافي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
(١٦٧,٤٣١)	(١٥٧,٦٣٣)	في ١ يناير
٩,٧٩٨	١٦,٤٦٥	الحركة خلال السنة
(١٥٧,٦٣٣)	(١٤١,١٦٨)	في ٣١ ديسمبر

٢٧. مصروفات الإيجارات التشغيلية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٩١,٢٦	٩١,٣٢٧	مصروفات إدارة العقارات
٧٠,٩٧٦	٨٥,٨٨٠	مصروفات الصيانة والمرافق
٧٠,٣١٦	٦٦,١٣٥	مصروفات إدارة المرافق
٣٠,٣٢٧	٣٨,٤٧١	تكاليف الموظفين
٣,٥٤٢	١١,٩٩٩	مصاريف أخرى
٢٦٦,١٨٧	٢٩٣,٨١٢	

٢٨. إيرادات الإيجار والدخل من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

١-٢٨ إيرادات الإيجار

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١,٤٣٨,٩٥٥	١,٤٤٣,٧٥٩	إجمالي إيرادات الإيجار
٤,٢٢٨	٢١١	حوافز المستأجرين "بالصافي"
١,٤٤٣,١٨٣	١,٤٤٣,٩٧٠	صافي إيرادات الإيجار

تشمل إيرادات الإيجار الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ ٤٧,١١ ألف ريال قطري (٢٠٢٣: ٧٢,٣٥٧ ألف ريال قطري).

السياسة المحاسبية:

إيرادات الإيجار

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

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

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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.

٢-٢٨ الدخل من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
١٨٠,٤٨٥	١٧٤,٤٥٢	الإيرادات من الخدمات الاستشارية
٤٠,٦٤٥	٣٨,٤١٢	إيرادات الإعارة
٢٢١,١٣٠	٢١٢,٨٦٤	
٥٩,١٦٤	٨٢,٣١١	الإيرادات من خدمات التبريد
٣٨,٨٦٤	٤٤,١٦٥	الإيرادات من إيرادات إدارة المرافق
٣٢,٧٩٧	٤٢,٧١٢	الإيرادات من العمليات الفندقية
٣٥١,٩٥٥	٣٨٢,٠٥٢	

إيضاحات:

(١) يتم تحليل توقيت الاعتراف بالإيرادات من الاستشارات والخدمات الأخرى على النحو التالي

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٤٠	٢٠	في وقت محدد
		على مدار فترة زمنية
١٤٦,٨٧٣	١٤٩,٧٣٧	إيرادات إدارة العقارات
٧٤,٢١٧	٦٣,١٠٧	إيرادات الاستشارات
٥٩,١٦٤	٨٢,٣١١	إيرادات من خدمات التبريد
٣٨,٨٦٤	٤٤,١٦٥	إيرادات من إدارة المرافق
٣٢,٧٩٧	٤٢,٧١٢	إيرادات العمليات الفندقية
٣٥١,٩٥٥	٣٨٢,٠٥٢	

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

٢٨٦,٣٨٣	٣١٨,٨٢٢	أطراف خارجية
٦٥,٥٧٢	٦٣,٢٣٠	أطراف ذات علاقة
٣٥١,٩٥٥	٣٨٢,٠٥٢	

(٣) فيما يلي تحليل الإيرادات من الاستشارات والخدمات الأخرى حسب الأسواق الجغرافية:

٣٤٣,٢٠٢	٣٦٨,٦٦٠	دولة قطر
٨,٧٥٣	١٣,٣٩٢	دول أخرى
٣٥١,٩٥٥	٣٨٢,٠٥٢	

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

السياسة المحاسبية:

إيرادات الخدمات الإستشارية

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 بناءً على الأسعار المتفق عليها مع المجموعة.

تأخذ الإدارة في الاعتبار الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية، وإلا فيتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية محددة:

(أ) قيام العميل باستلام واستهلاك المنافع التي تقدمها المجموعة بشكل فوري عند أدائها؛

(ب) أداء المجموعة ينتج عنه إنشاء أو تحسين أحد الموجودات التي يتحكم بها العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو

(ج) أداء المجموعة لا ينتج عنه إنشاء أصل له استخدام بديل للشركة، وللمؤسسة حق واجب النفاذ في السداد مقابل التزام الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي يتم الوفاء بها في وقت معين، تأخذ المجموعة في الاعتبار المتطلبات العامة للسيطرة (أي توجيه استخدام الموجودات والحصول على جميع المنافع بشكل جوهري) والقائمة غير الشاملة التالية هي مؤشرات لتحويل السيطرة:

- الكيان لديه الحق الحالي في الدفع

- العميل لديه حق قانوني

- نقلت المنشأة الحيازة القانونية

- العميل لديه مخاطر ومزايا كبيرة

- وافق العميل على الأصل عند اتخاذ قراره، وأخذ أعضاء مجلس الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية للاعتراف بالإيرادات المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥، وعلى وجه الخصوص، ما إذا كانت المجموعة قد نقلت السيطرة على الخدمات إلى العميل

٢٩. مصاريف الخدمات الاستشارية ومصاريف التشغيل والخدمات الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٩٣,٣٦٨	٩٩,٢٩٣	مصرفات إدارة المرافق
٧٥,٤٥٦	٦٢,٩٧٦	تكاليف الموظفين
٤٥,٩٢٩	٤٥,٥٣١	مصرفات الصيانة والمرافق
٢٩,٣٤٠	٣١,٣٦٠	تكاليف العمليات الفندقية
١٩,٣٢٠	٢٠,٩٠٥	استهلاك (إيضاح ١٣)
١٩,٤٠٧	٢١,٥٧٩	مصاريف أخرى
٢٨٢,٨٢٠	٢٨١,٦٤٤	

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣. الربح / (الخسارة) من بيع العقارات وخدمات البناء

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٥,٤٩٤	٢١,٨٩٥	الإيرادات من خدمات البناء (١)
٣,٦.٥	٦٩,٣٢٩	بيع العقارات
٩,٠٩٩	٩١,٢٢٤	
(٥,٣٦٢)	(٢٥,١٢٥)	تكلفة خدمات البناء (١)
(٦,٨٥١)	(٥٢,١٦٦)	تكلفة بيع العقارات (إيضاح ٧(ب))
(١٢,٢١٣)	(٧٧,٢٩١)	
(٣,١١٤)	١٣,٩٣٣	

إيضاح:

(١) خلال العام ٢٠٢٠، وقّعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة مع هيئة الأشغال العامة "أشغال" اتفاقية شراكة بين القطاعين العام والخاص. وبموجب الاتفاقية، قامت المجموعة بتطوير ٨ مدارس حكومية في عام ٢٠٢٢، وستقدم خدمات الدعم والصيانة على مدى ٢٥ عامًا من تاريخ التسليم ضمن برنامج تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص لمدارس قطر - الحزمة الأولى). تشمل الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً (إيضاح ٦) على ذمم تجارية مدينة بمبلغ ٧٧٥,١٠٢ ألف ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٧٣٥,٩٥٦ ألف ريال قطري) فيما يتعلق بهذا الترتيب.

٣١. المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١٥٤,٧٣٩	١٤٤,٠٩٥	تكاليف الموظفين
٢٢,٩.٣	٢٥,٤٨٨	مصاريف الاتعاب المهنية
١٣,٨٠٠	١٤,٢٤٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأخرى (١)
٨,٦٤٩	٩,٢٣٧	مصاريف الإصلاحات والصيانة
٣,٥٥٢	٥,٩٦٦	مصاريف الإعلانات والترويج
٤,٢٤٤	٤,١٣٨	مصاريف المرافق
٢,٣٦٦	٢,٣٧٥	الرسوم الحكومية
٦٥٠	٦٧٥	المساهمات الاجتماعية
٣٣٤	٢٨٧	مصاريف الإيجارات قصيرة الأجل
١٣٧	١.١	مصاريف السفر
٣,٠٠٣	٣,٣٢٠	مصاريف أخرى
٢١٤,٣٧٧	٢٠٩,٩٢٢	

إيضاح:

(١) تشمل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وآخرين على مبلغ مقترح قدره ١٣,٨٠٠ ألف ريال قطري ويخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمجموعة (٢٠٢٣: ١٣,٨٠٠ ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه المساهمون بالمجموعة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٤).

