

# التقرير السنوي ٢٠١٩

شركة بروة  
العقارية

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني  
أمير البلاد المفدى



حضرة صاحب السمو الشيخ حمد بن خليفة آل ثاني  
الأمير الوالد





# نبني المستقبل

## BUILDING THE FUTURE

تتميز بروة العقارية بإدارتها المالية الحكيمة وقدرتها على تحديد المشاريع بعناية وتنفيذها في الوقت المحدد؛ مع الالتزام بمعايير الجودة وكفاءة التكلفة ونجاحها في توظيف خبراتها ومصادرنا في إنجاز أعمالها. تسعى بروة باستمرار إلى إعداد محفظة متوازنة بشكل جيد موجهة نحو الأصول السنوية المدرة للدخل الثابت وذلك على امتداد القطاعات التي تعمل فيها سواءً 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 مزيدًا 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 الصحية والتعليمية المدروسة، بحسب نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

نسعى إلى تعزيز استحواذنا 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 الازم والمشاريع ذات التصاميم المدروسة والقدرة التشغيلية المتميزة والهيكل التنظيمي للفريق، فإننا على الطريق لتعزيز مكانتنا كشركة عقارية متنوعة الأصول.**

## المحتويات

### نظرة عامة

٦	نبذة عن بروة العقارية
٨	النتائج المالية
١٠	جوانب أعمالنا
١٢	أين نعمل

### التقرير الاستراتيجي

١٤	تقرير مجلس الإدارة
٢٠	ستة أسباب رئيسية للاستثمار في بروة
٢٢	التقدم نحو فرص جديدة
٢٦	العوامل المحفزة للسوق
٢٨	خططنا التطويرية المدروسة
٣٠	الفرص المتنامية في مناطق التملك الحر
٣١	تأمين أطر بروة لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات
٣٢	نهجنا في إدارة المخاطر
٣٦	موظفينا: يبعثون الحياة في قيم بروة ورؤيتها
٣٨	التزامنا نحو المجتمع
٤٠	المشاريع العقارية في قطر
٤٢	الاستثمارات العقارية في قطر
٤٨	مشاريع الشركة القطرية للاستثمارات العقارية «العقارية»
٥٢	الاستثمارات الدولية
٥٤	شركات تابعة
٥٦	مجلس الإدارة

## ٣ | تأمين أطر بروة لتكنولوجيا المعلومات والإتصالات



## ٢ | ستة أسباب رئيسية للاستثمار في بروة



## ٤ | المشاريع العقارية في قطر



## ٣ | الفرص المتنامية في مناطق التملك الحر

### التقرير المالي

٨٤	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٨٨	بيان المركز المالي الموحد
٨٩	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٩٠	بيان الدخل الشامل الموحد
٩١	بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد
٩٢	بيان التدفقات النقدية الموحد
٩٤	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### التقارير القانونية

٦	تقرير حوكمة الشركات
٧٧	تقييم الإدارة للرقابة الداخلية على التقارير المالية
٧٩	الملحق الأول
٨١	تقرير هيئة الرقابة الشرعية

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.

### نبذة حول محافظتنا

٧,٧ مليون متر مربع

مخزون الأراضي

٢٨,٠٨٧ مليون ريال قطري

إجمالي القيمة الدفترية للأصول  
(عقارات وأراضي)

١,٤٨٦ مليون ريال قطري

القيمة الدفترية لمخزون الأراضي  
(بروة العقارية والشركة القطرية للاستثمارات  
العقارية)

١٧,٦.١ مليون ريال قطري

القيمة الدفترية للعقارات  
(بروة العقارية والشركة القطرية للاستثمارات  
العقارية)

١١

المشاريع التشغيلية  
(بروة العقارية)



١١٥ مليون ريال قطري

العقارات المتاحة للبيع

١,٣٩٥ مليون ريال قطري

مشاريع قيد التنفيذ

### قوتنا المالية

٣١,٩٥٠ مليون ريال قطري

إجمالي الأصول

٨,١٥١ مليون ريال قطري

صافي الدين

٣٪ معدل النمو السنوي الإجمالي من

دخل الإيجارات (الفترة المالية ٢٠١٦-٢٠١٩)

٨٩٪ من الأرباح التشغيلية هي من صافي

إيرادات الإيجارات



### رؤيتنا



أن نكون شركة عقارية موثوقة  
بها ومعروفة بقيمتها الراسخة،  
وتميزها، وتحقيق العوائد المستدامة  
لمساهميها.

### مهمتنا



نبني بكفاءة مجتمعات أفضل للعيش  
والعمل والاستمتاع

### قيمتنا

الريادة

الالتزام

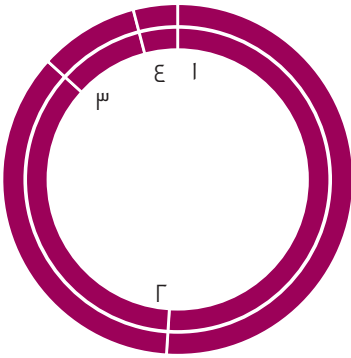
العمل الجماعي

النزاهة

الموثوقية

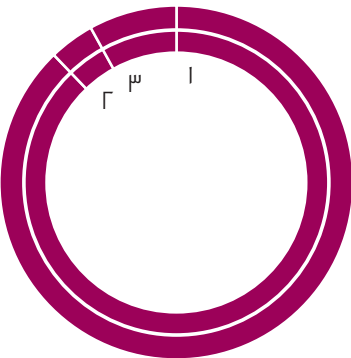
إجمالي الأصول	مساحات البناء قيد التشغيل	العائد على الأصول	العائد على حقوق المساهمين
٣١,٩٥ مليون ريال قطري	٣,٦ مليون متر مربع	%٤,٨	%٧,٧

### محفظة الأصول المتوازنة (%)



٥. %	١. سكني
٣٥ %	٢. متعدد الأغراض
٩ %	٣. البيع بالتجزئة
٤ %	٤. مكاتب

### محفظة الأراضي (%)



٨٨ %	١. قطر
٤ %	٢. حول العالم
٨ %	٣. الشركة القطرية للاستثمارات العقارية

### ما تم إنجازه

## مزيج متوازن من المشاريع

ينتج عنه عائد مستقر

مخزون أراضي  
٥,٦ مليون متر مربع في قطر  
%٨٥ مملوكة

صافي الدين إلى حقوق الملكية  
٢:١

٤,٦ مليار

أرباح موزعة خلال الخمس سنوات الماضية



%٣,٦

٣ مليون متر مربع مساحات البناء قيد التشغيل

## الريادة

في المشاريع السكنية منخفضة التكلفة

٨,١٢٩

وحدات سكنية تم إنجازها

٣٧,٣٤.

غرفة سكنية للفئات العاملة

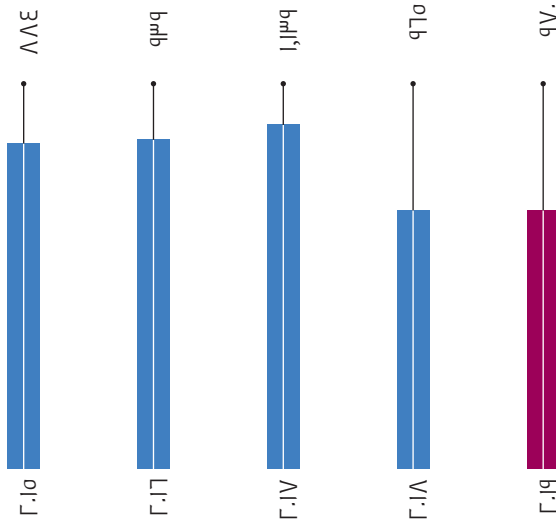


نظرة عامة

# النتائج المالية

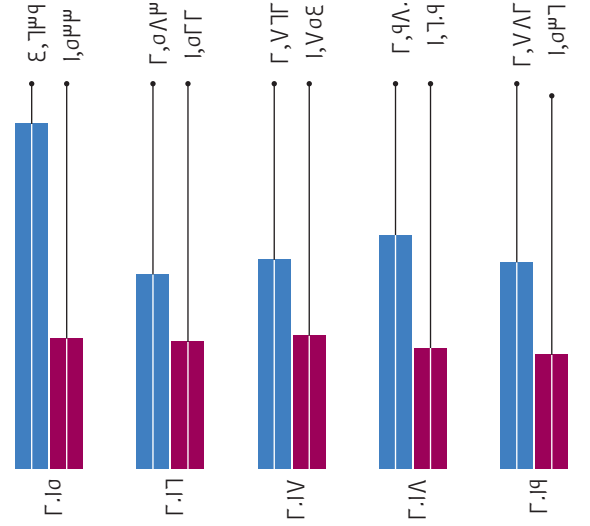
### الأرباح التشغيلية

(مليون ريال قطري)



### إجمالي الدخل والإيرادات التشغيلية

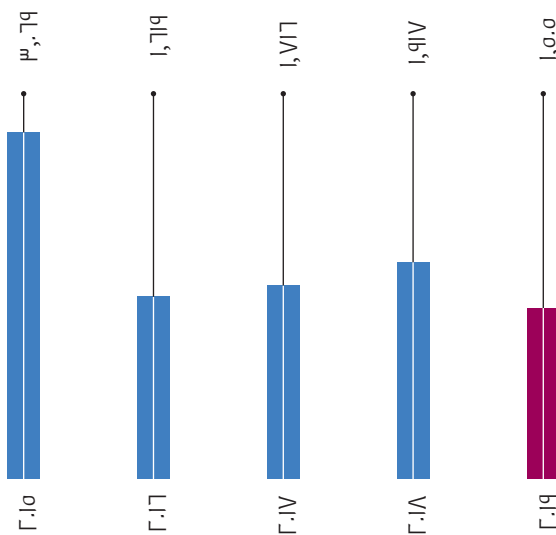
(مليون ريال قطري)



■ إجمالي الدخل ■ إيرادات التشغيل

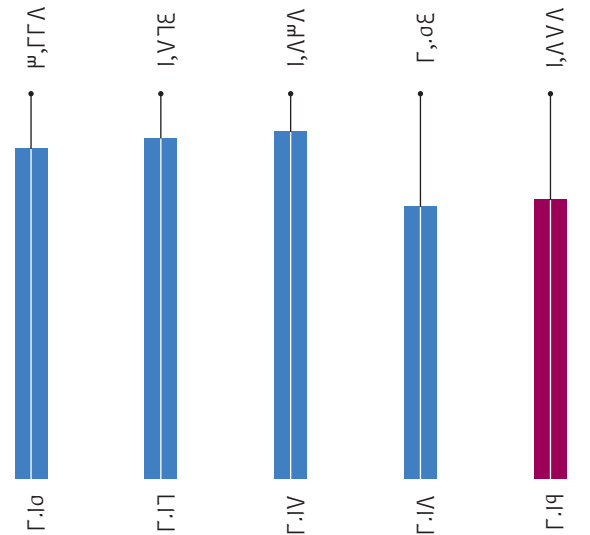
### الأرباح بعد خصم الضرائب

(مليون ريال قطري)

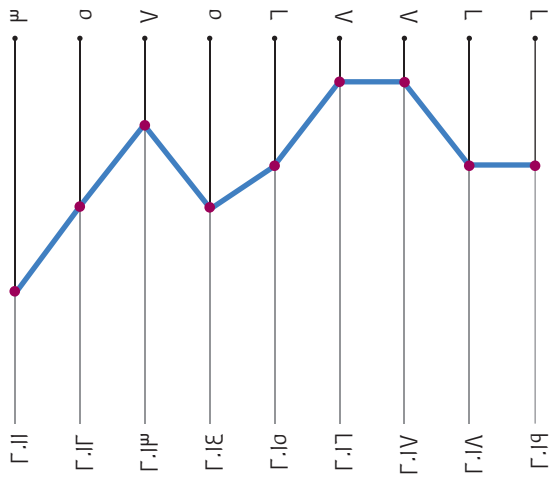


### الأرباح قبل تكلفة التمويل والضرائب والإطفاء والإستهلاك

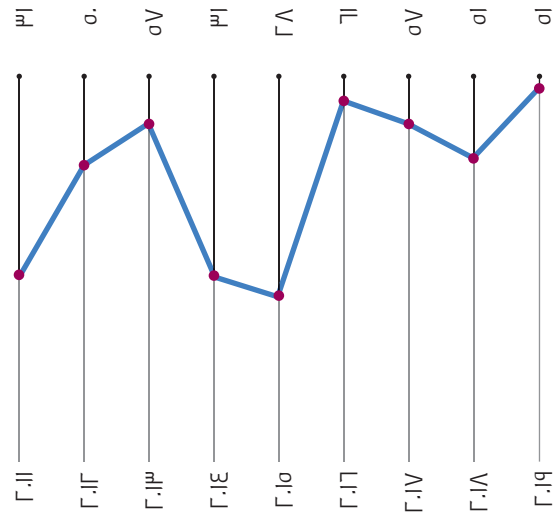
(مليون ريال قطري)



العائد الربحي (%)



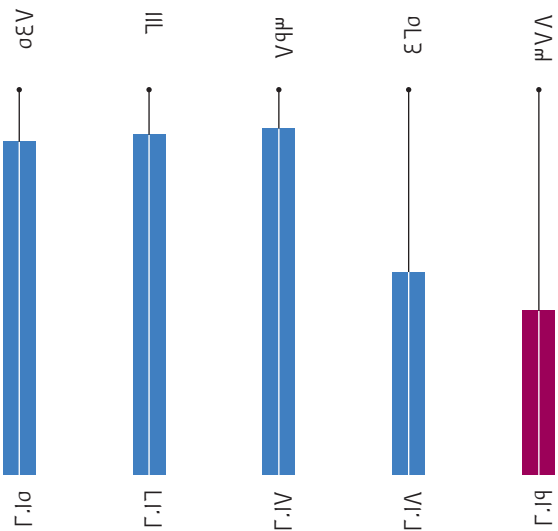
نسبة توزيع الأرباح (%)



توزيعات الأرباح (مليون ريال قطري)



الأرباح النقدية المتكررة (باستثناء أرباح من بيع عقارات) (مليون ريال قطري)



نظرة عامة

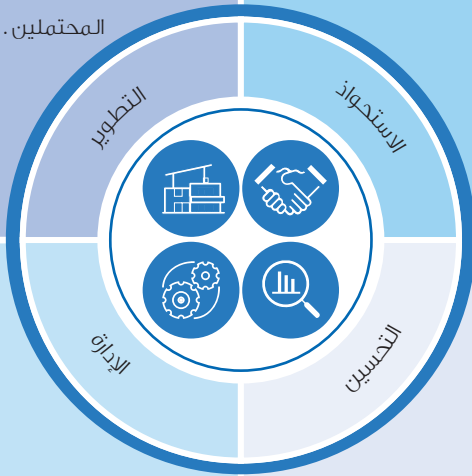
# جوانب أعمالنا

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

## الإطار التشغيلي

تتمتع 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 المتراكمة.