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٢. صافي (خسائر) / عكس انخفاض القيمة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		خسائر انخفاض القيمة
(٣١٩)	(٢,١٥٢)	أرصدة لدى البنوك (إيضاح ٤)
(١٤٣,٩٣)	(٣٢٥,٢٣٣)	ذمم تجارية مدينة (إيضاح ٦)
(١١٦,٢٠٨)	(٧,٧٥١)	ذمم مدينة أخرى
(٦,١٥)	(٢٢,٢١٣)	عقارات للمتاجرة (إيضاح ٧)
(٨٥٣)	(٦٣٨)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٨)
(٣,٩٠٧)	-	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات (إيضاح ١١)
(٤,٨٧٧)	(٩,٣٣٧)	عقارات وآلات ومعدات (إيضاح ١٣)
(٦١٩)	(١,١٥٠)	استثمار في شركات زميلة (إيضاح ١٥)
(٦,٠٠٠)	-	الشهرة (إيضاح ١٦)
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		عكس انخفاض القيمة :
١٨٢	٣١٧	أرصدة لدى البنوك (إيضاح ٤)
١٩٤,٨٢٨	٣٤٨,٠٥٣	ذمم تجارية مدينة (إيضاح ٦)
٦,٩٠٦	-	عقارات للمتاجرة (إيضاح ٧)
٦٢,٦٤٢	٣٩٦	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٨)
٢٩,٤١٩	-	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات (إيضاح ١١)
٢٠,٤١	٢,٠٠٦	استثمار في شركات زميلة (إيضاح ١٥)
-	٢٤٠	عقارات وآلات ومعدات (إيضاح ١٣)
٣٢,١٢٧	(١٧,٤٦٢)	صافي (خسائر) / عكس انخفاض القيمة

٣٣. إيرادات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٥,٧٦٤	٢٩,٧٩١	إيرادات من عكس مخصصات لدعاوى قضائية وغيرها
٧,٤٤٩	١,٠٥٦	إيرادات توزيعات أرباح
-	١,٥٩٩	صافي المتحصلات من تصفية شركة زميلة (إيضاح ١٥)
١١,٨٦٦	-	شطب مطلوبات إيجار (إيضاح ٢١)
١٧,٣٣٩	٤,٨٥٦	أخرى
٤٢,٤١٨	٤٦,٣٠٢	

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبیانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

السياسة المحاسبية:

إيرادات توزيعات الأرباح

تُدرج إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلام توزيعات الأرباح.

٣٤. صافي تكلفة التمويل

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
		تكلفة التمويل
(١,٥٢,٦.٣)	(٧٩٢,٥٣٤)	تكلفة التمويل على عقود التمويل الإسلامي
٢٩٧,٥٦٤	١٧,٤٧٨	يخصم: تكلفة التمويل المرسلة (إيضاح ١٢)
(٧٥٥,٣٩)	(٧٧٥,٥٦)	
(١٢,٩٦٨)	(٧,٧٩٧)	ما يخص الفترة من تكلفة التمويل المؤجلة
(١,٧٢١)	(١,٦٥٣)	تكلفة التمويل – مطلوبات إيجار (إيضاح ٢١)
(٣,٥٧٢)	(١,٩٧٩)	صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
(٧٨٢,٣٠٠)	(٧٩٥,٤٨٥)	تكلفة التمويل للسنة
		إيرادات التمويل
٢٨,٧٨٦	١٢,٠١٠	الإيرادات من المراهبة والودائع الإسلامية
٢٤,٤٥٣	٥١,٣٩٩	أخرى
٥٣,٢٣٩	١٧١,٤٩٩	إيرادات التمويل للسنة
(٧٢٩,٠٦١)	(٦٢٣,٩٨٦)	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. تدرج المجموعة تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي تتكبدها فيها.

تبدأ المجموعة في رسملة تكاليف التمويل كجزء من تكلفة الأصل المؤهل في تاريخ البدء. تاريخ بدء الرسملة هو التاريخ الذي تستوفي فيه المجموعة لأول مرة جميع الشروط التالية:

- تكدد النفقات الخاصة بالأصل؛
- تكدد تكاليف التمويل؛ و
- تنفيذ الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للغرض المقصود منه أو لبيعه.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

تحدد المجموعة قيمة تكاليف التمويل المؤهلة للرسملة، إلى الحد الذي تقتض فيه المجموعة أموالاً خصيصاً للحصول على أصل مؤهل، باعتبارها تكاليف التمويل الفعلية المتكبدة عن تلك التمويلات خلال الفترة ناقصاً أي إيرادات استثمارية من الاستثمار المؤقت لتلك التمويلات، إن وجد.

تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بتمويلات المجموعة القائمة خلال الفترة، باستخدام معدل رسملة النفقات على تلك الموجودات.

يجب أن لا تتجاوز تكاليف التمويل التي تقوم المجموعة برسملتها خلال الفترة ان تزداد قيمتها عن تكاليف التمويل التي تكبدها خلال تلك الفترة. تقوم المجموعة بإيقاف رسملة تكاليف الاقتراض خلال فترات التمديد التي توقف خلالها التطوير الفعلي لأصل مؤهل، وتوقف رسملة تكاليف الاقتراض عندما تكتمل الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام أو للبيع.

٣٥. 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:

الربح العائد إلى حاملي الأسهم العادية للشركة الأم	٢٠٢٤	٢٠٢٣
العمليات المستمرة (ألف ريال قطري)	١,٢٤٢,٤٣٥	١,٢٤٢,٣٤٥
العمليات غيرالمستمرة (ألف ريال قطري)	(٦,٢٨٦)	(١٣,٩٤)
	١,٢٣٦,١٤٩	١,٢٢٩,٢٥١
الأسهم العادية المُصدرة والمدفوعة بالكامل (ألف سهم)	٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (ألف سهم)	٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦
العائد الأساسي والمخفف للسهم (ريال قطري)	٠.٣١٨	٠.٣١٦

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.

٣٦. مكونات الدخل الشامل الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٣
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
احتياطيات صرف العملات الأجنبية	(١٢٥)
احتياطيات القيمة العادلة	(٧,٨٣٤)
احتياطيات أخرى	١,٣٤
(٦,٩٢٥)	٢,٦٢٣

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٧. توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	المعلنة والمستحقة خلال السنة:
٦٨٠,٩٦٨	٧٠٠,٤٢٤	توزيعات أرباح نهائية لعام ٢٠٢٣ بنسبة ١٨٪ من القيمة الاسمية للسهم (٢٠٢٣): توزيعات أرباح نهائية لعام ٢٠٢٢ بنسبة ١٧,٥٪ من القيمة الاسمية للسهم

وافق مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ٥ مارس ٢٠٢٤ على توزيع أرباح نقدية بواقع ١٨. ريال قطري للسهم الواحد بمبلغ قدره ٧٠٠,٤٢٤ ألف ريال قطري من أرباح العام ٢٠٢٣ (٢٠٢٣): توزيعات أرباح نقدية بواقع ١٧. ريال قطري للسهم الواحد بمبلغ قدره ٦٨٠,٩٦٨ ألف ريال قطري من أرباح عام ٢٠٢٢.

سيتم تقديم توزيعات الأرباح المقترحة لعام ٢٠٢٤ بنسبة ١٨٪ من القيمة الاسمية للسهم لاعتمادها رسمياً خلال اجتماع الجمعية العمومية 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 ١١ لسنة ٢٠١٥، والذي تم تعديل بعض أحكامه لاحقاً بموجب القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٢١، يُسمح بتوزيع الأرباح عندما تتم الموافقة عليها من قبل المساهمين. يدرج المبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

٣٨. المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية

خلال السنة، خصصت الشركة مبلغ ٣٠,٩٠٤ ألف ريال قطري (٢٠٢٣: ٣٠,٧٣١ ألف ريال قطري) بما يمثل ٢,٥٪ 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 ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والإيضاحات ذات الصلة الصادرة في يناير ٢٠١٠، يتعين على المجموعة المساهمة بنسبة ٢,٥٪ من صافي أرباحها السنوية الموحدة، العائدة إلى مساهمي الشركة الأم، إلى صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية بالدولة. ويقتضي التوضيح المرتبط بالقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ الاعتراف بالمبلغ المستحق الدفع باعتباره من توزيعات صافي الأرباح. وبالتالي، يتم الاعتراف بذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٩. معلومات التدفقات النقدية

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	تحليل صافي الدين:
١,٣٢,٨٣٠	٢,٧٧٤,٥١٨	الأرصدة البنكية
(١,٢٥٣,٧٤٠)	(٢,١٧٦,٠٣٠)	التسهيلات الائتمانية - السداد خلال سنة واحدة
(١٢,٣٦١,٦٦٦)	(١,٨٨٤,٢٠٧)	التسهيلات الائتمانية - السداد خلال أكثر من سنة
(١٢,٥٢٥,٤٨٦)	(١,٢٨٥,٧١٩)	صافي الدين
١,٣٢,٨٣٠	٢,٧٧٤,٥١٨	الأرصدة البنكية
(١٣,٦١٥,٤٠٦)	(١٣,٠٦٠,٢٣٧)	التسهيلات الائتمانية
(١٢,٥٢٥,٤٨٦)	(١,٢٨٥,٧١٩)	صافي الدين

٤٠. المطلوبات المحتملة

كان لدى المجموعة المطلوبات المحتملة التالية والتي لا يتوقع أن ينشأ عنها أي التزامات جوهرية:

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	كفالات بنكية
١٥٧,٩٣٨	١٤١,٦٣٣	

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 في الإيضاح ١٩.

٤١. التزامات

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	التزامات تعاقدية مع مقاولين وموردين للعقارات قيد التطوير
٤٦٩,٢٩١	٣٠٦,٩٨٤	

٤٢. 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:

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

القيم الدفترية		القيم العادلة	
٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الموجودات المالية			
بالتكلفة المطفأة			
٢,٧٤٤,٩٦	١,٣٢,٨٣	٢,٧٤٤,٩٦	١,٣٢,٨٣
أرصدة بنكية (باستثناء النقد)			
١,١٣٨,٨٤٥	٣,٩٩٦,٠٥	١,١٣٨,٨٤٥	٣,٩٩٦,٠٥
الذمم المدينة			
٦٨,٨٣٤	٧٤,١٩	٦٨,٨٣٤	٧٤,١٩
المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة			
بالبقيمة العادلة			
٢٣٩,٤٣٧	٩٧,٩٤	٢٣٩,٤٣٧	٩٧,٩٤
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
١١٨,٨٢٤	١٥٩,٤٧٣	١١٨,٨٢٤	١٥٩,٤٧٣
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
المطلوبات المالية			
بالتكلفة المطفأة			
٩٣٦,٨٠٢	١,٢٢١,٥٤٣	٩٣٦,٨٠٢	١,٢٢١,٥٤٣
الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى			
١٤٩,٤٠٩	١٠٠,٥١٦	١٤٩,٤٠٩	١٠٠,٥١٦
المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة			
١٣,٠٦,٢٣٧	١٣,٠٦,٢٣٧	١٣,٠٦,٢٣٧	١٣,٠٦,٢٣٧
التزامات وفقاً لعقود تمويل إسلامي			
١٩٤,٢١٨	٢٤٦,٣٩٣	١٩٤,٢١٨	٢٤٦,٣٩٣
مطلوبات الإيجارات			

يتم تضمين القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بالمبلغ الذي يمكن بموجبه مبادلة الأداة في معاملة حالية بين أطراف راغبة في الدخول في معاملة تجارية بحتة، بخلاف البيع القسري أو التصفية. تم استخدام الأساليب والافتراضات التالية لتقدير القيمة 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.
- إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والربح أو الخسارة مشتقة من الأسعار المعلنة في أسواق نشطة.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر باستخدام مقاييس أخرى موثوقة لقياس قيمتها العادلة.
- إن القيمة العادلة للالتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي تقارب قيمتها الدفترية، حيث يعاد تسعير هذه التسهيلات بصورة دورية لتعكس أسعار السوق من خلال نظام التمويل بالمراوحة المتجدد.

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

قياس القيمة العادلة باستخدام				
المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستوى ٣	المدخلات الهامة القابلة للملاحظة المستوى ٢	الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة المستوى ١	الإجمالي	تاريخ التقييم
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة:				
٣١,٤٠٦,٨٣٢	-	-	٣١,٤٠٦,٨٣٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٢)				
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٠):				
-	-	٢٦,٥٦٣	٢٦,٥٦٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
أسهم مدرجة				
٢١٢,٨٧٤	-	-	٢١٢,٨٧٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
أسهم غير مدرجة				
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٥):				
-	-	١١٨,٨٢٤	١١٨,٨٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
أسهم مدرجة				

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات التدرج الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

قياس القيمة العادلة باستخدام				
المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستوى ٣	المدخلات الهامة القابلة للملاحظة المستوى ٢	الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة المستوى ١	الإجمالي	تاريخ التقييم
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة:				
٣٠,٤٦٤,٤٤١	-	-	٣٠,٤٦٤,٤٤١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٢)				
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٠):				
-	-	٦٤,٧٦٧	٦٤,٧٦٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
أسهم مدرجة				
٣٣,١٣٧	-	-	٣٣,١٣٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
أسهم غير مدرجة				
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٥):				
-	-	١٥٩,٤٧٣	١٥٩,٤٧٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
أسهم مدرجة				

لم تكن هناك تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ خلال العام ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: لا يوجد)، ولا توجد تحويلات إلى أو من قياسات القيمة العادلة بالمستوى ٣ (٢٠٢٣: لا يوجد).

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 أدائها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارتها وكيفية مكافأة مديري الموجودات. تراقب المجموعة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المضطأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤٣. أساس الإعداد والتوحيد

إن السياسة المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة مبنية أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع السنوات المعروضة، ما لم يُشار إلى خلاف ذلك.

٤٣-١ 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 الدخل الشامل الآخر، حيث تم قياسها بالقيمة العادلة.

تُعرض البيانات المالية الموحدة بالريال القطري، وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة، ويتم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف (ألف ريال قطري)، ما لم يُشار إلى خلاف ذلك.

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards) استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة، كما يتطلب من الإدارة ممارسة الأحكام عند تطبيق السياسة 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 ٤٦.

٤٣-٢ 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. ويُغلى تحقيقها اعتباراً من تاريخ توقف السيطرة. تطبق المجموعة طريقة الاستحواذ للمحاسبة عن عمليات دمج الأعمال.

إن المقابل المدوّل للاستحواذ على شركة تابعة يمثل القيمة العادلة للموجودات المدوّلة والمطلوبات المتكبدة للمالكين السابقين للشركة المستحوذ عليها وحصلت حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يتضمن المقابل المدوّل القيمة العادلة لأي موجودات أو مطلوبات ناتجة عن ترتيبات المقابل المحتمل. تقاس الموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات والالتزامات المحتملة عند دمج الأعمال مبدئياً بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. تعترف المجموعة بأي حقوق غير مسيطرة في عملية الاستحواذ على أساس كل عملية استحواذ على حدة، إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية لحقوق الملكية غير المسيطرة من المبالغ المعترف بها لصافي الموجودات التي يمكن تحديدها للشركة المستحوذ عليها.

يتم تحميل التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها.

إذا تم تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإنه يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لحصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً لدى المشتري في الشركة المستحوذة إلى القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ؛ ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناشئة عن إعادة القياس في بيان الربح أو الخسارة الموحدة.

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 ٩ إما في الربح أو الخسارة أو كتغيير في الدخل الشامل الآخر.

المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية لا يعاد قياسه ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

تحذف المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. ويتم أيضاً حذف الخسائر غير المحققة. وعند الضرورة، يتم تعديل المبالغ المبلغ عنها من قبل الشركات التابعة لتتوافق مع السياسة المحاسبية للمجموعة.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(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. يتم تسجيل الفرق بين القيمة العادلة لأي مقابل مدفوع والحصة ذات الصلة المستحوذ عليها من القيمة الدفترية لصافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. يتم أيضاً تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد حقوق الملكية غير المسيطرة في حقوق الملكية.

(ج) استبعاد الشركات التابعة

عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، يتم إعادة قياس أي 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 للخصم 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 ٢٪ من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة خلال السنة المالية الحالية أو السابقة وهي مبينة أدناه. بالإضافة إلى الشركات التابعة المبينة أدناه، تم توحيد عدد من البيانات المالية لشركات تابعة أخرى في هذه البيانات المالية الموحدة، وهي تمثل أقل من ٢٪ من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة.