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



تقوم الشركة بإدارة محفظة الاستثمار بفعالية لزيادة عوائد المساهمين

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

## المدخلات

### المحفظة الاستثمارية

محفظة الاستثمارات العقارية للشركة

– ١١٤,٤٧ مليون ريال قطري عقارات متاحة للبيع  
– ١,٣٩٤,٧٨ مليون ريال قطري عقارات قيد التطوير  
– ٧,٧ مليون متر مربع مخزون الأراضي المتاح

### التمويل

الإدارة الفعالة لرأس المال

– ٣,٨٩١ مليون ريال قطري رأس المال  
– ٩,٤٠٦ مليون ريال قطري من الديون المستحقة  
– ٨,١٥١ مليون ريال قطري من صافي الدين  
– ٤٠٠ مليون ريال قطري من صافي الملكية  
– التدفقات النقدية المتكررة في شكل دخل إيجاري

### 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

### فريق العمل

معرفة وخبرة فريقنا

– مجلس إدارة متنوع الخبرات  
– ذوي المهارات  
– استمرار الاستثمار في النظم والعمليات القائمة  
– حوكمة الشركات القوية

### الاستدامة

إحداثيات فرق إيجابية

– الاستثمار في المجتمعات التي تعمل فيها  
– استخدام الموارد الطبيعية بطريقة مسؤولة وفعالة

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

## المخرجات

### المبادلات

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.

### النتائج

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

### التمويل

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.

توفر الميزانية العمومية القوية لشركة بروة مساحة كافية للنمو القوي من خلال الإدارة المالية الحكيمة. خلال السنة، حصلت الشركة على ديون إضافية بقيمة ١,٤٨١ مليون ريال قطري. أدت الزيادة في الديون إلى ارتفاع نسبة الديون إلى حقوق الملكية إلى ٤٠٪ من ٣٠٪. أيضًا، توفر الأرباح النقدية سيولة كافية بقيمة ٣,٢٩٣ مليون ريال قطري، وهو ما يدعمه أيضًا بيع العقارات في الوقت المناسب. حققت الشركة أرباحًا قابلة للتوزيع لكل سهم للعام بقيمة ٣,٩ ريال قطري مقارنة بقيمة ٤,٩ ريال قطري في العام السابق. تم الإعلان عن توزيع ٢ ريال قطري للسهم الواحد فيما يتعلق بأرباح السنة.

### العلاقات

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.

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 أيضًا مع المحللين كلما دعت الحاجة.

### الفريق

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.

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

### الاستدامة

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.

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.

### اقرأ المزيد عن:

المحفظة الاستثمارية

صفحة ٢٨ - ٣٠

التمويل

صفحة ٢٠

الفريق

صفحة ٣٦

الاستدامة

صفحة ٣٨

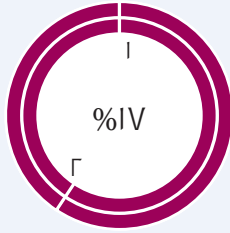
نظرة عامة

## أين نعمل

تتركز محافظتنا العقارية في المناطق التي تشهد أعلى إقبال من المستثمرين مع محدودة العروض من المنتجات المنافسة

مساحات البناء من المحفظة الإقليمية (بالمتر المربع)

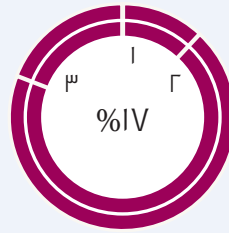
الوحدات الصناعية  
إجمالي مساحات البناء (%)



1. مستودعات أم شهرين 59%

2. البراحة - ورش ومخازن 41%

الوحدات السكنية  
إجمالي مساحات البناء (%)



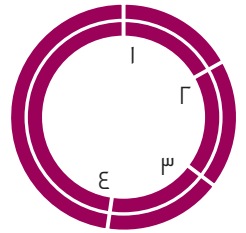
1. مشروع دارة (أ) 12%

2. مساكن مسمير ومساكن السيلية 79%

3. مشروع بروة الخور 19%

سكن موظفي شركة شل 19%

الاستثمارات العقارية في قطر (%)



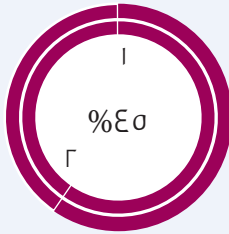
1. سكني 17%

2. تجاري ومتعدد الأغراض 21%

3. صناعي 17%

4. سكن الفئة العاملة 45%

سكن الفئة العاملة  
إجمالي مساحات البناء (%)

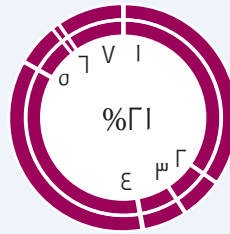


1. سكن الفئة العاملة في بروة البراحة 40%

2. مجمع مكينس 40%

3. مدينة سكنية منخفضة التكلفة 20%

تجاري ومتعدد الأغراض  
إجمالي مساحات البناء (%)



1. قرية بروة 30%

2. مدينة مواتر المرحلة 1 6%

3. مدينة مواتر المرحلة 2 6%

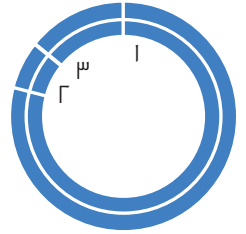
4. بروة السد 36%

5. امتداد قرية بروة 6%

6. مرافق الخور الرياضية للعمال 1%

7. امتداد مرافق الخور الرياضية للعمال 10%

استثمارات الشركة القطرية  
للمشاريع العقارية (%)

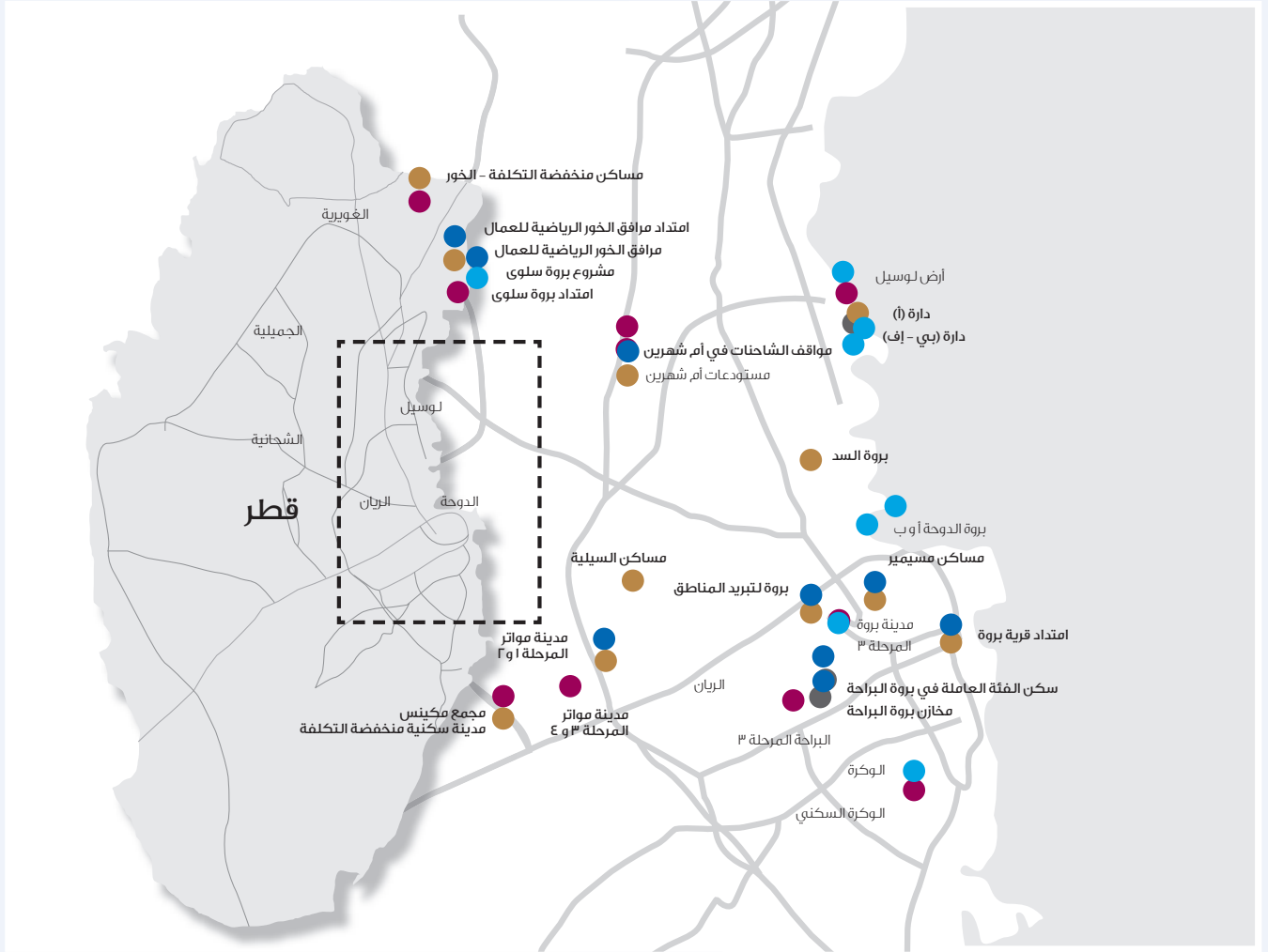


1. سكني 79%

2. تجاري ومتعدد الأغراض 7%

3. سكن الفئة العاملة 14%

## البصمة الجغرافية لبروة العقارية



## مشاريع قيد التشغيل

دائرة (أ)

البراحة - ورش ومخازن

بروة السد

قرية بروة

مساحات مسيمير ومساحات السيلية

سكن الفئة العاملة في بروة البراحة

مشروع بروة الخور - سكن موظفي

شركة شل

مرافق الخور الرياضية للعمال

مدينة مواتر المرحلة ١ و ٢

مستودعات أم شهرين

مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة

التكلفة

## مخزون اراضي

بروة البراحة المرحلة الثالثة

امتداد مستودعات أم شهرين

مدينة بروة المرحلة الثالثة

أرض لوسيل

بروة الدوحة

الوكرة السكني

دارا (بي - اف)

أبراج اساس مارينا

برج الخرج السكني

برج دلتا سنتر

ارض الحويلة

## مشاريع قيد التنفيذ

مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة

التكلفة المرحلة الثالثة والاعمال الاضافية

مدينة مواتر المرحلة الثالثة



التقرير الاستراتيجي

# تقرير مجلس الإدارة



الرصيد النقدي

١,٢٥٤ مليون ريال قطري

إجمالي الإيرادات

٢,٧٨٢ مليون ريال قطري

إجمالي محفظة الأراضي

٧,٧ مليون متر مربع

صافي الأرباح التشغيلية

٩٧.٠ مليون ريال قطري

الدين : حقوق الملكية

٠,٤

أرباح متكررة

٧٢٧ مليون ريال قطري

إجمالي الربح للسهم

٠,٢٠ ريال قطري

الأرباح بعد خصم الضرائب

١,٥٠٥ مليون ريال قطري



أثبتت شركة بروة العقارية منذ تأسيسها أنها داعم فعال ومؤثر في تنمية قطر وتطورها. طوال رحلتها نحو النمو، كانت أعمال بروة ومازالت منسجمة مع رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠، حيث نعمل جاهدين من أجل بناء مشاريع جديدة قادرة على تلبية الاحتياجات الحقيقية للسوق.



## السادة / مساهمي شركة بروة العقارية الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن السادة أعضاء مجلس إدارة شركة بروة العقارية، يسعدني أن أضع بين أيديكم تقريراً عن أبرز ملامح أداء الشركة وأنشطتها والبيانات المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠١٩. بالإضافة إلى الخطط المستقبلية للعام ٢٠٢٠.

تأتي بروة اليوم في صدارة الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في دولة قطر والمنطقة حيث تمتلك الشركة محفظة مشاريع تشغيلية بمساحات مشيدة تبلغ ٣,٦ مليون متر مربع، والتي تتألف من مشاريع سكنية ووحدات سكنية للفئة العاملة وورش ومخازن ومعارض تجارية ومكاتب. وبفضل سنوات من العمل الجاد والتميز، يسرني أن أبلغكم أن اسم "بروة" أصبح مرادفاً "للتميز" في تطوير وتشغيل وإدارة الأصول العقارية.

## الآداء المالي للشركة

أظهرت البيانات المالية تحقيق أرباحا صافية عائدة على مساهمي الشركة الأم قدرها ١,٥٠٣ مليون ريال قطري وعائد على السهم بمبلغ ٠,٣٩ ريال قطري.

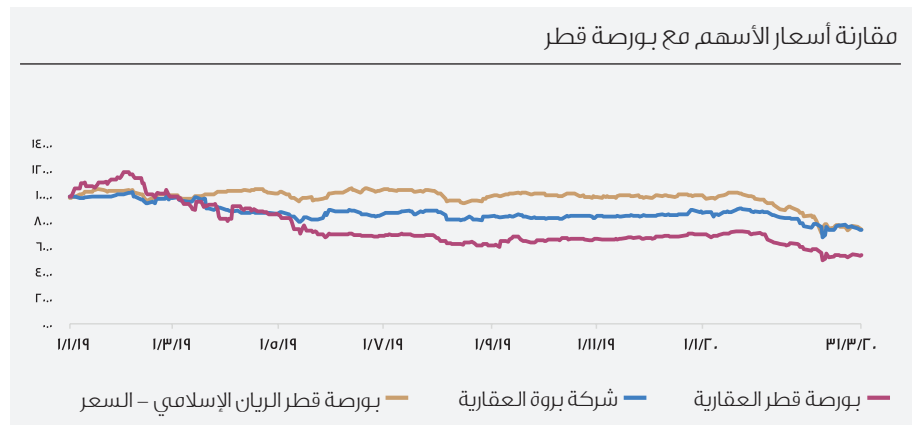
وعلى الرغم من التحديات التي واجهت السوق العقاري خلال العام ٢٠١٩ وهو ما أثر سلباً على المطورين والمستثمرين العقاريين بشكل عام إلا أن بروة عملت بشكل جدي لاستيعاب تلك التحديات وتخفيض الأثر الناتج منها قدر المستطاع وقد حرصت بروة على دعم والحفاظ على العائدات المستدامة حيث نجحت المجموعة في تحقيق إجمالي إيرادات تشغيلية متكررة بقيمة ١,٥٥٦ مليون ريال قطري تأتي في غالبيتها من إيرادات تأجير المشاريع التابعة للمجموعة كما نجحت في تخفيض المصاريف العمومية والإدارية بقيمة ٢١ مليون ريال ما يعادل ٨٪ مقارنة بالعام ٢٠١٨.

وعلى الجانب الأخر فقد شهدت البيانات المالية الموحدة عن السنة المالية ٢٠١٩ إنخفاض صافي الربح مقارنة بالعام الماضي وقد نتج هذا الإنخفاض في غالبيتها من إنخفاض أرباح بعض البنود غير المتكررة في طبيعتها مثل أرباح من بيع عقارات وأرباح من جدولة ديون بالإضافة إلى تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦.

وقد بلغ إجمالي الموجودات للمجموعة قيمة الـ ٣٢ مليار ريال قطري بزيادة قدرها ١,٦ مليار ريال قطري عن ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كما بلغ إجمالي حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم قيمة الـ ١٩,٩ مليار ريال قطري هذا بالإضافة إلى حفاظ المجموعة على رصيد نقدي بقيمة ١,٢٥ مليار ريال قطري.

ونتيجة لتلك البيانات المالية الجيدة فقد أوصى مجلس إدارة شركة بروة العقارية للجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح نقدية بمعدل ٢٠٪ (بواقع ٠,٢٠ ريال قطري للسهم).

## آداء الشركة وإنجازاتها خلال العام ٢٠١٩



التقرير الاستراتيجي

# تقرير مجلس الإدارة (تتمة ...)

أثبتت شركة بروة العقارية منذ اليوم الأول لتأسيسها أنها داعم فعال ومؤثر في تنمية قطر وتطورها. وخلال رحلة نمو الشركة لم نفقد تركيزنا 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 خلال العام ٢٠١٩ على تعزيز الشراكة الاستراتيجية مع حكومة دولة قطر لبناء مشاريع جديدة قادرة على تلبية احتياجات السوق. وفيما يلي بعض أبرز إنجازات السنة المالية ٢٠١٩:

## مجمع مكينس:

تم البدء في أنشطة تأجير مجمع مكينس خلال شهر يوليو ٢٠١٩. عن طريق شركتنا التابعة الوصيف لإدارة الأصول وقد وصلت نسبة الإشغال في المرحلة الأولى إلى ٨٤% بما يعادل ٢٩% من إجمالي المشروع حتى تاريخه. يجدر بالذكر أن مجمع مكينس يقع على طريق سلوى ويهدف لإنشاء مدينة سكنية متكاملة المرافق للعمال. يمتد المشروع على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية ٩٩٥ ألف متراً مربعاً، وتبلغ مساحتها المشيدة ٧٣١ ألف متراً مربعاً، بتكلفة تطوير وصلت إلى ١,٦ مليار ريال قطري. يقدم المشروع ٣,١٧٠ وحدة سكنية تحتوي على ٢٥,٣٦٠ غرفة بالإضافة إلى محلات تجارية ومساجد، كما خصصت الأرض المجاورة للمشروع بمساحة ١٨٤ ألف متراً مربعاً لإنشاء مواقف للسيارات والباصات وهايبر ماركت ومركز أمن وخدمات حكومية. يعد هذا المشروع أحد ثمار التعاون بين شركة بروة العقارية وحكومة دولة قطر بهدف تدعيم الجهود المبذولة من الحكومة للارتقاء بأوضاع سكن العمال وتلبية احتياجات السوق المحلي للمساكن الخاصة بالعمال تماشياً مع أهداف رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ واستعدادات قطر لاستضافة مونديال قطر ٢٠٢٢.

## مشروع البراحة – ورش ومخازن:

تم استكمال أعمال البناء في المشروع في سبتمبر ٢٠١٩ وتبلغ نسبة التأجير فيه حالياً ٩٧% من الورش و ٥٨% من المخازن. يمثل المشروع المرحلة الثانية من بروة البراحة ويقدم ٥٦ مخزن بمساحة ٣٠٠ متر مربع لكل منها، و ١١٨ ورشة بمساحة ١٤٤ متر مربع لكل منها. ويبلغ إجمالي المساحة المشيدة بالمشروع حوالي ١٨٧ ألف متر مربع بالإضافة إلى تطوير البنية التحتية وكافة الخدمات اللازمة للمشروع. تأتي أهمية هذا المشروع في توفيره لمساحات مناسبة للورش والمخازن للشركات الصغيرة والمتوسطة، كما يوفر المشروع ورش ميكانيكية وكهربائية لتلبية احتياجات السوق.

## المرحلة الثانية من مشروع مرافق الخور الرياضية للعمال:

تم الإنتهاء من أعمال البناء في المرحلة الثانية والتي هي امتداد لمرافق الخور الرياضية خلال العام وقد احتفلت الشركة بتحقيق ٣,٢ مليون ساعة عمل بدون حوادث في المشروع، كما سيتم الإنتهاء من الحصول على التراخيص اللازمة والبدء بتشغيل وتأجير المشروع في الربع الأول من العام ٢٠٢٠. تم إنشاء هذه المرحلة على أرض مساحتها ٧٠ ألف متراً مربعاً. وتتكون من ١٦ شقة سكنية وصالة متعددة الأغراض وهايبر ماركت بإجمالي مساحة مشيدة تبلغ ٥٤ ألف متراً مربعاً.

- تم الإنتهاء من إنشاء الحزمة التاسعة من مشروع الخور في مايو ٢٠١٩ والتي تتكون من ١١ فيلا، وقد تم تأجيرها بالكامل.
- تم الإنتهاء من أعمال البناء في مشروع دارة (أ)، وهي المرحلة الأولى من مشروع دارة الواقع في مدينة لوسيل. يغطي المشروع أرض بمساحة ١٦ ألف متراً مربعاً، حيث تبلغ مساحة البناء الإجمالية ٤١ ألف متراً مربعاً. ويتضمن المشروع ٢٧١ شقة بمساحات متنوعة. وجاري دراسة الخيارات المتاحة لتحقيق أعلى عائد ممكن من المشروع سواءً بالبيع أو التأجير.
- كما بدأت الشركة في بناء مراكز خدمات السيارات في الأول من أغسطس ٢٠١٩ كجزء أول من المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواتر والتي تمثل امتداداً للمرحلتين الأولى والثانية. علماً بأن المرحلة الثالثة في إجمالها سيتم تنفيذها على أرض بمساحة ٤١٨ ألف متر مربع، لتقدم ١١٨ معرض للسيارات المستعملة وهايبر ماركت ومركز لخدمات السيارات ومركز لبيع قطع غيار السيارات وصالة عرض لإحدى وكالات السيارات. وتقوم الشركة حالياً بدراسة السوق لتحديد الموعد المناسب للبدء في الجزء الثاني من هذه المرحلة.
- نمو المحفظة العقارية التشغيلية للمجموعة لتشمل ٨,١٢٩ وحدة سكنية وعدد ٣٧,٣٤٠ غرفة سكن عمال و ٣٣٥,٩٨١ متر مربع محلات تجارية ومعارض ومكاتب و ٤٤٥,٧٧٩ متر مربع ورش عمل ومخازن.

## الحوكمة والنظم وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

تشدد شركة بروة العقارية على أهمية تعزيز ونشر ثقافة النزاهة والشفافية والوضوح في تعاملاتها التجارية والإدارية من خلال ضمان أعلى مستويات الإمتثال التام لنظام حوكمة الشركات المدرجة في السوق الرئيسية، والتي تخضع لرقابة هيئة قطر للأسواق المالية. تعتبر 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 بروة العقارية نظام الرقابة الداخلية في الشركة، ويتمثل الغرض من هذا النظام بوضع معايير وأنظمة جديرة بالثقة تحتوي على وسائل الرقابة الداخلية و تكفل وسائل الرقابة هذه دقة ومصداقية حسابات وسجلات بروة، وسلامة تراخيص المعاملات وحماية أصول المجموعة. ويضمن الكشف عن أية مخاطر تهدد وضع بروة وكذلك الامتثال إلى اللوائح والنظم وذلك من أجل وضع الأمور في نصابها الصحيح.

## العنصر البشري هو جوهر نجاحنا

مفتاح نجاحنا كشركة يتمثل في استقطاب واستبقاء الموظفين ذوي الكفاءات. وتتمتع بروة العقارية بثقافة قوية تسترشد دائماً بقيم الشركة في كل جزء من أعمالها. نعمل على تشجيع كافة موظفينا في بروة على صقل قدراتهم وحشد طاقاتهم واستكشاف الفرص التي تنتظرهم داخل الشركة. إن أحد أهم مبادئ الشركة هو إحترام وتقدير موظفيها وتوفير أفضل سبل الدعم لهم مع إعطاء الأولوية لصحتهم وسلامتهم وتوفير برامج التدريب والتطوير الأساسية لهم. فضلاً عن ذلك، فإننا نحرص على الاستثمار في التقنيات التي تتيح لموظفينا أداء عملهم بمزيد من المرونة وتشجيع التنوع والإحتواء في جميع أنحاء الشركة.

## مسؤوليتنا نحو المجتمع

تلتزم بروة العقارية تجاه مسؤوليتها المجتمعية من خلال تطوير العديد من المبادرات الهادفة طويلة الأمد، سواء على صعيد تطوير المجتمعات السكنية للفئة العاملة أو على صعيد تدابير الأمن والسلامة أو من خلال المشاركة والمساهمة في الفعاليات والمناسبات الوطنية.

تولي بروة اهتماماً خاصاً للفئة العاملة، وتتمتع بمكانة متفردة فيما يختص بتقديم الحلول العقارية لخدمة هذه الفئة. حيث تقدم مجموعة كبيرة من الخدمات والمرافق التي تضمن تمتعهم ببيئة سكنية مستدامة. كما تقوم بتنظيم مجموعة متنوعة من الفعاليات التي تخدم الفئة العاملة داخل مشاريعها في بروة البراحة وبروة الخور ومجمع مكينس بالتعاون مع شركة وصيف ووزارة الداخلية. تحرص بروة على تنفيذ تدابير الأمن والسلامة في مشاريعها وفقاً للأطر التي وضعتها حكومة قطر، وتسعى إلى تعزيز الأمن والسلامة في جميع نواحي أعمالها، فهي تنصت لحاجات موظفيها وعملائها، وتعمل على تطوير خطط تحاكي احتياجات المجتمعات المحلية. إضافة إلى رعايتنا المستمرة لمبادرات إدارة الدفاع المدني بوزارة الداخلية، والتي تهدف بالدرجة الأولى إلى نشر الوعي والتدريب اللازم على السلامة.

تتطلع بروة باستمرار إلى دعم ورعاية الأنشطة والاحتفالات باليوم الوطني، تعبيراً عن التضامن والوحدة الوطنية، والفخر بالهوية القطرية. كما تساهم في خلق تفاعل مع الشعب القطري عبر المشاركة في الفعاليات الوطنية المختلفة بشكل دوري.

التقرير الاستراتيجي

## تقرير

## مجلس الإدارة (تتمة ...)

## خططنا المستقبلية للعام ٢٠٢٠

في ضوء خطة العمل الموضوعية، تستهدف المجموعة خلال السنة المالية ٢٠٢٠ العمل على العديد من المحاور والتي تمثل الركائز الأساسية لتوجهات المجموعة خلال المرحلة المقبلة، وهي:

## المحور الأول: زيادة الإيرادات

إن الهدف الأساسي للمجموعة هو تحقيق النمو المستدام لإيرادات المجموعة وعائدات مساهميها وذلك من خلال تحقيق مزيج متوازن من المشاريع التشغيلية التي تلبي احتياجات السوق العقاري وفي نفس الوقت ترتبط بأقل مخاطر ممكنة. وعلى المدى القصير إلى المتوسط فإننا نتوقع تحسن في مستويات الإشغال في محفظتنا الاستثمارية مع اقتراب كأس العالم لكرة القدم المقبل في العام ٢٠٢٢. أما على المدى الطويل فإننا نؤمن بأن رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ ستكون بمثابة الفاتورة الأساسية للنمو طويل الأمد. وسوف تعمل بروة خلال العام ٢٠٢٠ على:

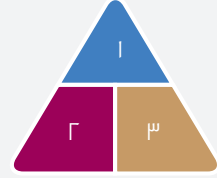
- تعزيز الشراكة الاستراتيجية مع الحكومة لتلبية احتياجات القطاع العقاري عن طريق المشاركة في المناقصات المطروحة من قبل هيئة الأشغال العامة «أشغال»، لتطوير العديد من المشروعات العقارية المتنوعة حسب نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص.
- العمل على استكمال المشاريع قيد التنفيذ ومنها الأعمال الإضافية لمجمع مكينس، ومركز خدمة السيارات في المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواتر.
- العمل على الاستفادة من التشريعات القانونية والاقتصادية الجديدة، فمنذ صدور القانون رقم ١٦ للعام ٢٠١٨ بشأن تنظيم التملك لغير القطريين للعقارات والانتفاع بها، بات المستثمرون الأجانب الآن في وضع يسمح لهم بشراء العقارات في المناطق المخصصة للتملك الحر بما يسهم في زيادة الفرص المطروحة أمام المستثمرين لتملك العقارات بدولة قطر. والذي يؤدي بدوره إلى خلق سوق عقاري أكثر تنوعاً وجذباً للاستثمارات الأجنبية. وفي ذلك الشأن فقد اقر مجلس الوزراء مؤخراً مشروع قرار بتحديد وإضافة مناطق أخرى مخصصة لتملك غير القطريين ومن ضمنها منطقة لوسيل التي تقع فيها احد ابرز مشاريع بروة وهو مشروع دارة والأرض التي كانت تعرف سابقاً بإسم لوسيل جولف بالإضافة إلى العديد من قطع الأراضي الأخرى.
- لدى بروة العقارية اليوم مخزون أراضي مساحته ٧،٧ مليون متر مربع، ٦٨٪ منها داخل قطر و ٣٢٪ المتبقية في مناطق متنوعة حول العالم. إن امتلاك مخزون أراضي كهذه يضع الشركة في وضع متميز لبناء المزيد من المشاريع بغرض البيع أو بغرض الاحتفاظ بها من أجل الحصول على إيرادات إيجارية مستمرة، وسنعمل خلال العام ٢٠٢٠ على صياغة الإستراتيجية الإستثمارية المناسبة لذلك. ومنها:
  ١. خلال العام ٢٠١٩، استلمت المجموعة حيازة الأرض الكائنة في منطقة لوسيل والتي تعرف سابقاً بأرض لوسيل جولف التي تمتد على ارض بمساحة ٣،٥ مليون متر مربع. وهي إضافة متميزة لمخزون الأراضي المتاحة لدى المجموعة والذي سيمنح المجموعة ميزة جيدة نحو تطوير مشاريع جديدة مستقبلاً. وندرس حالياً مجموعة متنوعة من الخيارات من خلال إعداد منافسة بين شركات إستشارية محلية وعالمية تمتاز بجودة التصاميم والابتكارات لإعداد مقترح تطوير الأرض لتصبح وجهة متميزة لمدينة لوسيل بشكل خاص وللدولة بشكل عام، وذلك من خلال التنوع في الاستخدامات المقترحة وتكامل المرافق المطروحة ضمن المشروع وأيضاً وجود العديد من البدائل الإستثمارية مثل التطوير بغرض التأجير أو بغرض البيع أو بيع جزء من الأراضي كاملة المرافق.
  ٢. دراسة عدد من الفرص الاستثمارية الواعدة خارج إطار النمط المتعارف عليه للمشاريع القائمة في المجموعة وخاصة في المشاريع العقارية المرتبطة بالقطاعات الصحية والتعليمية والضيافة.
  ٣. استمرار العمل على دراسة مجموعة من الفرص الاستثمارية الجديدة ومنها المرحلة الثالثة من مشروع بروة البراحة و المرحلة الثالثة من مشروع مدينة بروة ومشروع امتداد مخازن ام شهرين، حيث بدأنا بإعداد دراسة تفصيلية لتحديد جدوى الأفكار التصميمية المقترحة والحصول على افضل استخدام وعائد للمشروع.