حصة الملكية الفعلية للمجموعة			اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
٪١٠٠	٪١٠٠	قطر	شركة أساس العقارية ذ.م.م.	
٪١٠٠	٪١٠٠	قطر	شركة الوصيف لإدارة الأصول ذ.م.م.	
٪١٠٠	٪١٠٠	قطر	شركة بروة الدولية ذ.م.م.	
٪١٠٠	٪١٠٠	قطر	شركة بروة السد ذ.م.م.	
٪١٠٠	٪١٠٠	قطر	شركة بروة البراحة ذ.م.م.	
٪١٠٠	٪١٠٠	قطر	شركة قرية بروة ذ.م.م.	
٪١٠٠	٪١٠٠	قطر	شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م.	
٪١٠٠	٪١٠٠	قطر	الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ.	
٪٧٠	٪٧٠	قطر	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ.	
٪١٠٠	٪١٠٠	قطر	شركة مدينة المواتر ذ.م.م.	
٪١٠٠	٪١٠٠	قطر	شركة بروة لتبريد المناطق ذ.م.م.	
٪١٠٠	٪١٠٠	قطر	شركة دار العلوم للتطوير العقاري ذ.م.م.	
٪١٠٠	٪١٠٠	قطر	شركة براحة الجنوب العقارية ذ.م.م.	
٪١٠٠	٪١٠٠	قطر	شركة رواسي العقارية ذ.م.م.	

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.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(د) العمليات غير المستمرة

في ديسمبر ٢٠٢٤، باعت المجموعة شركة Northrow Propco، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل ومقرها في جيرسي. كانت Northrow Propco تعمل في قطاع تشغيل العقارات حتى أكتوبر ٢٠٢٤. وتعرض نتائج استبعاد Northrow Propco لهذا العام كالتالي:

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٣,٥٦٥	٧,٨٣٣	إيرادات إيجار
(١٨٧)	(١٨١)	مصرفوات إيجارات تشغيلية
٣,٣٧٨	٧,٦٥٢	صافي إيرادات الإيجار
(١٥,٧٢٨)	-	خسارة القيمة العادلة من استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)
(٣٩٢)	(٢,٥٥٤)	مصاريف عمومية وإدارية
-	(٩,٤٥٢)	مصرفوف انخفاض القيمة (إيضاح ٩)
٤٣٧	٧٢٩	إيرادات أخرى
(١٢,٣٠٥)	(٣,٦٢٥)	الخسارة قبل تكلفة التمويل والضرائب
(٧٨٣)	(٥٩٦)	تكلفة التمويل
(١٣,٠٨٨)	(٤,٢٢١)	الخسارة قبل الضريبة
(٦)	(٢,٠٦٥)	الضرائب
(١٣,٠٩٤)	(٦,٢٨٦)	صافي الخسارة من العمليات غير المستمرة للسنة

فيما يلي تفاصيل الشركة التابعة التي تم استبعادها:

ألف ريال قطري	
١٢,٩٨٦	موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع (إيضاح ٩)
٨٣٥	ذمم تجارية مدينة
٢,٣٠٤	نقد وأرصدة لدى البنوك
(٢٨,٢٩٨)	مطلوبات إيجار (إيضاح ٢١)
(١١٣,٢٩٣)	مبالغ مستحقة للشركة الأم
(١,٨٠٥)	ذمم تجارية دائنة
(١,٢٧١)	إجمالي صافي المطلوبات
(١,٣٨٠)	تعديلات على صافي المطلوبات
٩٥,٣٨٧	تعديل المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة
٩٢,٧٣٦	صافي الموجودات المستبعدة
٩٢,٨٠٣	متحصلات البيع المستلمة
٦٧	الربح من استبعاد شركة تابعة

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤٤. 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	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
شركة نزل القابضة ش.م.ب (مقفلة)	مملكة البحرين	%٥١	%٥١
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ.	قطر	%٣٠	%٣٠

٢٠٢٤	٢٠٢٣	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		الأرصدة المتراكمة للحصة المادية غير المسيطرة:
٢٤,٥٢٢	٢٢,٦٧٣	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ.
١٦١,٠٠٢	١٥٧,٨٥٧	شركة نزل القابضة ش.م.ب (مقفلة)
		الربح الموزع للحصة المادية غير المسيطرة:
١,٨٢٤	٢,٤٢١	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ.
٣,٢٤٠	١,٨٦٤	شركة نزل القابضة ش.م.ب (مقفلة)

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 (مقفلة) ألف ريال قطري	
ملخص بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:		
٨٢,١٦٩	١٧,٧٥٢	إيرادات وأرباح
(٧٦,٠٨٨)	(١١,٤٠٠)	مصرفات وخسائر
٦,٠٨١	٦,٣٥٣	ربح السنة
٦,٠٨١	٦,٣٥٣	اجمالي الدخل الشامل

العائد إلى الحصص غير المسيطرة		
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة		
ملخص بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:		
٩٢,٢٦٦	١٨,١٣٣	إيرادات وأرباح
(٨٤,١٩٥)	(١٤,٤٧٨)	مصرفات وخسائر
٨,٠٧١	٣,٦٥٥	ربح السنة
٨,٠٧١	٣,٦٥٥	اجمالي الدخل الشامل

٢,٤٢١	١,٨٦٤	العائد إلى الحصص غير المسيطرة
٧,٥٠٠	١,١٦٢	توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

ملخص بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:		
٢٧٢,٠٣٨	٢٤,٧٧٢	الموجودات غير المتداولة
٢٠١,٦١٨	١٣٥,٥٨١	الموجودات المتداولة
(٤,٠٥٩)	(١٢,١٨٧)	المطلوبات غير المتداولة
(١٩٣,٤٧٨)	(٥,٠٠٢)	المطلوبات المتداولة
٢٧٦,١١٩	٩٨,١٦٤	صافي حقوق الملكية
العائد إلى:		
١٣٥,٢٩٨	٦٨,٧١٥	حاملي أسهم الشركة الأم
١٤,٠٨٢	٢٩,٤٤٩	الحصص غير المسيطرة
٢٧٦,١١٩	٩٨,١٦٤	اجمالي حقوق الملكية
ملخص بيان المركز المالي المختصر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:		
٢٦٨,٤٥٣	٢٥,٥٧٧	الموجودات غير المتداولة
١٩٤,١٨٣	٩٧,٨٨٣	الموجودات المتداولة
(٣,٧٧٧)	(١٢,٤٥٩)	المطلوبات غير المتداولة
(١٨٨,٨٤٢)	(١٩,٧٤٥)	المطلوبات المتداولة
٢٧٠,١٧	٩١,٢٥٦	صافي حقوق الملكية
العائد إلى:		
١٣٢,٣٠٨	٦٣,٨٧٩	حاملي أسهم الشركة الأم
١٣٧,٧٠٩	٢٧,٣٧٧	الحصص غير المسيطرة
٢٧٠,١٧	٩١,٢٥٦	اجمالي حقوق الملكية

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ ألف ريال قطري		شركة نزل القابضة ش.م.ب (مقفلة) ألف ريال قطري
معلومات التدفقات النقدية المختصرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤::		
الأنشطة التشغيلية	٢,٢٤٦	٦,٨٨٢
الأنشطة الاستثمارية	(٣,٧٣٨)	(٥,٧٦٤)
الأنشطة التمويلية	(٣)	-
صافي التغيير في النقد وما في حكمه	(١,٤٩٥)	١,١١٩
معلومات التدفقات النقدية المختصرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:		
الأنشطة التشغيلية	١٦,٨٣٩	(١,٣٢١)
الأنشطة الاستثمارية	١٧,٧٩٩	٣,١٢٥
الأنشطة التمويلية	(٣٣,٧٧٢)	(١,١٦٢)
صافي التغيير في النقد وما في حكمه	٨٦٦	٦٤٢

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤٥. 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	إدارة المخاطر
مخاطر السوق	– استثمارات في أوراق مالية – قروض – موجودات ومطلوبات مالية مقومة بعملات أجنبية	تحليل الحساسية	تنويع المحفظة
مخاطر الائتمان	– النقد وما في حكمه – ذمم تجارية مدينة – ذمم مدينة من التأجير التمويلي – مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	– تحليل الأعمار – التصنيفات الائتمانية	تنويع الودائع لدى البنوك والحدود الائتمانية وخطابات الاعتماد
مخاطر السيولة	قروض ومطلوبات أخرى	توقعات التدفقات النقدية المتداولة	توفر الوسائل الائتمانية الملتمزم 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 مختلفة 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 الدخل الشامل الآخر، 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 حقوق الملكية، بما يؤثر على أرباح أو حقوق ملكية المجموعة أو قيمة ما تملكه من أدوات مالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق وجعله في حدود مقبولة مع تحسين العائد.

أ) مخاطر معدلات الربح

تشتمل الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة المعرضة لمخاطر معدلات الربح على الودائع البنكية، والالتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح بالسوق يتعلق بشكل أساسي بالموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة ذات معدلات الربح المتغيرة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر معدلات الربح من خلال تنويع المحفظة المتعلقة بالالتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي وذمم التأجير التمويلي المدينة.