## المحور الثاني: تخفيض التكاليف:

ستقوم المجموعة خلال العام ٢٠٢٠، بالعمل على التحقق من إمكانية تخفيض التكاليف من خلال مراجعة التكاليف التشغيلية والإدارية وأيضاً التمويلية بغرض التأكد من تحقيق أقصى استفادة ممكنة من تلك التكاليف والتأكد من مدى إمكانية تخفيض هذه التكاليف دون التأثير على جودة المشاريع والخدمات المقدمة.

### رفع قيمة العلامة التجارية للمجموعة وتفعيل النظام المؤسسي

١. تحسين رضا المساهمين والعملاء عن أداء المجموعة.
٢. المساهمة في المبادرات الوطنية والاجتماعية.
٣. رفع كفاءة الهيكل التنظيمي والإداري للمجموعة.



مساهمينا الكرام، سوف نبقي متيقظين تجاه مخاطر السوق، وسوف نواصل التركيز على إدارة الأصول لضمان تحقيق أقصى عوائد لمحففظتنا الحالية مع تطوير فرص جديدة تسهم بشكل كبير في تحقيق النمو المستدام وتعمل على تنمية العائدات المجزية لمساهمي الشركة.

في الختام، أود أن أعتنم هذه الفرصة لكي أعرب عن خالص شكرنا وعميق تقديرنا وامتناننا على دعم القيادة الحكيمة لحضرة صاحب السمو الشيخ / تميم بن حمد آل ثاني، أمير البلاد المفدى - حفظه الله - ومعالي الشيخ / خالد بن خليفة بن عبدالعزيز آل ثاني، رئيس مجلس الوزراء ووزير الداخلية. كما نتقدم بالشكر والامتنان لمساهمي الشركة والعاملين بها على دعمهم المتواصل آمليين من الله عز وجل دوام التوفيق لنا جميعاً لبلوغ غاياتنا التي تهدف لتحقيق صالح الوطن والمواطن وتخدم رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

**صلاح بن غانم بن ناصر العلي**

رئيس مجلس الإدارة

التقرير الاستراتيجي

# سته أسباب رئيسية للاستثمار في بروة

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

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.

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



مسكن مسيمير

## سنة أسباب رئيسية للاستثمار في بروة

### ١. 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 وأسرههم. لدينا بصمة راسخة في قطاع الحلول العقارية المقدمة للفئة العاملة. تواجدنا في مختلف فئات الأصول يسمح لنا بتطوير نظام عقاري متكامل يدعم الاقتصاد القطري بشكل قوي ومؤثر.

### ٢. 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.

- ٨,١٢٩ وحدة سكنية: ٣٧,٣٤٠ غرفة للفئة العاملة

- ٣٣٥,٩٨١ متر مربع من الوحدات التجارية ووحدات البيع بالتجزئة

- ٤٤٥,٧٧٩ متر مربع من الورش والمستودعات

### ٣. القوة المستمدة من الخبرة

تأتي بروة اليوم في صدارة الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في دولة قطر

والمنطقة. حيث تركز علامتها التجارية على قوة مراقبة التكاليف وحجم العمليات التشغيلية والمصدقية 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 ٣,٦ مليون متر مربع قيد التشغيل، ومجموعة أراضي تبلغ مساحتها ٧,٧ مليون متر مربع، ٢,٥ مليون متر مربع منها داخل قطر، و ٧٨٥٪ منها مملوكة لبروة العقارية.

### ٤. 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 ٧٧٪ من إجمالي الإيرادات التشغيلية.

- ٧٩٪ من الأرباح التشغيلية هي من صافي إيرادات الإيجارات.

### ٥. نتائج مالية قوية

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

- صافي الدين إلى حقوق الملكية: ٢.١٤
- التدفقات النقدية المتكررة
- توزيع أرباح بقيمة ٤,٦ مليار ريال (٢.١٤-٢.١٨)

### ٦. الارتقاء بسلسلة القيمة

تستمر بروة في استكشاف فرص جديدة بناءً على محركات متطورة للطلب في السوق. تختار بروة مشاريعها بما يتماشى مع متطلبات السوق. تخطط بروة حالياً للدخول في تطوير أصول التعليم والرعاية الصحية؛ 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 لمحفظتنا الأراضي لدينا، ضمن الحدود الآمنة للمخاطر التي نستطيع تحملها.

التقرير الاستراتيجي

# التقدم نحو فرص جديدة

في حديث مع نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب  
المهندس عيسى بن محمد المهدي



الزيادة في وحدات سكن الفئة العاملة خلال ٢٠١٩

٣٧,٣٤٠ وحدة سكنية

الزيادة في الوحدات السكنية خلال ٢٠١٩

٨,١٢٩ وحدة سكنية

الزيادة في الوحدات التجارية خلال ٢٠١٩

٣٣٥,٩٨١ متر مربع

الإيرادات التشغيلية في ٢٠١٩

١,٥٥٦ مليون ريال قطري



إن النهج المتنوع الذي تنتهجه  
بروة في تطوير مشاريعها العقارية  
يساعدها على إستيعاب ظروف  
السوق المتغيرة والمخاطر المرتبطة  
بهذا التغير المستمر.

## ماهي الرسالة الرئيسية التي تقدمها بروة العقارية من خلال التقرير السنوي ٢٠١٩؟

لقد اكتسبت بروة العقارية خلال السنوات الماضية خبرة كبيرة في مجال التطوير العقاري ويظهر ذلك في تنوع محفظتها العقارية من مشاريع سكنية وسكن للعمال ومخازن ومحلات تجارية ومكاتب ومعارض وغيرها من المشاريع العقارية المتنوعة التي تلبى غالبية إحتياجات السوق العقاري في دولة قطر. إن هذا التنوع يزيد من قدرة الشركة على إستيعاب متغيرات السوق العقاري ويوفر لها عامل الحماية تجاه تلك المتغيرات وهو ما إتضح من تفوق أداء بروة العقارية على الشركات المنافسة والسوق العقاري المحلي من حيث:

- تحقيق معدل عائد على الأصول العقارية التشغيلية بقيمة ٨,٧% في حين أن متوسط العائد في السوق لم يتجاوز ٥%
- مع إستمرار حركة تصحيح أسعار الإيجارات وإنخفاض متوسط أسعار الإيجارات بمعدل وصل إلى ٢٠% عن العام ٢٠١٠، إلا أن إجمالي إيرادات إيجارات الشركة عن العام ٢٠١٩ قد إنخفض بنسبة ٧% فقط مقارنة بالعام ٢٠١٨.

إن مثل تلك المؤشرات الإيجابية لأداء الشركة نتجت عن العمل المستمر نحو تحقيق التنمية المستدامة للإيرادات وعائدات المساهمين وهو الدافع نحو إستمرار تطوير المشاريع الجديدة التي تلبى إحتياجات السوق العقاري وتساعد على إستيعاب الإنخفاضات التصحيحية في أسعار الإيجارات. كما يجدر الإشارة إلى أن عملية تطوير المشاريع الجديدة تخضع لمعايير صارمة من حيث الجدوى الإقتصادية والتصميمات المناسبة وفعالية التكاليف.

## كيف تقيم أداء بروة خلال السنة المالية ٢٠١٩؟

إن قوة الأداء التشغيلي للمجموعة ينعكس بوضوح على مركزها المالي وبياناتها التشغيلية ، فقد حققت المجموعة إجمالي إيرادات تشغيلية بلغت ١,٥٥٦ مليون ريال قطري ، منها ما يعادل ٧٧% كإيرادات تأجيرية تولدت من محفظة عقارية تشغيلية متميزة بها ٨,٢٩ وحدة سكنية و ٣٧,٣٤ غرفة لسكن الفئة العاملة، و ٣٣٥,٩٨١ متر مربع محلات تجارية ومعارض ومكاتب و ٤٤٥,٧٧٩ متر مربع ورش عمل ومخازن. وبالنظر إلى معدل صافي التمويل إلى إجمالي حقوق الملكية كمؤشر للكفاءة المالية نجد أنها لا تتجاوز ٤٠% وهي نسبة صحية جداً وتمنح بروة فرصة كبيرة للنمو في المستقبل ، هذا بالإضافة إلى حرص المجموعة للحفاظ على رصيد نقدي ملائم لدعم أنشطة التشغيل ومواجهة تقلبات السوق.

إن السنة المالية ٢٠١٩، تعد إمتداداً للسنوات السابقة التي عمل فيها مجلس الإدارة بكل جد لدعم اسم بروة كعلامة تجارية تترادف التميز والخبرة والثقة ، كما أن تلك السنة مثلت إستمراراً لنهجنا في العمل على تعزيز الشراكة الإستراتيجية مع الدولة من خلال المشاريع المختلفة التي تم الإنتهاء منها خلال العام، وأيضاً مشاركتنا في العديد من المناقصات المطروحة من هيئة أشغال.

## ماهي أهم الإنجازات التي حققتها بروة خلال السنة المالية ٢٠١٩؟

ركزت بروة خلال السنة على تطوير بعض المشاريع النوعية التي تلبى إحتياجات السوق العقاري وتسهم في تنمية العائدات المستدامة للمجموعة ، ومنها على سبيل المثال:

- الإنتهاء من المرحلة الأولى من مجمع مكينس لسكن العمال والذي يعد أحد ثمار التعاون بين شركة بروة العقارية وحكومة دولة قطر بهدف تدعيم الجهود المبذولة من الحكومة للارتقاء بأوضاع سكن العمال تماشياً مع أهداف رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ واستعدادات قطر لاستضافة مونديال قطر ٢٠٢٢.
- حيث نجحت المجموعة في توفير حل مناسب لتوفير بيئة سكنية صحية لفئة العاملين وبسعر مناسب جداً وهو ما إنعكس على تأجير

التقرير الاستراتيجي

# التقدم نحو فرص جديدة

في حديث مع نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب  
المهندس عيسى بن محمد المهندي

المشروع حيث وصلت نسبة الإشغال في المرحلة الأولى إلى ٨٤٪ حتى تاريخه.

- إتمام أعمال البناء في مشروع مخازن وورش البراحة والذي يهدف لتوفير مساحات تأجيرية صغيرة ومتوسطة لتلبية إحتياجات قطاع عريض من العاملين في المجال الصناعي والتجاري وقد بلغت نسبة التأجير فيه حالياً ٩٧٪ من الورش و ٥٨٪ من المخازن.
- الإنتهاء من أعمال البناء في المرحلة الثانية من مشروع مرافق الخور الرياضية للعمال. ويوفر هذا المشروع شقق سكنية متميزة في منطقة الخور وذلك لمواجهة الزيادة المتوقعة للطلب على التأجير في هذه المنطقة خاصة في ظل الخطط المعلنة للدولة للتنمية. وقد حقق المشروع خلال تنفيذه ٣,٢ مليون ساعة عمل بدون حوادث.
- قمنا كذلك بالإنتهاء من إنشاء الحزمة التاسعة من مشروع الخور والتي تتكون من ١٠ فيلا، تم تأجيرها بالكامل.
- تم الإنتهاء من أعمال البناء في مشروع دارة (أ)، وهي المرحلة الأولى من مشروع دارة الواقع في مدينة لوسيل. وجاري دراسة الخيارات المتاحة لتحقيق أعلى عائد ممكن من المشروع سواءً بالبيع أو التأجير خاصة في ظل تميز موقع هذا المشروع نتيجة لقربه من إستاد لوسيل والذي سيحتضن فعاليات إفتتاح كأس العالم ٢٠٢٢.
- وبهدف تدعيم النشاط في مشروع مدينة المواتر، فقد بدأت بروة في بناء مراكز خدمات السيارات كجزء أول ضمن المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواتر والتي تمثل امتداداً للمرحلتين الأولى والثانية. وتقوم الشركة حالياً بدراسة السوق لتحديد الموعد المناسب للبدء في الجزء الثاني من هذه المرحلة.

## ماهي المشاريع الجديدة في المرحلة المقبلة؟

نسعى دائماً لتدعيم المحفظة العقارية بمشاريع جديدة متميزة تلبى إحتياجات السوق العقاري وتسهم في تحقيق التنمية المستدامة للمجموعة. وتتميز بروة العقارية بوجود مخزون أراضى كبير ومتميز يوفر الكثير من البدائل من حيث البيع أو التطوير بغرض التأجير أو التطوير بغرض البيع ونعمل حالياً على دراسة الجدوى الإقتصادية لتلك المشاريع والحلول المثلى للتعامل معها من الناحية الإستثمارية وخاصة مع صدور القانون رقم ١٦ للعام ٢٠١٨ بشأن تنظيم التملك لغير القطريين للعقارات والارتفاع بها، والذي من المتوقع أن يعزز الطلب على الوحدات العقارية داخل قطر وخاصة مع توافر مخزون كبير للأراضي لدى المجموعة في منطقة لوسيل وهي أحد أهم المناطق الجاذبة للإستثمار في الدولة.

كما أننا نرى فرصاً جيدة في الدخول في مشاريع جديدة خارج الإطار النمطي للمشاريع الحالية وذلك في مجالات القطاع الصحي والتعليمي وأيضاً الضيافة.

هذا دون إغفال لحرصنا الدائم على تدعيم الشراكة الإستراتيجية مع الدولة لتوفير الحلول العقارية المختلفة المطلوبة لتوفير إحتياجات السوق العقاري وسنعمل جاهدين على المشاركة في المناقصات المطروحة من قبل هيئة الأشغال العامة «أشغال»، لتطوير العديد من المشروعات العقارية المتنوعة حسب نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص وذلك بعد التأكد من الجدوى الإقتصادية لهذه المشاريع.

## ما هي أولويات العمل لبروة في الفترة المقبلة ؟

لقد تم تحديد ثلاث أولويات رئيسية للعمل خلال الفترة المقبلة وهي:

### أولاً: زيادة الإيرادات التشغيلية

من خلال إستمرار تنمية المحفظة العقارية بمشاريع مجزية والحفاظ على جودة الخدمات المقدمة للمستأجرين وتدعيم مفهوم الشراكة معهم ودعمهم عند الحاجة.

### ثانياً: ترشيد التكاليف والنفقات

وذلك بمراجعة كافة نفقات الشركة والعمل على ترشيدها قدر المستطاع خاصة في ظل التحديات التي نشهدها جميعاً حالياً، هذا مع الحرص على عدم التأثير على جودة تنفيذ المشاريع وجودة الخدمات المقدمة للعملاء.

### ثالثاً: تحسين الأداء المؤسسي ودعم العلامة التجارية

وذلك عن طريق إتباع أفضل النظم المؤسسية في الحوكمة ومبادئ المحاسبة ومراجعة أنظمة التشغيل للتحقق من فاعليتها بالإضافة إلى الحرص على دعم العلامة التجارية والتحقق من مدى رضا مستثمرينا وعملائنا وموظفينا وجميع ذوي العلاقة عن مستوى الأداء.

## كيف تستجيب بروة للأوضاع الحالية في ظل جائحة كورونا وتأثيرها على الإقتصاد العالمي والمحلي؟

لا يخفي علينا جميعاً مدى صعوبة الأحداث المتسارعة خلال الأشهر الأولى من العام ٢٠٢٠ وتأثيرها على الإقتصاد العالمي والمحلي وماتمثله تلك الأحداث من تحديات كبيرة في القطاع العقاري بشكل خاص، ولكننا يحدونا الأمل في عناية الله ونطمئن جميعاً في وجود القيادة الحكيمة والمبادرات العظيمة التي يطلقها حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني، أمير البلاد المفدى حفظه الله، وأيضاً للمجهودات الجبارة التي تقوم بها حكومتنا الرشيدة برئاسة معالي الشيخ / خالد بن خليفة بن عبدالعزيز آل ثاني، رئيس مجلس الوزراء ووزير الداخلية. ومنذ اليوم الاول للأزمة وفي وجود مجلس إدارة واع و متميز فقد قامت بروة بوضع منهجها للتعامل مع هذا الوضع وتمثلت المبادئ الأساسية لهذا المنهج في:

- دعم الدولة في مكافحة تفشي وباء الكورونا، ووضع الحلول العقارية المناسبة لتلبية إحتياجات الدولة،
- العمل على إستمرار جودة الخدمات المقدمة لعملاء المجموعة،
- تحسين الأداء المؤسسي،
- العمل على دعم الرصيد النقدي للشركة.

## العوامل المحفزة للسوق

### ١. النمو من المناطق الجديدة للملك الحر

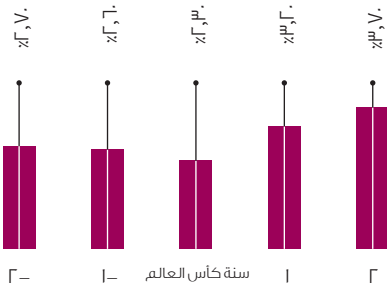


### ٢. اتجاهات السوق نحو مزيد من اليسر والقدرة على تحمل التكاليف



### ٣. التأثير المضاعف لكأس العالم ٢٠٢٢

تأثير استضافة كأس العالم  
متوسط الناتج الإجمالي المحلي في البلد المستضيف  
لكأس العالم



المصدر: IMF، تقديرات كريدي سويس

من المتوقع أن يكون العطاء الناجم المقدم من قطر لكأس العالم ٢٠٢٢ تأثيراً إيجابياً مضاعف على الاقتصاد القطري. ومن خلال العمل كحافز في تسريع المشاريع المختلفة في التحضير لكأس العالم، يولد صناع السياسة قوة دفع كبيرة للنمو في قطاعات متعددة، بما في ذلك البنية التحتية والمرافق والعقارات والسياحة والضيافة.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

تقوم بروة بالاختيار والتخطيط بعناية شديدة لمشاريعها المستقبلية بحيث تتوافق مع أطر السياسات المتبعة وكذلك الطلب في السوق. تتوقع الشركة أن تتحسن مستويات الإشغال في المستقبل على المدى القصير إلى المتوسط وذلك بسبب كأس العالم لكرة القدم المقبل في العام ٢٠٢٢. كما تراقب بروة محركات النمو المستقبلية المستمدة من رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ لتساعدها على تحديد نهجها الاستراتيجي ما بعد كأس العالم، كل هذه هي محفزات رئيسية للنمو طويل الأمد في البلاد.

تشهد عمليات التطوير الشاملة، وخاصة الأجنحة الصغيرة، والمساحات المكتبية الخدمية، ارتفاعاً في الطلب، ونظراً لقيمتها استناداً على مرونتها والقدرة على تحمل تكاليفها، فإن العديد من الشركات الحالية والجديدة تنتقل بشكل مطرد بحثاً عن صفقات أفضل. وبسبب المبادرات التي تقدمها الحكومة في العديد من القطاعات، مثل الاستثمار الأجنبي المباشر بنسبة ١٠٪، فمن المتوقع أن يزداد الطلب على المساحات المكتبية، وخاصة الأجنحة المدفجة، وذلك على المدى من القصير إلى المتوسط. ومن الجدير بالذكر أن الإيجارات السكنية تشهد الآن استقرار كبير عقب ثلاث سنوات من الانخفاض.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

أدت زيادة القدرة على تحمل تكلفة الشقق والمكاتب في قطر إلى زيادة الطلب في المواقع الرئيسية مثل اللؤلؤة والخليج الغربي، في حين طرحت في السوق مؤخراً أبراج لوسيل السكنية. مشاركة بروة في هذا القطاع ستمنح الشركة فرصة كبيرة للنمو.

قامت حكومة قطر بزيادة عدد مناطق التملك الحر من ثلاثة إلى عشرة مناطق، بموجب القانون رقم ١٦ للعام ٢٠١٨، بشأن تنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها. تم ذلك بهدف تشجيع المستثمرين الأجانب على التملك في المناطق الحرة مثل لوسيل، والخليج الغربي وعنيزة، من ضمن مناطق أخرى. والذي يؤدي بدوره إلى خلق سوق عقاري أكثر تنوعاً وجذباً للاستثمارات الأجنبية.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

سيخلق ظهور مناطق التملك الحر الجديدة فرصاً إضافية لبروة تمكنها من بناء المزيد من الوحدات السكنية والتي تتراوح من متوسطة إلى عالية بموجب النموذجين "البناء من أجل التأجير" و "البناء من أجل البيع".

## كيف نستجيب؟

### ١. 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 حاليًا 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.

### ٢. تطوير الأصول في مناطق الملكية الحرة

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

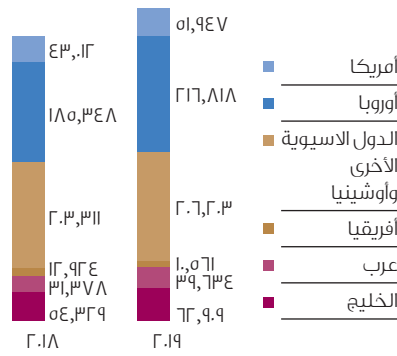
### ٣. استراتيجيات نحو التنويع

سوف تستمر بروة في استكشاف الفرص القائمة على محركات متطورة للطلب في السوق. تخطط بروة حاليًا 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.

## ٥. النمو في السياحة الداخلية

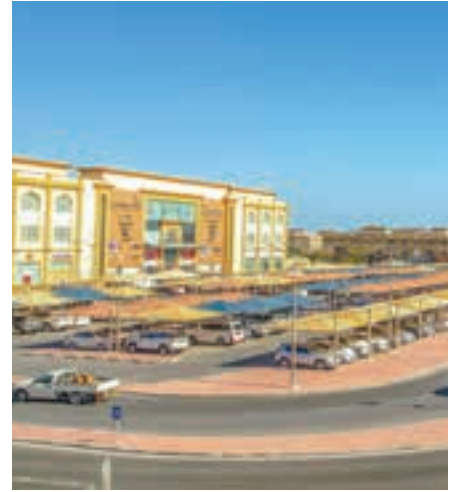
عمليات وصول الزوار إلى قطر حسب الجنسية وتجميعها حسب المنطقة،

يناير - مارس ٢٠١٩ مقارنة مع يناير - مارس ٢٠١٨



المصدر - تقرير أداء السياحة في قطر للربع الأول من العام ٢٠١٩

## ٤. تزايد الدخل المتاح وتطلعات النمط المعيشي



لدى قطر ناتج محلي إجمالي للفرد يعد ضمن الأعلى حول العالم. لذلك فقد استفاد قطاع البيع بالتجزئة بشكل كبير من المستويات المرتفعة للدخل المتاح، خاصة بوجود هذا العدد الكبير من العمالة الوافدة. من هنا، انتشرت العديد من مراكز البيع بالتجزئة ورسخت مكانتها كرائدة في مجالات التسوق والترفيه، بما يلبي تطلعات هؤلاء ممن يرغبون بنمط معيشي أفضل.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

مع ارتفاع دخل الأسرة، ازداد التطلع إلى النمط المعيشي الأكثر راحة. مما يفتح المجال أمام بروة لاقتناص العديد من الفرص، من حيث تطوير أحياء عالية الجودة، ومراكز ترفيه لخدمة هذه الأحياء. كما سيمكنها تقديم علامات تجارية متميزة في مجال البيع بالتجزئة وكذلك المطاعم الفاخرة أو المطاعم السريعة.

واصل المجلس الوطني للسياحة تطبيق تدابير لزيادة أعداد السائحين بعد تفعيل نظام السفر بدون تأشيرة لعدد يصل إلى ٨٠ دولة. تهدف مبادرة "الضيف في قطر" التي تتم بين عيد الفطر وعيد الأضحى وهو ما يعد أهدأ وقت في السنة، إلى زيادة إشغال الفنادق والإنفاق في قطاع البيع بالتجزئة.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

هناك طلب على منافذ البيع الفاخرة ومرافق البيع بالتجزئة الحديثة، ينشط هذا الطلب مع نمو عدد السياح والأثرياء. لا يزال العرض الحالي للفنادق يميل نحو فئة الخمس نجوم على الرغم من الحساسية الأخيرة للأسعار التي شوهدت بين المسافرين الإقليميين. ومن المتوقع أن يستمر الطلب على الفنادق ذات الأسعار الاقتصادية على المدى القصير إلى المتوسط.

التقرير الاستراتيجي

## خططنا

## التطويرية المدروسة

بينما تواصل حكومتنا إدخال إصلاحات لبناء القدرات وتشجيع النمو الاقتصادي، فإننا نخطط لتنويع محفظة أصولنا من خلال دراسة الفرص الدخول 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.

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.

في العام ٢٠١٩، خصصت حكومة قطر ١٩,٢ مليار ريال قطري - ٧٩,٣٪ من إجمالي ميزانيتها - لتطوير قطاع التعليم، وقد تم تخصيص ٦,٨ مليار ريال قطري منها لتشييد مجموعة من المدارس الجديدة خلال خمس سنوات. بالإضافة إلى ذلك، تم تخصيص ٢٢,٧ مليار ريال قطري - ٧١٪ من إجمالي الميزانية - لتطوير قطاع الرعاية الصحية، والذي يشمل بناء ٥ مراكز صحية جديدة. لقد فتحت هذه المخصصات أبواباً جديدة أمامنا لتنويع محفظة مشاريعنا لتشمل قطاعات جديدة، وسنستمر في استكشاف هذه الفرص الاستراتيجية القائمة على محركات الطلب المتطورة في السوق.

قامت حكومة قطر بزيادة عدد مناطق التملك الحر من ثلاثة إلى عشرة مناطق في مدينة لوسيل والخليج الغربي ومنطقة عنيزة. 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

تمتع بروة بفهم عميق للقطاعات العقارية السكنية والتجارية في قطر، وذلك بفضل خبرتها التي تمتد على مدار ١٥ عامًا 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 ٥ نجوم وورش ومخازن في قطر. وقد بلغت إيراداتنا من مصادر الدخل المتكررة لهذا العام ١,٥٣٦ 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 ٧٥٪ من إيراداتنا هي إيرادات سنوية متكررة، لذا فإننا نرى دافعاً كبيراً لتنويع محفظتنا بشكل أكبر، لحماية أنفسنا بشكل أفضل من تقلبات السوق والدورات الاقتصادية.

تتضمن استراتيجيتنا طويلة الأمد تقييمًا مستمرًا لديناميكيات السوق المتغيرة التي قد تجلبها المبادرات الحكومية الجديدة.

الإيرادات من مصادر دخل متكررة

١,٥٣٦ مليون ريال قطري

## إنجازات التطوير العقاري للمجموعة خلال العام ٢٠١٩

استكمال أعمال البناء في البراحة - ورش ومخازن، مع وصول نسبة التأجير فيه ٩٧% من الورش و ٥٨% من المخازن.

البدء في بناء مراكز خدمات السيارات كجزء أول من المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواتر والتي تمثل امتداداً للمرحلتين الأولى والثانية.

استكمال مجمع مكينس والبدء في أنشطة تأجيره مع وصول نسبة الإشغال في المرحلة الأولى إلى ٨٤% بما يعادل ٢٩% من إجمالي المشروع.

الإنهاء من أعمال البناء في مشروع دارة (أ)، وهي المرحلة الأولى من مشروع دارة.

الإنهاء من إنشاء الحزمة التاسعة من مشروع الخور وتأجير وحداتها التي تتكون من ١١ فيلا بالكامل

الإنهاء من أعمال البناء في المرحلة الثانية من مرافق الخور الرياضية للعمال وقد احتفلت الشركة بتحقيق ٣,٢ مليون ساعة عمل بدون حوادث في المشروع.

جميع مشاريعنا المكتملة تم إنجازها ضمن خطط تكلفة البناء والميزانية المعتمدة.

نمو المحفظة العقارية التشغيلية للمجموعة لتشمل ٨,١٢٩ وحدة سكنية و ٣٧,٣٤٠ غرفة سكن عمال و ٣٣٥,٩٨١ متر مربع محلات تجارية ومعارض ومكاتب و ٤٤٥,٧٧٩ متر مربع ورش عمل ومخازن.

التقرير الاستراتيجي

## 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.

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

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

عن طريق تقديم جزء من مخزون الأراضي الخاص ببروة 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 التأجير"

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



دائرة

التقرير الاستراتيجي

# تأمين أطر بروة لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات

عملنا خلال العام على تطوير مجموعة الأدوات والتقنيات والخدمات الرقمية التي تمثل لها الشركة بما يتواءم مع تدابير وسياسات وضوابط الأمن السيبراني المتبعة على مستوى الدولة.



قرية بروة

بالتحسينات وعمليات التطوير الضرورية لتوفير مستوى عالي من الأمن المعلوماتي والتمكن من مواجهة المتطلبات الأمنية المتزايدة لأعمال بروة.

والخدمات الرقمية للامتثال لتدابير وسياسات وضوابط إطار الأمن السيبراني على مستوى الدولة.

نتيجة لذلك، عالجت إدارة تكنولوجيا المعلومات في بروة جميع الجوانب التي تتطلب عناية فورية لتعزيز مستويات أمن المعلومات لديها، والأصول الرقمية المرتبطة بها. الأهم من ذلك، أدخلت إدارة تكنولوجيا المعلومات التكنولوجية اللازمة لتعزيز أمن أنشطة الأعمال المالية. من خلال هذه المبادرات، اهتمت بروة بفاعلية

## بروة واستراتيجية حكومة قطر الرقمية ٢٠٢٠

تسعى وزارة النقل والاتصالات في قطر جاهدة لبناء قطاع نابض لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات الذي يشجع على تطور الاقتصاد القائم على المعرفة وبنيت بمستقبل مزدهر لأبناء الوطن. لخدمة هذا الغرض، تعطي الوزارة أهمية كبيرة للحكومة الرقمية والأمن السيبراني. في العام ٢٠١٩، اتخذت بروة خطوات جادة نحو تعزيز مجموعة من الأدوات، والتكنولوجيات

التقرير الاستراتيجي

# نهجنا في إدارة المخاطر

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

## عمليات إدارة المخاطر

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

ضمن مستويات المخاطرة المسموح بها ووفقاً لأطر عمل إدارة المخاطر في الشركة، ليعود ذلك بالنفع على عائدات الأعمال. يتم تحديد أعلى المخاطر التي قد تواجهها الشركة مع مراعاة عمليات التشغيل الخارجية والداخلية، والتي تتغير باستمرار. خلال العام ٢٠١٩، قمنا بتوظيف استراتيجيتنا

لتمكننا من استنباط أعلى المخاطر التي قد نواجهها، وذلك من خلال تحديد ضرورات العمل الرئيسية والمشار إليها باسم «الركائز الأساسية».