في تاريخ التقرير، كان ملف معدلات الربح للأدوات المالية التي تحمل ربحاً للمجموعة كما يلي:

القيم الدفترية		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		أدوات تحمل ربح بمعدلات متغيرة:
٥٧٥,٣٠	٢,١٥١,٩٦٠	ودائع بأجل ثابت (إيضاح ٤)
(١٢,٧٧٢,٤٣٣)	(١٢,٢٠٥,٧٠٨)	مطلوبات مالية - تمويلات (إيضاح ٢٢)

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الربح أو الخسارة الموحد للتغيرات المعقولة والمحتملة في معدلات الربح بمقدار ٢٥ 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 ٣١ ديسمبر. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدلات الربح مساوياً ومعاكساً لتأثير الزيادات الموضحة.

الربح أو الخسارة +/- ٢٥ نقطة أساس	
ألف ريال قطري	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-/+ ٣٠,٥٩٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-/+ ٣٧,٩٣٣

سوف تستمر المجموعة في تطبيق تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ إلى حين انتهاء حالة عدم اليقين الناشئة عن الإصلاحات المعيارية لأسعار الربح فيما يتعلق بتوقيت ومبالغ التدفقات النقدية الأساسية للمجموعة. افترضت للمجموعة أن حالة عدم اليقين هذه لن تنتهي حتى يتم تعديل عقود المجموعة التي تستخدم مؤشر SOFR لتحديد التاريخ الذي سيتم فيه استبدال معيار سعر الربح، والتدفقات النقدية للسعر القياسي البديل وتعديل الهوامش ذات الصلة. وسيتم ذلك جزئياً على إدخال بنود احتياطية لم تتم إضافتها بعد إلى عقود المجموعة والتفاوض مع المقرضين.

(ب) مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية يرتبط بشكل أساسي بالأنشطة التشغيلية للمجموعة وصافي استثمار المجموعة في الشركات الأجنبية التابعة.

كان لدى المجموعة صافي التعرضات التالية المقومة بعملات أجنبية:

٢٠٢٤ ألف ريال قطري	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	
موجودات (مطلوبات)	موجودات (مطلوبات)	
٥١٤	١,٤٨٧	اليورو
١٩٩,٢٤	١١٤,٩٠٩	الجنيه الاسترليني
٦٨,١٧٨	١,٤٥٥	الدرهم المغربي
(٩٢٨,٣٣٢)	(٩١٦,٧٣٧)	الدينار الكويتي
(٢,٢٢٤)	(٣,٥٠)	الجنيه المصري
(٢,٠٦٢)	(١,٩٨٧)	الدرهم الاماراتي
(٦٤,٨٩٧)	(٦,٠٦٠)	الريال السعودي
(٢,٧٩١,٢٠٩)	(٢,٨٩٠,١١٠)	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 ٥٪ مقابل العملات الأجنبية ذات الصلة. ٥٪ 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 وتعزل سعر صرفها في نهاية السنة مقابل تغير بنسبة ٥٪ في أسعار العملات الأجنبية.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة في الأرباح وحقوق الملكية الأخرى حيث تعززت وحدات العملة بنسبة ٥% مقابل العملة ذات الصلة. بالنسبة لضعف وحدات العملة بنسبة ٥% مقابل العملة ذات الصلة، سيكون هناك تأثير مماثل على الربح وحقوق الملكية الأخرى، والأرصدة التالية ستكون سلبية.

٢٠٢٣ ألف ريال قطري %٥ -/+	٢٠٢٤ ألف ريال قطري %٥ -/+	
٧٤	٢٦	اليورو
٥,٧٤٥	٩,٩٥١	الجنه الاسترليني
٧٣	٣,٤٠٩	الدرهم المغربي
(٤٥,٨٣٧)	(٤٦,٤١٧)	الدينار الكويتي
(١٥٣)	(١١١)	الجنه المصري
(٩٩)	(١٠٣)	الدرهم الاماراتي
(٣,٠٠٣)	(٣,٢٤٥)	الريال السعودي
(١٤٤,٥٠٦)	(١٣٩,٥٦٠)	الدولار الأمريكي

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 الأسهم مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادات الموضحة.

التأثير على حقوق الملكية ألف ريال قطري	التأثير على الأرباح ألف ريال قطري	التغيرات في مؤشرات السوق %	
٢٠٢٤			
٢,٦٥٦	-	٪١.٠+	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -مدرجة
١١,٨٨٢	١١,٨٨٢	٪١.٠+	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠٢٣			
٦,٤٧٧	-	٪١.٠+	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -مدرجة
١٥,٩٤٧	١٥,٩٤٧	٪١.٠+	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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 يتضمّن 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.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، ينشأ تعرّض المجموعة لمخاطر الائتمان من تعرّض الطرف المقابل، مع أقصى تعرّض يعادل القيمة الدفترية لتلك الأدوات كالتالي:

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
١,٣٢,٨٣٠	٢,٧٤٤,٠٩٦	الأرصدة لدى البنوك
٣,٩٩٦,٠٠٠	١,١٣٨,٨٤٥	الذمم المدينة
٧٤,١٠٩	٦٨,٨٣٤	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
٥,١٠٢,٩٨٩	٣,٩٥١,٧٧٥	

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

القيم الدفترية				
محليا 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
٢٠٢٤				
٢,٥٤٧,٨٦٥	٢٠,٨٧٢	١,٦,٩١٦	٦٨,٤٤٣	٢,٧٤٤,٠٩٦
١,١٠٧,٦٩٧	٢٤,٦٩٩	٦,١٩٦	٢٥٣	١,١٣٨,٨٤٥
٦٨,٨٣٤	-	-	-	٦٨,٨٣٤
٣,٧٢٤,٢٣٤	٤٥,٥٧١	١١٣,١١٢	٦٨,٦٩٦	٣,٩٥١,٧٧٥
٢٠٢٣				
٩٧٣,١٧١	٢٣,١٨٧	٣٤,٧٩٩	١,٦٧٣	١,٠٣٢,٨٣٠
٣,٩٧٢,٢١٠	١٨,٧١١	٥,١٨	١١١	٣,٩٩٦,٠٠٠
٧٤,١٠٩	-	-	-	٧٤,١٠٩
٥,١٩,٤٩٠	٤١,٨٩٨	٣٩,٨١٧	١,٧٨٤	٥,١٠٢,٩٨٩

تقوم المجموعة بمراقبة تعرّضها لمخاطر الائتمان على أساس مستمر، واستنادا إلى تقييم الإدارة ومعدلات التخلف عن السداد التاريخية، تعتقد المجموعة أن مخصص انخفاض القيمة البالغ ٦٣١,٥١٧ ألف ريال قطري (٢٠٢٣: ٦٤٨,٨٨١ 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 تعرّض المجموعة لمخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة البنكية عن طريق فتح حسابات في بنوك مرموقة. إن ما نسبته ٩٣٪ (٢٠٢٣: ٩٤٪) من الأرصدة البنكية تمثل أرصدة محتفظ بها لدى بنوك محلية في دولة قطر ذات تصنيف ائتماني جيد.

الجودة الائتمانية للموجودات المالية

نظرا لأن 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 ٩ لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي بموجبه يتم استخدام مخصص للخسارة المتوقعة لمدى أعمار جميع الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم التجارية المدينة بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المشتركة وعدد أيام تأخر السداد

لتقييم المخاطر الائتمانية الخاصة بالعملاء الرئيسيين، تعتمد المجموعة عادةً على وكالات التصنيف الائتماني الخارجية (مثل وكالة موديز، وستاندرد أند بورز، وفيتش ريتينغز)، 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 ٨٨٪ من رصيد الذمم التجارية المدينة بعد خصم المخصص كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٩٨٪).