## 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:



## 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 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

## كيف نضمن الحوكمة السليمة للمخاطر؟

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

## كيف نبلغ عن المخاطر؟

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

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

# نهجنا في إدارة المخاطر (تتمة ...)

## قدرتنا على تحمل المخاطر

تقوم بروة بإدارة المخاطر بشكل استباقي وفعال ضمن مستويات المخاطر التي يمكن للشركة تحملها، وذلك من أجل تحسين العائدات المالية والالتزامات تجاه ذوي المصالح. وإننا نعرّف قدرتنا على تحمل المخاطر بناءً على نوع المخاطر التي قد نخوض فيها بهدف تحقيق أهدافنا الاستراتيجية، والتي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالعائدات المالية المتوقعة. كما أن قدرتنا على تحمل المخاطر ترتبط بمدى استعدادنا لقبول النواحي التي يشوبها عدم الوضوح، وكذلك قدرتنا على التعامل معها.

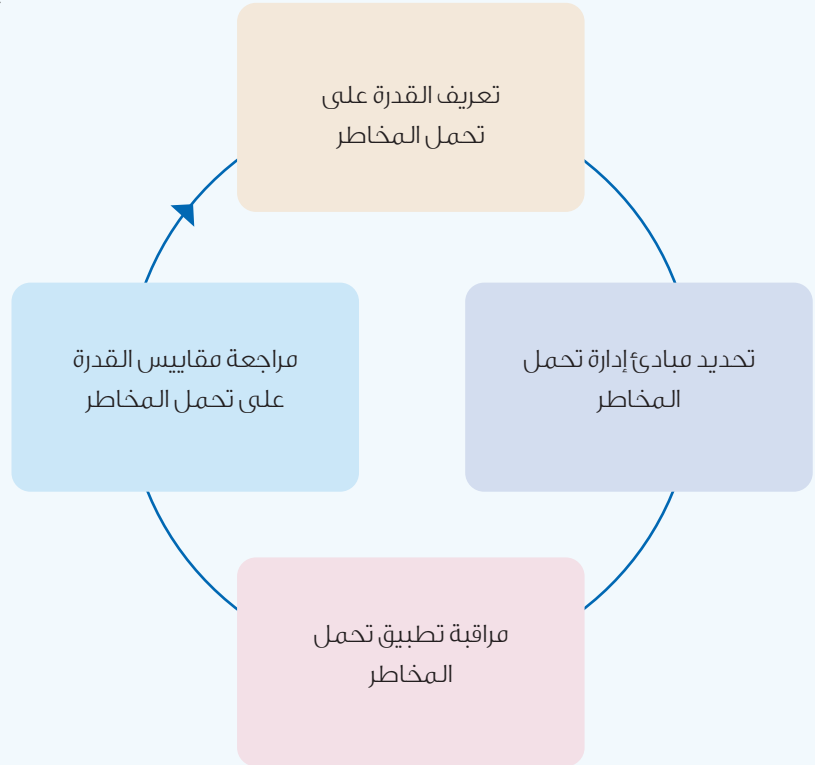
## القدرة على تحمل المخاطر

### مقاييس تحمل المخاطر

- العائد على رأس المال المستثمر
- نمو الأرباح
- صافي الدين إلى الأرباح ما قبل الفائدة
- البرامج والعتاد

### مقاييس تحمل المخاطر

- المتغيرات في ظروف العمل.
- التغييرات في البيئة الاقتصادية.
- تطور الأولويات الاستراتيجية والتغييرات في المحفظة.
- سيناريوهات مخاطر موثوقة.
- تغيير الظروف التنافسية.



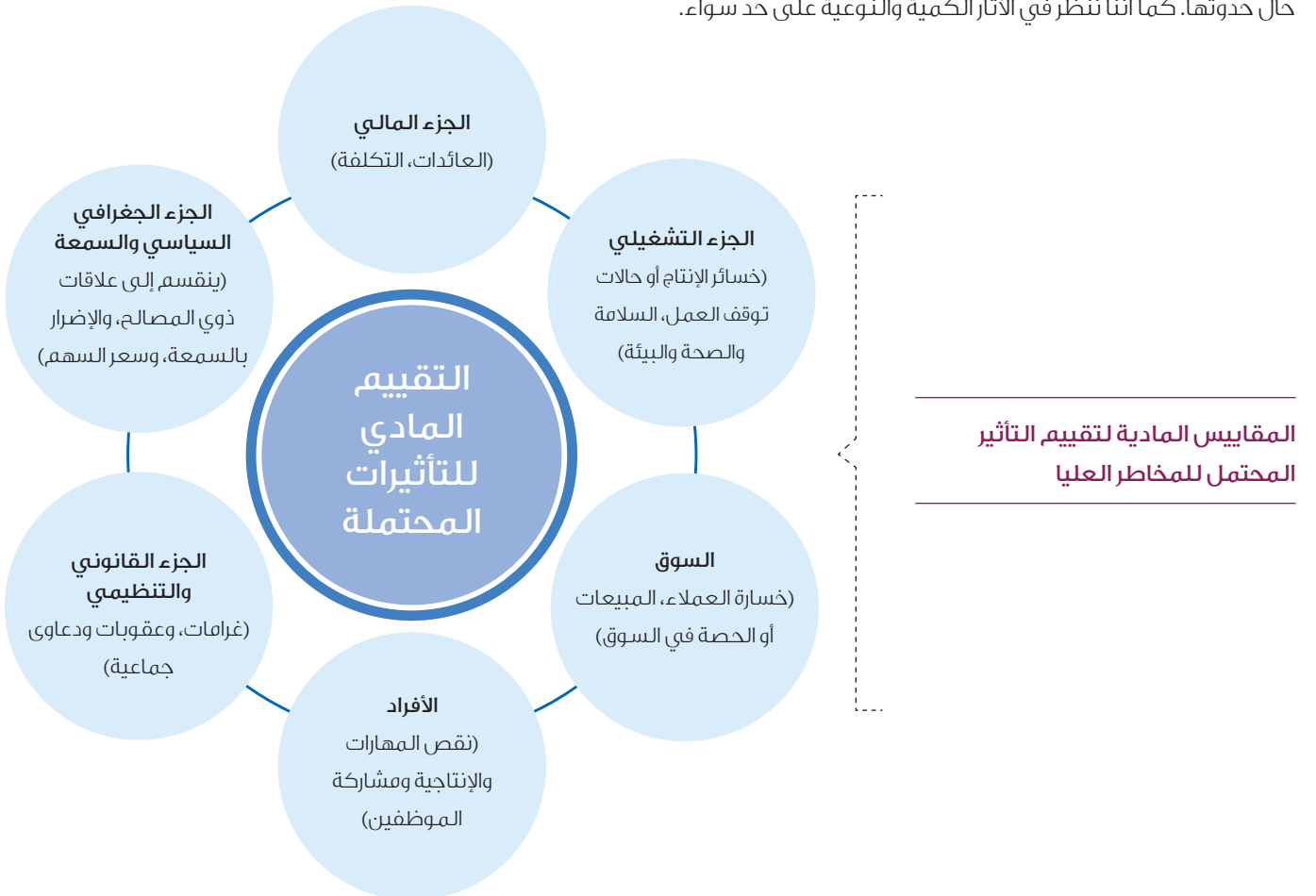
تماشياً مع الممارسات السليمة لحوكمة الشركات وإطار عمل إدارة المخاطر في الشركة، ينظر مجلس الإدارة في مقاييس تحمل المخاطر ويوافق عليها، بما في ذلك أي متغيرات تطرأ على المعايير، على النحو الذي تقترحه الإدارة.



مشاريع بروة العقارية

### 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.



التقرير الاستراتيجي

# موظفينا: يبتون 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.

الموظفين	نسبة القطريين / غير القطريين %
١٣٧	٤٤% / ٥٦%
معدل الاحتفاظ بالموظفين	نسبة الذكور إلى الإناث %
٩٧%	٧٢% / ٢٨%

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.





## ثقافتنا

لدينا اعتقاداً راسخاً 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 ٢٨% من موظفينا هم من النساء، بينما يشكل المواطنون حوالي ٤٤% من مجموع موظفينا. إننا ندرك أن التطور والانضباط يعملان جنباً إلى جنب، وأنها في رحلة مستمرة نحو تهيئة بيئة مليئة بالاحترام المتبادل والشفافية وروح الفريق.

## الاستثمار في رأس المال البشري

تستفيد شركتنا من وجود موظفين لديهم مجموعة متنوعة من الخلفيات التعليمية والمهنية، إلى جانب شغفهم للمساهمة في إنجاز الأعمال. نشجع فريقنا على أن يكون مثمراً ومبتكراً، ونمكنهم من خلق أفكاراً 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، سواءً على صعيد المهارات الشخصية أو التدريب الفني.

## 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 توطين الوظائف الرئيسية من خلال التعلم والتطوير القائم على الأداء. فقد نجحنا اليوم بتحقيق تقطير بنسبة ٤٤% 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.

## إنجازتنا للعام ٢٠١٩

- تمكنا من الحفاظ على معدل تقطير بنسبة ٤٤%
- 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

التقرير الاستراتيجي

# التزامنا نحو المجتمع

في بروة، نؤمن بالدائرة المجتمعية القوية التي تدعم أعمالاً قوية، وأن هذه الأعمال يمكنها أن تكون مزدهرة وناجحة فقط بقدر نجاح وازدهار المجتمعات التي تخدمها.

تسعى بروة إلى تعزيز الأمن والسلامة والتنمية المجتمعية في جميع نواحي أعمالها وفي المجتمعات التي تعمل فيها. تنصت بروة لحاجات موظفيها وعملائها، وتعمل على تطوير خطط عمل تعكس احتياجات المجتمعات المحلية. تلتزم بروة تجاه مسؤولياتها المجتمعية من خلال تطوير العديد من المبادرات الهادفة طويلة الأمد. وتركز في استثماراتها الاستراتيجية على توظيف موارد وقدرات المجموعة لإحداث فرق في المجتمع. علاوة على ذلك، تسعى المجموعة باستمرار إلى تعزيز شراكاتها مع حكومة قطر في العديد من المبادرات العقارية. تتبنى بروة فلسفة معمارية تسعى إلى بناء مجتمعات عوضاً عن تشييد العقارات فحسب، مما يعينها على تقديم حلول لدعم مستوى معيشي كريم، وتلبي متطلبات مختلف الفئات الاجتماعية بأسعار تنافسية.

تتمتع بروة بمكانة متفردة فيما يختص بتقديم الحلول العقارية لخدمة الفئة العاملة. حيث تقدم مجموعة كبيرة من الخدمات والمرافق التي تخلق بيئة سكنية مستدامة تتماشى مع أهداف رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠. كما تحرص بروة على شراكاتها طويلة الأمد مع الجهات الحكومية مثل وزارة التنمية الإدارية والشؤون الاجتماعية لتقديم الدعم والرعاية للفئة العاملة. شركة وصيف، هي إحدى شركات بروة التابعة والتي توفر خدمات إدارة الأصول والعقارات والمرافق لمشاريع بروة العقارية، والتي تقوم بإدارة مشاريع الفئة العاملة التي طورها بروة. كما تقوم بتنظيم مجموعة متنوعة من الفعاليات التي تخدم الفئة العاملة. من هذه الفعاليات التي يتم تنظيمها بشكل دوري احتفالات عيد الفطر

وعيد الأضحى، والاحتفالات الوطنية واليوم العالمي للعمال. تقوم وصيف بتخصيص أماكن للأنشطة الترفيهية للفئة العاملة والتي يحضرها عدد كبير من الزوار داخل مشاريع بروة البراحة وبروة الخور.

## اليوم الوطني القطري

تتطلع بروة باستمرار إلى دعم ورعاية الأنشطة والاحتفالات باليوم الوطني، تعبيراً عن التضامن والوحدة الوطنية، والفخر بالهوية القطرية. وتقدم بروة العقارية الرعاية لاحتفالات اليوم الوطني، والتي تهدف إلى خلق تفاعل مع الشعب القطري عبر المشاركة في فعاليات درب الساعي، المكان الذي تقام فيه الاحتفالات السنوية. في العام ٢٠١٩، طورت بروة من مشاركتها، لتشمل الرعاية، وكذلك التواجد الفعلي

## رعاية الفئة العاملة

تولي مجموعة بروة العقارية اهتماماً خاصاً للفئة العاملة، والتي تمثل محركاً هاماً من محركات التنمية العمرانية والاقتصادية في قطر. مع استمرار البلاد في تحقيق النمو الاقتصادي، فإن هناك تسارع متوقع في الطلب على مختلف المبادرات العقارية والخدمات ذات الصلة لرفع مستويات المعيشة لهذه المجتمعات.



## ضمان مستوى معيشة عالي الجودة

تسعى بروة باستمرار إلى تحقيق التكامل العقاري من خلال شركة وصيف التابعة لها، والتي توفر جميع المرافق والخدمات في جميع المشاريع العقارية، وتهدف لتحقيق بيئة سكنية مستدامة تلبي متطلبات السكان والزوار.

تلعب وصيف دوراً حيوياً في تغطية مجموعة واسعة من أنشطة إدارة الممتلكات والمرافق، والتأجير والمبيعات، وذلك من خلال توفير خدمات عملاء متكاملة على مدار الساعة وطوال أيام الأسبوع. يمكن للمستأجرين استخدام هذه الخدمات من خلال منصات مختلفة مثل مراكز الاتصال، والموقع على الإنترنت وشبكات التواصل الاجتماعي. توفر وصيف أيضاً خدماتها المتنوعة للعملاء من خلال المنصات الرقمية وحملات التسويق الترويجية. كما توفر حلول تأجير ممتازة مع خدمات الصيانة الدورية.

علاوة على ذلك، فقد نظمت وصيف احتفالات وأنشطة عيد الفطر والأضحى، الترفيهية لسكان مشاريع بروة السكنية، وذلك في مساكن مسييمير ومساكن السيلية وقرية بروة، مما يوفر أجواء دافئة وترحيبية تسمح للعائلات والأطفال بقضاء وقت ممتع والاستمتاع بالعروض.

٣. التدريبات على إجراءات التشغيل النموذجية للصحة والسلامة

٤. تنفيذ نظم تصاريح العمل الأمن

٥. إجراء تدريبات السلامة الدورية

٦. تنسيق دورات تدريب الإنقاذ مع مقدمي الخدمات المتخصصين

## المبادرات الاجتماعية غير ربحية

تحرص بروة باستمرار على المساهمة الفعالة في تطوير الحلول السكنية ذات الأسعار المعقولة والجودة العالية. تتجلى هذه الجهود في مشاريع قرية بروة ومساكن مسييمير ومساكن السيلية. علاوة على ذلك، فقد استفدنا من بعض هذه المشاريع لخدمة المجتمع بالتعاون مع وزارة التنمية الإدارية والعمل والشؤون الاجتماعية. نواصل مساهماتنا الخيرية لصالح كبار السن والعائلات المحتاجة. بالإضافة إلى جمع الأموال وحث الموظفين بالتعاون مع جمعية قطر الخيرية في الحملات التي أطلقتها دولة قطر لإغاثة الضحايا، بما في ذلك حملة "عرسال للإغاثة" التي تقدم مساعدة فورية للاجئين السوريين المتضررين من العواصف الثلجية، والصقيع والمطر في لبنان.

على مدار العام ٢٠١٩، نظمت مجموعة بروة العقارية بالتعاون مع شركة وصيف ومؤسسة حمد الطبية حملات للتبرع بالدم في مشاريع بروة المختلفة التي شملت مساكن مسييمير ومساكن السيلية وقرية بروة وبروة البراحة.

## عالم الأعمال ومشاريعنا

تتفاعل بروة بشكل استباقي مع عملائها، حيث يتمتع المستأجرون بامتيازات خاصة، وأسعار تنافسية وفترات سماح كافية لتجهيز الوحدات التجارية المؤجرة وإشغالها. على سبيل المثال، قمنا بإنشاء آلية فريدة لاستئجار المرحلتين الأولى والثانية من مدينة مواطر، والتي تسعى إلى جذب المستثمرين في قطاع السيارات المستعملة وتوفير أرضية مشتركة للإتفاق والتعاقد، والتي تخدم بالتساوي جميع الأطراف بما في ذلك المستهلكين.

في موقع الحدث، حيث حققت تفاعلاً كبيراً مع الجمهور والذي تتشكل غالبية من الأطفال. قدمت بروة من خلال جناحها في درب الساعي عدداً من الأنشطة المتميزة الترفيهية والوطنية والتي جذبت يومياً ملايين عن ١٠٠ طفل ولمدة ٨ أيام متتالية.

نظمت بروة خلال العام ٢٠١٩ كذلك العديد من الفعاليات الترفيهية للفئات العاملة في بروة البراحة، وبروة الخور ومجمع مكينيس، وذلك بالتعاون مع شركة وصيف ووزارة الداخلية.

## الأمن والسلامة

تركز بروة على شؤون الأمن والسلامة لموظفيها وعملائها. تقدم بروة أعلى مستويات الأمن والسلامة في جميع مشاريعها وذلك من خلال شركة وصيف التي تنفذ تدابير الأمن والسلامة في المشاريع وفقاً للمعايير التي وضعتها حكومة قطر بالتعاون مع إدارة الدفاع المدني بوزارة الداخلية. توفر مشاريع بروة لمستأجريها وسكانها خدمة حراسة مع 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.

أحد أهم أنشطة بروة في مجال الأمن والسلامة هي رعاية المبادرات التي أطلقتها إدارة الدفاع المدني بوزارة الداخلية، حيث تعاونت بروة مع حملة التخييم الآمن، والتي تهدف إلى اتباع تدابير السلامة والأمن خلال موسم التخييم لتجنب وقوع الحوادث. تستمر بروة في رعاية سيارة التوعية الإعلامية للدفاع المدني، المجهزة بالشاشات والأفلام التعليمية والمكتبة المتخصصة لمخاطبة الجمهور خلال الاحتفالات الوطنية وتزويدهم بالتدريب اللازم على السلامة.

تلتزم الشركات التابعة لبروة كذلك بالأمن والسلامة في الطريقة التي تعمل بها. تقوم شركة وصيف بإدارة مختلف البرامج والمبادرات في هذا الشأن، والتي تشمل ما يلي:

١. تحفيز عمليات الصحة والسلامة

٢. التدريبات على صندوق الأدوات

لممارسات العمل الآمنة

التقرير الاستراتيجي

# المشاريع العقارية في قطر

## مشاريع قيد التنفيذ

مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة التكلفة  
المرحلة ٢ و ٣  
مدينة مواتر المرحلة ٣



## مشاريع قيد التشغيل

دائرة (أ)  
البراحة - ورش ومخازن  
بروة السد  
قرية بروة  
مسكن مسيمير ومسكن السيلية  
بروة البراحة  
مشروع بروة الخور - سكن موظفي شركة شل  
مرافق الخور الرياضية للعمال  
مدينة مواتر المرحلة ١ و ٢  
مستودعات أم شهرين  
مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة التكلفة  
المرحلة ١



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.

## مخزون الأراضي

بروة البراحة المرحلة الثالثة

امتداد مستودعات أم شهرين

مدينة بروة المرحلة الثالثة

أرض لوسيل

بروة الدوحة

دائرة (بي - إف)



# الاستثمارات العقارية في قطر

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



مشاريع مستقبلية



## المشاريع السكنية

### مساجن مسيمير ومساجن السيلية



مساجن مسيمير ومساجن السيلية هما مشروعين ضمّوا خصيصاً لتأمين حلول سكنية اقتصادية بأسعار مناسبة. تم بناء مساجن مسيمير ومساجن السيلية على موقعين منفصلين تبلغ المساحة الإجمالية لهما ٤,٠٠٠ متر مربع حيث يوفران ٦٢ مبنى سكني و ١,٩٨٤ وحدة سكنية موزعة ما بين شقق ذات غرفتين أو ثلاثة غرف نوم. توفر مساجن مسيمير والسيلية كذلك حدائق للأطفال ونوادٍ صحية وحضانات أطفال وسوبر ماركت ومساحات خضراء.

### دائرة (أ)



يقع هذا المشروع في المنطقة الشمالية من جبل ثعيلب في مدينة لوسيل. تم تنفيذه على أرض بمساحة ١٦,٤٢١ متراً مربعاً حيث تبلغ مساحة البناء الإجمالية ٤١,١١٢ متراً مربعاً ويتكون من أربعة مباني سكنية ذات خمسة طوابق و ٢٧١ شقة بمساحات متنوعة. إضافة إلى مواقف للسيارات تحت الأرض تبلغ مساحتها ١٣,٥١٣ متراً مربعاً. تم الإنتهاء من أعمال البناء. وجاري دراسة الخيارات المتاحة لتحقيق أعلى عائد ممكن من المشروع سواءً بالبيع أو التأجير.

### مشروع بروة الخور - سكن موظفي شركة شل



مشروع بروة الخور - سكن موظفي شركة شل، هو مشروع سكني يمتد على مساحة ١٢٤,٤٤٤ متر مربع، ويوفر ٥٥ 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.

## مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض

## مدينة مواتر

## قرية بروة

نظراً للطلب المتزايد من المستأجرين على المشروع قامت مجموعة بروة العقارية بتنفيذ المرحلة الثانية بمساحة مشيدة تبلغ ٣٥,٦٠٧ 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 ٢٦ ألف متر مربع لإنشاء مركز خدمات فاحص من قبل شركة وقود.



مدينة مواتر 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 ١,١٥١,٧٣١ متراً مربعاً.

توفر هذه المدينة معارض للسيارات المستعملة ووحدات سكنية وورش ومحلات للبيع بالتجزئة وغيرها من المرافق الضرورية التي تخدم مرتادي المشروع كمكاتب لإدارة المرور والبنوك وشركات تأمين السيارات بالإضافة إلى محطة وقود وخدمة فاحص.

يندرج مشروع مدينة مواتر 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 BOT (التطوير- التشغيل - التحويل) ولمدة ثلاثين عاماً. وقد تم إنجاز المرحلة الأولى من المدينة في الربع الثاني من عام ٢٠١٧ حيث تشتمل 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.



تقع قرية بروة في منطقة الوكرة، على أرض مساحتها ٤٠,٠٠٠ متر مربع ومساحة مشيدة تبلغ ١٨٦,٠٠٠ متراً مربعاً. تتكون قرية بروة من ١٨ مجمعات سكنية وتجارية، وتقدم تلك المجمعات ٩١٨ وحدة تجزئة عالية الجودة و ٩٦ شقة ستوديو و ٢٦٢ شقة مكونة من غرفة نوم واحدة و ١٠٠ شقة مكونة من غرفتي نوم. تضم منشآت المشروع نادٍ صحي ومدرسة دولية وحضانة وعيادة طبية ومركز تسوق ومحلات تجارية وورش ومسجد ومطاعم ومواقف للسيارات وتضم أيضاً عدداً من المساحات الخضراء.

تم استكمال قرية بروة في العام ٢٠١٠ وحقق المشروع سريعاً معدلات إشغال عالية. فقامت المجموعة بإضافة مرحلة جديدة لقرية بروة بهدف توسعتها وذلك بتشييد 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 محلاً تجارياً و ١٧٧ شقة بمساحات متنوعة. تم الانتهاء من تنفيذ الأعمال المطلوبة والبدء بتأجير وتشغيل المشروع.

كما بدأت الشركة في بناء مراكز خدمات السيارات في الأول من أغسطس ٢٠١٩ كجزء أول من المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواتر والتي تمثل امتداداً للمرحلتين الأولى والثانية. علماً بأن المرحلة الثالثة في إجمالها سيتم تنفيذها على أرض بمساحة ٤١٨ ألف متر مربع. لتقدم ١١٨ معرض للسيارات المستعملة وهايبر ماركت ومركز لخدمات السيارات ومركز لبيع قطع غيار السيارات وصالة عرض لإحدى وكالات السيارات.

كما تم تكليف بروة بتشييد سوق بدل للسيارات لحل مشكلة الاختناقات المرورية والازدحام الموجود في المنطقة الصناعية حيث تم تنفيذ سوق بدل على أرض بمساحة ٢٦,٩٠٥ متر مربع، ويضم السوق ٢٥ منطقة لمزاد السيارات و ٢٠٢ موقف سيارات للزوار و ١٠٦ مواقف لسيارات المزاد.

# الاستثمارات العقارية في قطر (تتمة ...)

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



مشاريع مستقبلية



## المشاريع الصناعية

### مستودعات أم شهرين



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.

تم إنشاء المشروع على أرض بمساحة ٥٠,٠٠٠ متراً مربعاً في منطقة أم شهرين ويتكون من مستودعات للتخزين منخفضة التكاليف، بمساحة 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 ٧٠٠ متر مربع.

البنية التحتية للمشروع تتضمن بناء ١٣ محطة كهرباء فرعية وطرق داخلية ومناطق التحميل والتفريغ وشبكات لمياه الشرب والحريق 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 تأجيره بالكامل.

## 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 فندقي. 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. تشتمل المباني على طابق سفلي و ١١ طابقاً (أرضي + ١٠ طوابق) توفر جميعها ٨٧ شقة لكل مبني، 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.

## مساكن الفئة العاملة

### مرافق الخور الرياضية للعمال

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 ٨٠٠٠ متر مربع بالإضافة إلى تشييد البنية التحتية للمشروع والتي تتضمن بناء محطة كهرباء فرعية وطرق داخلية مع مواقف للسيارات والباصات وشبكات لمياه الشرب والحريق والري ومياه الأمطار والصرف الصحي وكاميرات مراقبة مع كافة الخدمات المطلوبة من غرف للمضخات والحراسة وسياج المشروع بمساحة مشيدة تبلغ ٥٣,٦٣٩ متر مربع. تم الانتهاء من أعمال البناء للمشروع كما سيتم الحصول على التراخيص اللازمة والبدء بتشغيل وتأجير المشروع في الربع الأول من العام ٢٠٢٠.



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 و ثلاثة 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

### 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 ٦١٥ مخزناً و ١١٨ ورشة عمل على مساحة بناء كلية تبلغ حوالي ١٨٧ الف متر مربع، تم إنجاز ورش ومخازن البراحة في سبتمبر ٢٠١٩ كما تم البدء بتأجير المخازن والورش .

## الاستثمارات العقارية

## في قطر (تتمة ...)

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



مشاريع مستقبلية



## مساكن الفئة العاملة

## مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة التكلفة

بالإضافة إلى كاميرات للمراقبة. كما خصصت الأرض المجاورة للمشروع بمساحة ١٨٣,٥٣٨ متراً مربعاً لإنشاء مواقف للسيارات والباصات وهايبرماركت ومركز أمن وخدمات حكومية.

يراعي 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 للإرتقاء بأوضاع سكن الفئة العاملة في دولة قطر وتنظيمها تلبية لاحتياجات السوق المحلي للمساكن الخاصة بالعمال وانسجاماً 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.



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 وشبكات لمياه الشرب والحريق والري والصرف الصحي، وكذلك غرف للمضخات مع خزانات للمياه والحريق والصرف الصحي

٩,٧٠٩ مليون ريال قطري

القيمة الدفترية لمخزون الأراضي لدى بروة العقارية

١٣,٩٣٥ مليون ريال قطري

القيمة الدفترية لعقارات بروة

## محفظة الأراضي

### فرص استثمارية

تقوم بروة بدراسة مجموعة من الفرص الاستثمارية الجديدة ومنها المرحلة الثالثة من مشروع بروة البراحة و المرحلة الثالثة من مشروع مدينة بروة و المرحلة الثانية من مشروع دارة (بي - إف) و ارض بروة الدوحة ، حيث بدأنا بإعداد دراسة تفصيلية لتحديد جدوى الأفكار التصميمية المقترحة والحصول على أفضل استخدام وعائد للمشروع.

كما تقوم بروة بإعداد مقترح لتطوير منتجع سياحي على أحد أراضي المجموعة ويتميز عن غيره من المنتجعات بأكواخ بحرية وشاليهات بإطلالات خلابة، تتنوع بين إطلالات بحرية أو إطلالات على البحيرات الصناعية والتي توفر للزوار، وخاصة العائلات، فرصة السباحة والاستمتاع بالألعاب الشاطئية والمائية في بيئة آمنة ونظيفة.

### أرض لوسيل



وهي الأرض الكائنة في المنطقة الشمالية من مدينة لوسيل والتي تعرف سابقاً بأرض لوسيل جولف تمتد الأرض على مساحة تبلغ حوالي ٣,٥ مليون متر مربع. وهي إضافة متميزة لمخزون الأراضي المتاحة لدى المجموعة والذي سيتمنح المجموعة ميزة جيدة نحو تطوير مشاريع جديدة مستقبلاً. حيث تقوم بروة بدراسة مجموعة متنوعة من الخيارات من خلال إعداد منافسة بين شركات إستشارية محلية وعالمية تمتاز بجودة التصاميم والابتكارات لإعداد مقترح تطوير أرض لوسيل لتصبح وجهة متميزة لمدينة لوسيل بشكل خاص وللدولة بشكل عام، وذلك من خلال التنوع في الاستخدامات المقترحة وتكامل المرافق المطروحة ضمن المشروع.

### سكن العمال في بروة البراحة



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

التقرير الاستراتيجي

# مشاريع الشركة القطرية للاستثمارات العقارية «العقارية»

العقارية هي أكبر شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة بروة العقارية. تركز العقارية على تطوير مشاريع سكنية في المناطق الصناعية في قطر.

## مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض

### برج العقارية

انتهت الشركة القطرية للاستثمارات العقارية من تطوير برج العقارية، وهو المقر الرئيسي للشركة، في العام ٢٠٠٨. يقع برج العقارية في شارع المتحف بمنطقة اسلطة 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.