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات أو تحسينات 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:

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
٣٤,٢٤١	١٢١,٤٣٠	A+
٢٠٨,٥٦١	٢٧٧,٦٤٧	A1
١٠٧,٩٢٣	٢,١٤١,٢٠٥	A
٦٥٨,١٣٥	٢٦,٢٦٧	A-
٧	٨٦٥	BBB+
٢٣,٩٦٣	١٧٦,٦٨٢	أخرى
١,٣٢,٨٣٠	٢,٧٤٤,٠٩٦	الإجمالي

يشتمل إطار تصنيف مخاطر الائتمان الحالي للمجموعة على الفئات التالية:

الفئة	الوصف	أساس الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة
منتظمة السداد	الطرف المقابل لديه مخاطر منخفضة في التخلف عن السداد وليس لديه أي مبالغ متأخرة السداد	الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً
مشكوك في تحصيلها	تأخر السداد لأكثر من ٣٠ يوماً بعد تاريخ الاستحقاق أو كانت هناك زيادة هامة في مخاطر الائتمان منذ التحقيق المبدئي	الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدى العمر - غير منخفضة القيمة الائتمانية
غير منتظمة السداد	تأخر السداد لأكثر من ١٢٠ يوماً بعد تاريخ الاستحقاق أو وجود دليل يشير إلى أن الأصل منخفض القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدى العمر - منخفضة القيمة الائتمانية
مشطوبة	وجود دليل على أن المدين يواجه صعوبة مالية شديدة وليس لدى المجموعة أي احتمال واقعي لاسترداد الأموال	تم شطب المبلغ

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. يتمثل نهج المجموعة في إدارة مخاطر السيولة في التأكد، قدر الإمكان، من أنه سيكون لديه دائماً سيولة كافية للوفاء بالتزاماته عند استحقاقها، في كل من الظروف العادية والظروف الضاغطة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار 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 ٣٠ يوماً من تاريخ الفاتورة.

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

يُخص الجدول أدناه آجال استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة في ٣١ ديسمبر بناءً على تواريخ الدفع التعاقدية ومعدلات الربح الحالية بالسوق:

٢٠٢٤	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية التعاقدية الخارجة ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	٢-١ سنة ألف ريال قطري	٢-٥ سنوات ألف ريال قطري	أكثر من ٥ سنوات ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	٩٣٦,٨٠٢	٩٤٠,١٤٤	٩٢٤,٦٨٥	١٥,٤٥٩	-	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٤٩,٤٠٩	١٤٩,٤٠٩	١٤٨,٨٣٠	٥٧٩	-	-
مطلوبات إيجار	١٩٤,٢١٨	٤٧٦,٠٣٣	١٦,٣٨٤	١٣,٨٢٣	٣٩,٦٤٩	٤٠٦,١٧٧
التزامات وفقاً لعقود تمويل إسلامي	١٣,٠٦,٢٣٧	١٦,١٦٧,٧٥١	٢,٨٠١,٣٣٨	١,٦٩٨,٩٥٠	٤,٦٨٢,٣٤٤	٦,٩٨٥,١١٩
	١٤,٣٤٠,٦٦٦	١٧,٧٣٣,٣٣٧	٣,٨٩١,٢٣٧	١,٧٢٨,٨١١	٤,٧٢١,٩٩٣	٧,٣٩١,٢٩٦

٢٠٢٣	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية التعاقدية الخارجة ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	٢-١ سنة ألف ريال قطري	٢-٥ سنوات ألف ريال قطري	أكثر من ٥ سنوات ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١,٢٢١,٥٤٣	١,٢٣٢,٣٠٠	١,١٢٥,٧٦٥	١,٦٠٣,٥٠٠	-	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١,٠٠١,٥١٦	١,٠٠١,٥١٦	٩٩,٩٣٧	٥٧٩	-	-
مطلوبات إيجار	٢٤٦,٣٩٣	٥٩٩,٤٦٦	٣١,٦٠٧	١٧,٣٩٨	٤٣,٥٦١	٥٠٦,٩٠٠
التزامات وفقاً لعقود تمويل إسلامي	١٣,٦١٥,٤٠٦	١٨,٢٤٢,٩٣٩	٢,٠٦٨,٧١٤	٢,٣٠٤,٩٦٥	٤,٩٣٦,٦٧٩	٨,٩٦٥,٥٨١
	١٥,١٨٣,٨٥٨	٢٠,١٧٥,٢٢١	٣,٣٢٦,٢٣٠	٢,٤٢٩,٤٧٧	٤,٩٤٧,٢٤٠	٩,٤٧٢,٤٨١

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

٢٠٢٤	أقل من سنة ألف ريال قطري	سنة إلى سنتين ألف ريال قطري	سنتين إلى خمس سنوات ألف ريال قطري	أكثر من خمس سنوات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم مدينة	٤١١,٢٨٤	٦,١٨٨	١٤٤,٦٣٠	٥٢٢,٧٤٣	١,١٣٨,٨٤٥
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٦٨,٨٣٤	-	-	-	٦٨,٨٣٤
استثمار في أدوات حقوق الملكية	٣١٧,٢١١	٤١,٠٠٠	-	-	٣٥٨,٢١١
	٧٩٧,٣٢٩	١٠,٢٣٨	١٤٤,٦٣٠	٥٢٢,٧٤٣	١,٥٦٥,٩٤٠

٢٠٢٣	أقل من سنة ألف ريال قطري	سنة إلى سنتين ألف ريال قطري	سنتين إلى خمس سنوات ألف ريال قطري	أكثر من خمس سنوات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم مدينة	٣,٢٩٢,٥٠٦	٦١,٥٦٤	١٤٦,٢٢٤	٤٩٥,٩٥٦	٣,٩٩٦,٠٥٠
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٧٤,١٠٩	-	-	-	٧٤,١٠٩
استثمار في أدوات حقوق الملكية	١٥٩,٤٧٣	٩٧,٩٠٤	-	-	٢٥٧,٣٧٧
	٣,٥٢٦,٠٨٨	١٥٩,٤٦٨	١٤٦,٢٢٤	٤٩٥,٩٥٦	٤,٣٢٧,٥٣٦

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 حدى. 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.

المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

١. 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.
٢. قد يصيح المستأجر الرئيسي معسراً مما يتسبب في خسارة مادية للإيرادات الإيجارية وانخفاض قيمة العقار المرتبط بها (راجع أيضاً مخاطر الائتمان). وللحد من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين الرئيسيين المحتملين وتقرر المستوى المناسب من الحماية المطلوبة من خلال الودائع الإيجارية أو الضمانات.
٣. احتمال أن تتعرض القيم العادلة للمحفظة لظروف السوق وشاغلي العقارات.

المخاطر الأخرى

إن المخاطر الأخرى التي تتعرض لها المجموعة تتمثل في المخاطر التنظيمية والمخاطر القانونية ومخاطر السمعة. وتتم السيطرة على المخاطر التنظيمية من خلال إطار السياسات والإجراءات التنظيمية. تتم إدارة المخاطر القانونية من خلال الاستعانة الفعالة بالمستشارين القانونيين الداخليين والخارجيين. وتتم السيطرة على مخاطر السمعة من خلال الفحص المنتظم 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. يتكون رأس المال من رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطي الأخرى والاحتياطي العام والأرباح المدوّرة للمجموعة. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي تعرفه المجموعة بأنه صافي الإيرادات التشغيلية مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين. يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين.

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- 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:

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٤ ألف ريال قطري	
١٣,٦١٥,٤٠٦	١٣,٠٦,٢٣٧	ديون محملة بتكلفة التمويل
(١,٣٢,٨٣٠)	(٢,٧٤٤,٩٦)	يخصم: الأرصدة البنكية
١٢,٥٨٢,٥٧٦	١٠,٣١٦,٢٧١	صافي الدين
١٩,٧٤١,٢٦٩	٢,٠١٦,٢٨٤	إجمالي حقوق الملكية (باستثناء الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)
٦٣,٧٤%	٥١,١٧%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في ٣١ ديسمبر

٤٦. الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية لعدم اليقين حول التقديرات

يتطلب إعداد البيانات المالية استخدام التقديرات المحاسبية التي، بحكم تعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. تحتاج الإدارة أيضاً إلى ممارسة أحكام تقديرية عند تطبيق السياسة 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 السياسة المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الأحكام التالية التي لها تأثير هام على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة:

- تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية - إيضاح ١٢
- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات للمتاجرة - إيضاح ٧
- تقدير الضريبة الحالية المستحقة الدفع ومصرف الضريبة الحالية - إيضاح ١٧
- الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات والآلات والمعدات - إيضاح ١٣
- القيمة العادلة المقدرة لبعض الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - إيضاح ١٠
- التزامات المنافع المحددة المعاشات التقاعدية المحددة - إيضاح ٢٠
- الإعتراف بالإيرادات - الإيضاحات ٧ و ١٢ و ٢٨
- الإعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المؤجلة - إيضاح ١٧
- انخفاض قيمة الأرصدة البنكية - إيضاح ٤
- انخفاض قيمة الذمم المدينة - إيضاح ٦
- انخفاض قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة - إيضاح ٨
- انخفاض قيمة موجودات حق الإنتفاع - إيضاح ١٤

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- انخفاض قيمة الشركات الزميلة – إيضاح ١٥
- انخفاض قيمة الشهرة – إيضاح ١٦
- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (١)
- قرارات التوحيد – إيضاح ٤٣
- تصنيف العقارات – الإيضاحات ٧ و ١٢ و ١٣
- تحديد مدة عقد الإيجار – الإيضاحين ١٤ و ٢١
- خصم دفعات الإيجار – الإيضاحين ١٤ و ٢١
- تقييم مبدأ الاستمرارية
- موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع – إيضاح ٩

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.

(أ) 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 المضمنة في تكلفة الاستحواذ على الشركات التابعة سنوياً، وفي أوقات أخرى عند وجود مثل هذه المؤشرات. يتم فحص الموجودات غير المالية الأخرى لتبيان انخفاض القيمة عندما تكون هنالك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. عند إجراء حسابات القيمة عند الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو وحدة تكوين النقد واختيار معدل خصم مناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

الافتراضات الهامة المستخدمة في حسابات القيمة حال الاستخدام

إن حساب القيمة حال الاستخدام لوحدة تكوين النقد المتعلقة بالمشاريع العقارية يكون أكثر حساسية لافتراضات التالية:

الهامش الإجمالي

تعتمد الهوامش الإجمالية على متوسط القيم المتحققة في الفترة السابقة لبدء الفترة المشمولة بالموازنة. وتتم زيادتها خلال الفترة المشمولة بالموازنة لتحسين الكفاءة المتوقعة.

معدلات الخصم

تمثل معدلات الخصم التقييم السوقي الحالي للمخاطر المحددة لكل وحدة تكوين للنقد فيما يتعلق بالقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الفردية للموجودات ذات الصلة التي لم يتم شمولها في تقديرات التدفق النقدي. يستند احتساب معدل الخصم على ظروف محددة خاصة بالمجموعة وقطاعات التشغيل الخاصة بها، ويُشتق من المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال. يأخذ المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال في الاعتبار كلا من الدين وحقوق الملكية. تستمد 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 سنوياً بناءً على بيانات السوق المتاحة للجمهور.

٤٧. معلومات أخرى حول السياسة المحاسبية الهامة

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ – عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتحديد إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار في تاريخ بدء العقد. يتم قياس موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي يكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (١٢ أشهر أو أقل)

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

والموجودات ذات القيمة المنخفضة (مثل الأجهزة الكمبيوتر اللوحي أو أجهزة الكمبيوتر الشخصية، أو أثاث المكاتب الصغيرة والهواتف). بالنسبة لعقود الإيجار هذه، تقوم المجموعة بإثبات مدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار، ما لم يكن هناك أساس منهجي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الموجودات المؤجرة.

تقاس مطلوبات الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية التي لم يتم دفعها في تاريخ بداية العقد مخصومة باستخدام سعر 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:

- دفعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في الجوهر) ناقص حوافز الإيجار المدينة؛
- دفعات إيجارات غير متساوية والمستندة على مؤشر أو معدل، ويتم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ البدء؛
- المبلغ المتوقع أن يكون مطلوباً من المستأجر حسب قيمة الضمانات المتبقية؛
- تفعيل خيار سعر الشراء إذا كان المستأجر شبه متأكد من تفعيل هذا الخيار؛ و
- دفعات غرامات إلغاء عقد الإيجار، إذا كان يعكس العقد حق المستأجر في ممارسة هذا الحق.

تعرض 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 الإنتفاع ذي الصلة) كلما:

- يحصل تغييرات لمدة عقد الإيجار أو وجود 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.
- تتغير مدفوعات الإيجار بسبب التغييرات في مؤشر أو معدل أو تغيير في 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).
- يتم تعديل عقد الإيجار ولا 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 الإنتفاع على القياس المبدئي لمطلوبات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر أو استعادة الموقع الذي توجد عليه، أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٧. ويقدّر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الإنتفاع، يتم إدراج التكاليف في أصل حق الإنتفاع ذي الصلة، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزونات.

يتم استهلاك موجودات حق الإنتفاع على مدى مدة الإيجار أو العمر الإنتاجي للأصل الأساسي، أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو كانت تكلفة حق الإنتفاع تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة أصل حق الإنتفاع ذي الصلة يتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الاستهلاك من تاريخ بدء عقد الإيجار.

تعرض موجودات حق الإنتفاع كبنء منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبیانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

تطبق المجموعة معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كانت قيمة أصل حق الإنتفاع قد انخفضت وتحتسب أي خسارة انخفاض في القيمة محددة كما هو موضح في سياسة "العقارات والآلات والمعدات" (ليست جزءاً من هذا الملحق).

لا يتم تضمين الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس مطلوبات الإيجار وموجودات حق الإنتفاع. 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 (أنظر الإيضاح رقم ٣١).

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ 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 ١٦، 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 الإنتفاع الناشئ عن عقد الإيجار الأساسي (وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي كما كان الحال بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧).

الأنشطة التأجيرية للمجموعة وكيفية المحاسبة عنها:

تقوم المجموعة بتأجير قطع مختلفة من الأراض والمباني. عادة ما تكون عقود الإيجار لفترات محددة تتراوح من سنة واحدة إلى ٩٩ 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 ١ يناير ٢٠١٩، 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 الإلتزام وتكلفة التمويل. ويتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة خلال فترة الإيجار من أجل تحقيق تكلفة تمويل دورية ثابتة على الرصيد المتبقي من الإلتزامات عن كل فترة. عادة ما تستهلك موجودات حق الإنتفاع على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.

تقاس 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.

تخصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إن 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.

تقاس موجودات حق الإنتفاع بالتكلفة وتشمل ما يلي:

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبائانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

يتم إدراج المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ضئيلة القيمة على أساس القسط الثابت كمصرف في بيان الربح أو الخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهرًا 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 إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية، مثل الموجودات المالية من خلال الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مالي.

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 نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في حال غياب السوق الرئيسي؛ في السوق الأقرب صلة بالأصل أو الالتزام.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ملاءمة.

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 الخاصة.

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 في أفضل استخدام 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.

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:

1. **المستوى ١** – الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
2. **المستوى ٢** – أساليب التقييم التي يكون أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ملحوظًا بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
3. **المستوى ٣** – 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 الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استنادًا إلى أقل مستوى من المدخلات يمكن من خلاله قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات الخاصة بقياس القيمة العادلة بشكل متكرر، مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. 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 وما إذا كان يتم الالتزام بالمعايير المهنية. تقوم الإدارة بمناقشة ومراجعة المقيمين الخارجيين للمجموعة وأسابيل التقييم والافتراضات المستخدمة لكل عقار.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات الواجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم من خلال الموافقة على المعلومات الواردة في حساب التقييم للعقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

تقوم الإدارة، بالاشتراك مع المقيمين الخارجيين للمجموعة، بمقارنة كل تغييرات في القيمة العادلة لكل أصل والالتزام 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.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لأحد الأطراف والالتزام مالي أو أداة حقوق ملكية للطرف الآخر.

الموجودات المالية

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في الفئات التالية: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، حسب الاقتضاء. تدرج جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً، في حالة الموجودات المالية الغير مسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة إلى اقتناء الأصل المالي.

تدرج 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 الموجود.

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

التمويلات والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة وقابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشط. يتم الاعتراف بهذه الموجودات مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً أي تكاليف العائدة مباشرة للمعاملة. ولاحقاً بعد التحقيق المبدئي، يتم قياس التمويلات والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة. تدرج الخسائر الناشئة 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، والالتزامات وفقاً لعقود تمويل إسلامي، ومطلوبات إيجار.

المطلوبات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة مبدئياً بالمطلوبات المالية في التاريخ الذي تنشأ فيه وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

تقوم المجموعة بتحقيق المطلوبات المالية عند الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم تسجيل المبلغ الصافي في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حاليًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد. يجب ألا يكون الحق واجب النفاذ قانونًا متوقفًا على الأحداث المستقبلية ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في السياق الاعتيادي للأعمال وفي حالة تعثر أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل فترة تقرير بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية. يعتبر الأصل المالي أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت قيمتها ويتم تكبد خسائر انخفاض القيمة إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لحدث أو أكثر وقع منذ التحقيق المبدئي للأصل ("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 المدنين أو مجموعة من المدنين يواجهون صعوبات مالية كبيرة، أو تخلف عن السداد أو تأخر في سداد التكاليف أو مدفوعات أصل القرض، واحتمال دخولهم في حالة إفلاس أو إعادة جدولة مالية أخرى، وعندما تشير معلومات يمكن ملاحظتها إلى وجود نقص في التدفقات النقدية المستقبلية مثل التغيرات في المتأخرات أو الأحوال الاقتصادية المرتبطة بالتخلف عن السداد.

بالنسبة لفئة الذمم المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) مخصومة بمعدل الربح الفعلي الأصلي للأصل المالي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم إدراج عكس خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقًا في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

الموجودات المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقوم المجموعة في تاريخ كل فترة تقرير بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية. في حالة الاستثمارات في حقوق الملكية المصنفة على أنها متاحة للبيع، فإن الانخفاض الهام أو المستمر في القيمة العادلة للأوراق المالية إلى ما دون تكلفتها يعد أيضًا دليلًا على انخفاض قيمة الموجودات. في حالة وجود أي دليل من هذا القبيل على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن الخسائر المتراكمة (تقاس بالفرق بين تكلفة الشراء والقيمة العادلة الحالية، ناقصًا أي خسارة انخفاض في قيمة الأصل المالي المعترف بها سابقًا في بيان الربح أو الخسارة الموحد) يتم إزالتها من حقوق الملكية ويعترف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد لأدوات حقوق الملكية من خلال بيان الربح أو الخسارة الموحد. إذا زادت القيمة العادلة لأداة الدين المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، في فترة لاحقة، ويمكن أن ترتبط الزيادة بشكل موضوعي بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد، يتم عكس خسارة انخفاض القيمة من خلال بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم أولاً تخصيص خسائر انخفاض القيمة المعترف بها فيما يتعلق بالوحدات المولدة للنقد لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات ثم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس الاعتراف. يتم تقييم خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في الفترات السابقة في تاريخ كل تقرير بحثًا عن أي مؤشرات على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة (بخلاف الشهرة) إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

ودائع المستأجرين

يتم إدراج مطلوبات ودائع المستأجرين مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة عندما تكون بمبلغ مادية. هذه الودائع قابلة للرد للمستأجرين في نهاية مدة الإيجار.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صرف العملات الأجنبية

العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها الشركة (العملة الوظيفية). تعرض 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 الدخل الشامل الآخر كتحويلات للتدفقات النقدية المؤهلة وتحويلات صافي الاستثمار المؤهلة. تعرض 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 التحويل 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.

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 على النحو التالي:

- يتم تحويل عملة الموجودات والمطلوبات لكل بيان مركز مالي معروض بسعر الإقفال في تاريخ بيان المركز المالي؛
- والإيرادات والمصروفات لكل بيان موحدة للربح أو الخسارة بمتوسط أسعار الصرف (ما لم يكن هذا المتوسط ليس تقريباً معقولاً للأثر التراكمي للأسعار السائدة في تواريخ المعاملة، وفي هذه الحالة يتم تحويل عملة الإيرادات والمصروفات بالسعر السائد في تواريخ المعاملات؛ و
- تُدرج جميع فروق الصرف الناشئة في بيان الدخل الشامل الموحدة.

يتم التعامل مع تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن الاستحواذ على كيان أجنبي كموجودات ومطلوبات للكيان الأجنبي ويتم تحويلها بسعر الإغلاق. يتم تحقيق فروق الصرف الناشئة في بيان الدخل الشامل الموحدة.

٤.٨. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تتوافق السياسة المحاسبية المطبقة مع تلك الخاصة بالسنة المالية السابقة، باستثناء المعايير الدولية للتقارير المالية – المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards) الجديدة والمعدلة التالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) وتفسيرات لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRIC) اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤:

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤٨-١ المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة السارية المفعول للسنة الحالية

طبقت المجموعة لأول مرة بعض المعايير والتعديلات السارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ (باستثناء ما يشار إليه بخلاف ذلك).

المعيار	تاريخ السريان
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦: مطلوبات الإيجار في معاملات البيع وإعادة التأجير - المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات	١ يناير ٢٠٢٤
الإفصاحات: ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧	١ يناير ٢٠٢٤

لم يكن لتلك التعديلات الجديدة أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦: مطلوبات الإيجار في معاملات البيع وإعادة التأجير

في سبتمبر ٢٠٢٢، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع المستأجر في قياس التزام الإيجار الناشئ في معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم تسجيل البائع المستأجر لأي مبلغ من الربح أو الخسارة التي تتعلق بحق الاستخدام المحتفظ به.

لم يكن لتلك التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

في يناير ٢٠٢٠ وأكتوبر ٢٠٢٢، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي رقم ١ لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير
- لا يتأثر هذا التصنيف باحتمال ممارسة المؤسسة لحق التأجيل الخاص بها
- فقط إذا كانت الأداة المشتقة المتضمنة في التزام قابل للتحويل هي في حد ذاتها أداة حقوق ملكية، فإن الشروط تكون كذلك.
- التزام لا يؤثر على تصنيفه.

بالإضافة إلى ذلك، تم إصدار متطلبات تستوجب الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض على أنه غير متداول ويكون حق المؤسسة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن لتلك التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة إلى جانب الإفصاحات الإضافية في الإيضاح رقم ٢٢.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧

تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٧ بيان التدفقات النقدية، والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧ الأدوات المالية: توضح الإفصاحات خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحات إضافية لهذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات لمساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المؤسسة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن لتلك التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢-٤٨ المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكرًا

فيما يلي بيان المعايير الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة. نعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا كانت ضرورية، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار	تاريخ السريان
انعدام القابلية للمبادلة - تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٢١	١ يناير ٢٠٢٥
المعيار الدولي للتقارير المالية ١٨ العرض والإفصاح في البيانات المالية	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي للتقارير المالية ١٩ الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٧

انعدام القابلية للمبادلة - تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٢١

في أغسطس ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، لتحديد كيف يجب على المؤسسة تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف وكيف ينبغي لها تحديد سعر الصرف الفوري عندما لا تكون قابلة للصرف. تتطلب التعديلات أيضًا الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم كيف تؤثر أو كيف من المتوقع أن تؤثر العملة غير قابلة للتحويل إلى عملة أخرى على الأداء المالي للمؤسسة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية.

ستكون التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عن ذلك في حال التطبيق المبكر. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمؤسسة تعديل معلومات المقارنة.

ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٨ العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) المعيار الدولي للتقارير المالية ١٨ ليحل محل معيار المحاسبة الدولي ١٨ عرض البيانات المالية. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية ١٨ 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 غير المستمرة، حيث تكون الفئات الثلاث الأولى جديدة.

كما يتطلب أيضًا الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة حديثًا من قبل الإدارة، والأرصدة الإجمالية الفرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن 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 ٧ بيان التدفقات النقدية، والتي تضمنت تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات بالطريقة غير المباشرة، من "الربح أو الخسارة" إلى "الربح أو الخسارة التشغيلية" وإزالة إمكانية الاختيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، هنالك تعديلات لاحقة على بعض المعايير الأخرى.

يسري مفعول المعيار الدولي للتقارير المالية ١٨ والتعديلات على المعايير الأخرى على فترات إعداد التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، ولكن يسمح بالتطبيق المبكر مع وجوب الإفصاح عن التطبيق. يسري تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٨ بأثر رجعي. تعمل المجموعة حاليًا على تحديد كافة التأثيرات التي ستحدثها التعديلات على البيانات المالية الأساسية والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة.

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٩ الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

في مايو ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) المعيار الدولي للتقارير المالية ١٩، 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 ١٠ ولا تخضع للمساءلة العامة، ويجب أن يكون لها شركة أم (نهائية أو وسيطة) تقوم بإعداد بيانات مالية موحدة، متاحة لاستخدام الجمهور، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards).

سيصبح المعيار الدولي للتقارير المالية ١٩ ساري المفعول لفترات إعداد التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، مع السماح بالتطبيق المبكر.

وحيث أن أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة متداولة بالبورصة، فهي غير مؤهلة لاختيار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٩.



Phone: +974 44088888

Fax: + 974 44088885

E-Mail: info@barwa.com.qa

P.O. Box: 27777, Barwa Al Sadd Towers,
Tower No. 1, Suhaim bin Hamad Street -
C Ring Road, Doha, Qatar