### أبراج أساس

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

## المشاريع السكنية

### مشاريع الخور

يضم المشروع ١١ حزمة تقدم ٣٠٠ وحدة سكنية تتنوع ما بين شقق وفلل والتي تم تأجيرها بالكامل لقطر للبترول وشركاتها التابعة. وقد قامت الشركة القطرية للاستثمارات العقارية مؤخراً بتطوير مشروعين في الخور أحدهما الحزمة التاسعة من مشروع إسكان الخور للمنطقتين الثانية والرابعة وتتألف من ١٠ فيلا موزعة على ٥٥ مبنى بالإضافة إلى مسجد الجمعة المكون من قاعة الصلاة الرئيسية للرجال في الطابق الأرضي وقاعة أخرى للنساء في الميزانين وملحقاتهما، وقد تم الإنتهاء من كافة الأعمال المطلوبة في مايو ٢٠١٩ وتسليمه وتأجيره. أما المشروع الآخر المتمثل في الحزمة الثامنة في المنطقة الثانية عشرة والذي أنهت العقارية تطويره فيتكون من ستة مبانٍ تحتوي على ٧٢ شقة سكنية موزعة على ثلاثة طوابق بما فيها الطابق الأرضي. تم تصميم المشروع تبعاً لمفهوم المدن السكنية المتكاملة والتي توفر المدارس والمساجد والمرافق الترفيهية والمساحات الخضراء.

## مشاريع العقارية في مسييد

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

طوابق تحتوي على ١٠٨ محلاً تجارياً و ٧٠ وحدة مكتبية و ١٣٨ شقة سكنية. بالإضافة إلى أماكن وقوف سيارات تتسع ل ٦٥٧ سيارة لكل من المستأجرين ورواد السوق.

علاوة على ذلك، تقوم الشركة حالياً ببناء المبنى الرئيسي للنادي الترفيهي في مجمع مسييد للأعمال والترفيه إلى جانب كافة أعمال البنية التحتية والصيانة للمبنى والمرافق والخدمات الأخرى.

يحتوي المبنى الرئيسي للنادي على صالة متعددة الأغراض وقاعة للحفلات وقاعات رياضية داخلية، بالإضافة إلى صالة للألعاب الرياضية، وصالة لكبار الشخصيات، وملعب رياضية داخلية وحوض سباحة داخلي، وغرفة بخار وساونا ومطبخ رئيسي ومطاعم وغيرها من المرافق الترفيهية. تتضمن الأعمال الخارجية حوض سباحة خارجي وملعب تنس خارجي، ومواقف للسيارات مغطاة ومكشوفة، بالإضافة إلى المسطحات الخضراء.

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 ١,٧٣٢ وحدات سكنية للفئة العاملة. تقدم كل قرية مجموعة من الخدمات والمرافق الترفيهية والتي تشمل قاعات الطعام وسوبر ماركت وملعب وصلات رياضية ومسجد. كما قامت العقارية بتطوير ديونز مول في مسييد وقامت بتشغيله في العام ٢٠٢٠، حيث يقع في قلب مدينة مسييد بالقرب من المسجد الكبير، يقدم المجمع التجاري ١٩٠ محلاً تجارياً و ١٩ مكتباً، يشمل ذلك البنوك، وهايبر ماركت، وما إلى ذلك.

في مطلع عام ٢٠١٤ قامت العقارية بالإنتهاء من تطوير سوق مسييد في قلب المدينة الصناعية، حيث تطل جميع مبانيه على الشارع الرئيسي مما يجعله معلماً مميزاً للمنطقة. يغطي سوق مسييد مساحة تبلغ ٤٥٠٠٠ متر مربع ويوفر ثلاثة مبانٍ مؤلفة من طابق أرضي وطابق فوق الأرضي وثلاث

أكملت العقارية في العام ٢٠١٨ 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.

# مشاريع الشركة القطرية للاستثمارات العقارية «العقارية» (تتمة ...)

## مساكن الفئة العاملة

### مشاريع العقارية في مسيبيد - سكن الفئة العاملة

لدى العقارية مشاريع متنوعة في مسيبيد، فقد انتهت من تطوير ست قرى سكنية للفئة العاملة تم تطويرها على ستة مراحل. تقدم كل قرية مجموعة من الخدمات والمرافق الترفيهية والتي تشمل قاعات الطعام وسوبر ماركت وملعب وصلات رياضية ومسجد.

### مشاريع دخان - قرية زكريت للفئة العامة

لدى "العقارية" مشاريع متنوعة في دخان تشمل قرية العقارية في زكريت والتي تم الانتهاء من تطويرها في العام ٢٠٠٩، وتتكون من ٢٠ وحدة سكنية للفئة لعااملة و ٤٨ وحدة سكنية لصغار الموظفين، ومشروع حديقة العقارية في دخان والذي تم إنجازه في عام ٢٠١٠ ويتألف من ٢٤ شقة سكنية.

### مشاريع راس لفان - المرحلة الأولى

يعتبر مشروع سكن العمال في راس لفان الصناعية هو أحد مشاريع الشركة القطرية للاستثمارات العقارية، والتي تدعم المناطق الصناعية بالدولة. يتكون المشروع من أربعة مباني سكنية للعمال بارتفاع طابقين وطابق أرضي، وبنفس الإرتفاع أيضاً قامت العقارية بتطوير أربعة مباني أخرى لسكن الموظفين، ومبنى آخر من طابقين لقاعات الطعام المصاحبة ومسجد ومبنى تجاري.

١,١٦٦ مليون ريال قطري

القيمة الدفترية لمخزون أراضي شركة  
«العقارية»

٣,٢٧٧ مليون ريال قطري

القيمة الدفترية لعقارات شركة «العقارية»



التقرير الاستراتيجي

# الاستثمارات العقارية الدولية

## المشاريع التجارية ومتعددة الأغراض

## المشاريع السكنية

### عقار كافنديش - لندن

### عقار نورث رو - لندن

### نزل القابضة

#### الموقع

لندن

#### الموقع

لندن

#### الموقع

البحرين

يعود تاريخ المبنى إلى أربعينيات القرن الثامن عشر، ويحظى هذا العقار بموقع متميز في ساحة كافنديش بالعاصمة البريطانية لندن. يمتد المبنى على مساحة تبلغ ١١,٥٦٦ قدماً مربعاً ويقدم ٦ طوابق من الوحدات المكتبية المفروشة.

يقع عقار نورث رو في منطقة ماي فير كونسرفاشن المرموقة الواقعة في الطرف الغربي لمدينة لندن مقابل امتداد شارع اكسفورد. تم إعادة تطوير وتجديد المبنى عام ٢٠١٣ ليوفر وحدات مكتبية راقية على مساحة تقدر بـ ٢٤,٠٠٠ قدماً مربعاً.

تركز نزل القابضة على مفهوم "الشقق الفندقية" في قطاع الضيافة، وتمتلك حالياً فندق سمرست جفير بالمنامة، والذي يحتوي على ١١٨ وحدة فندقية.

## شركة فنادق شذا

#### الموقع

السعودية والبحرين والمغرب

من خلال الشراكة مع كمينسكي العالمية، تم تطوير علامة تجارية باسم "فنادق شذا" لفنادق الخمس نجوم والعلامة التجارية "مسك" لفنادق الأربعة نجوم، وذلك بهدف إدارة الفنادق بما لا يتعارض مع مبادئ الشريعة في مختلف أنحاء أوروبا والشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

## محفظة الأراضي

## مشروع مدينة فاس

الموقع  
المغرب

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 .

## أرض لارناكا

الموقع  
قبرص

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

## مشروع مدينة مراكش

الموقع  
المغرب

يقع المشروع في منطقة الشهداء بحي هيفرناج بمراكش - المغرب، ويمتد على مساحة تبلغ ٩,٥٦٦ متراً مربعاً وهو عبارة عن فندق قديم لم يتم تشغيله منذ أكثر من ٦ سنوات.

## أرض الرياض - المملكة العربية السعودية

الموقع  
الرياض

تقع في حي الجنادرية في العاصمة السعودية، الرياض، على طريق خريص العام. حيث تمتد على أرض مساحتها ٢,٢١٦,٠٦٠ متراً مربعاً.

## مشروع تطوير أرض منطقة خليج البحرين

الموقع  
البحرين

يقع المشروع في خليج البحرين على الشريط الأمامي المواجه للشاطئ، ويمتد على مساحة ١٢,٤٧٥ متراً مربعاً.

التقرير الاستراتيجي

# 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.



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

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.

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.

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 مواطر 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 ٢٣ مشروع عقاري للشركة القطرية للاستثمارات العقارية، "العقارية". يشمل ذلك تسعة مشاريع سكنية في الخور وأربعة قرى للفئة العاملة و ثلاث مراكز تجارية في مسيعيد وأربعة أسواق تجارية في دخان. وقرية للفئة العاملة في راس لفان. إضافة إلى برج العقارية وأبراج أساس.

قامت وصيف خلال السنوات الأخيرة بتوسيع نطاق خدماتها المقدمة إلى العملاء

## قطر لإدارة المشاريع

تقدم قطر لإدارة المشاريع خدمات ذات مستوى عالمي في مجال إدارة العقارات وإدارة مشروعات البنية التحتية المدنية،

تمثل قيم النزاهة والتميز والتعلم والشفافية والمسؤولية والوحدة والسلامة والمنافسة، القاعدة الأساسية التي تقوم الشركة على أساسها.

منذ تأسيسها في العام ٢٠٠٨، التزمت قطر لإدارة المشاريع بالتميز في الأداء والعمل على توفير نتائج نموذجية لعملائها سواء في السوق المحلي أو العالمي.

وتمكنت خلال السنوات الماضية من تقديم مجموعة خدماتها المتكاملة لتسعة عشر من المشاريع المتنوعة داخل دولة قطر وخارجها.

تقدم قطر لإدارة المشاريع خدمات ذات مستوى عالمي في مجال إدارة العقارات وإدارة مشروعات البنية التحتية المدنية، والمشروعات التجارية والخدمات الترفيهية والعقارية، إضافة إلى المشروعات السكنية، وذلك في ظل النمو المتواصل للأسواق العالمية. تتركز خبرة قطر لإدارة المشاريع محلياً وعالمياً في مجموعة متكاملة من الخدمات التخصصية من بينها إدارة المشروعات وإدارة التصميمات والإنشاءات.

تدير الشركة حالياً عدداً من المشروعات الضخمة في قطر والأسواق العالمية، كما أنها تلعب دوراً أساسياً في تنمية المجتمعات في دول عديدة في آسيا وشمال أفريقيا والمملكة المتحدة. تحافظ قطر لإدارة المشاريع على تقديم خدماتها وفق أعلى المعايير العالمية لإدارة المشاريع، حيث تستثمر الشركة في أحدث تقنيات إدارة المشاريع وتوظف كوادر تتمتع بالخبرات والمهارات العالمية في هذا المجال.

**QPM**  
عمل لمستقبل أفضل  
MANAGING FOR A BETTER FUTURE

## مجلس الإدارة

## سعادة السيد / صلاح بن غانم العلي

رئيس مجلس الإدارة



عُيّن سعادة السيد صلاح بن غانم بن ناصر العلي وزيراً للثقافة والرياضة بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٧ بعد فترة تجاوزت العامين قضاها وزيراً للشباب والرياضة. وقد شغل سعادته عدداً من المناصب العامة إذ تقلد رئاسة ديوان المحاسبة في الفترة ما بين عامي ٢٠٠٦ - ٢٠١١، ساهم خلالها في وضع الخطة الاستراتيجية لديوان المحاسبة التي اعتمدت رؤية تهدف إلى مساعدة الدولة في تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع القطري وتعزيز مبدأ المساءلة، كما كُلف سعادته بعدد من المسؤوليات العامة منها رئاسة اللجنة الوطنية للنزاهة والشفافية في الفترة ما بين عامي ٢٠٠٧ - ٢٠١١، وفي عام ٢٠٠٨ تم تكليفه برئاسة اللجنة المنظمة لاحتفالات اليوم الوطني للدولة حيث ساهم في وضع رؤية اليوم الوطني التي تدعو إلى تعزيز الولاء والتكاتف والاعتزاز بالهوية الوطنية القطرية. عمل مستشاراً في مكتب سمو ولي العهد ما بين عامي ٢٠١١ - ٢٠١٣، أسهم سعادته في إطلاق قناة الريان الفضائية في عام ٢٠١٢ بغية تأسيس إعلام مستنير يساند نهضة قطر ويراعي خصوصية هويتها الوطنية وتنميتها المستدامة. وشارك سعادته في العديد من المؤتمرات والندوات، كما قدم العديد من المحاضرات والعروض التقديمية في مجال الإبداع والتحفيز. يحمل سعادة السيد صلاح بن غانم بن ناصر العلي شهادة البكالوريوس في علوم الإدارة الهندسية عام ١٩٩٢ من جامعة الباسفيك في الولايات المتحدة الأمريكية.

## المهندس / عيسى بن محمد المهدي

نائب رئيس مجلس الإدارة



يشغل المهندس عيسى المهدي حالياً منصب نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لمجموعة بروة العقارية. وقد شغل المهندس عيسى بن محمد المهدي منصب رئيس الهيئة العامة للسياحة في دولة قطر وشهد قطاع السياحة تطوراً ملحوظاً بعد إطلاق الاستراتيجية الوطنية لتطوير قطاع السياحة والبرامج التطويرية المصاحبة. وقبل توليه هذا المنصب في مايو ٢٠١٢، شغل المهندس عيسى المهدي منصب الرئيس التنفيذي لشركة مشيرب العقارية التي ساهم في تأسيسها، وحصل على لقب "أفضل رئيس تنفيذي للعام ٢٠١٠" من جوائز الشرق الأوسط للشخصيات التنفيذية "التي يمنحها معهد جائزة الشرق الأوسط للتميز. يشغل المهندس عيسى المهدي العديد من المناصب المهمة في عدد من مؤسسات القطاعين العام والخاص في قطر فهو مؤسس ورئيس مجلس إدارة مجلس قطر للأبنية الخضراء الذي يشجع على نشر الاستدامة في قطاع البناء في البلاد، وعمل المهندس المهدي في مناصب بارزة في شركة رأس لفان للغاز الطبيعي المسال (راس غاز) منها مدير الأعمال ولمشاريع محطات استقبال الغاز المسال في أوروبا، ومدير مشاريع البنية التحتية للشركة، ومدير لمشاريع العمليات مساهماً في إطلاق وتطوير مشاريع استراتيجية عدة في مجال الغاز الطبيعي. كما يتولى المهندس عيسى المهدي مهمة رئيس مجلس إدارة نادي السباق والفروسية، وهو عضواً أيضاً في مجلس إدارة مؤسسة الدوحة للأفلام، وشركة الخطوط الجوية القطرية، كما كان عضواً في مجلس الأمناء في أكاديمية قطر الخور - مؤسسة قطر.

يحمل المهندس عيسى المهدي شهادة البكالوريوس في هندسة الغاز الطبيعي من جامعة تكساس إيه أند ام - في كنغسفيل في ولاية تكساس الأمريكية، كما يحمل شهادات في التدريب المتخصص في إدارة المشاريع من جامعة جورج تاون في مدينة واشنطن، والشهادة التطبيقية للإدارة العالمية من جامعة INSEAD الفرنسية، وشهادات متخصصة في القيادة من جامعة كيلوغ وجامعة هارفرد الأمريكية.

## المهندس/ نبيل بن محمد البوعيين

عضو مجلس الإدارة



يشغل المهندس/ نبيل بن محمد البوعيين حالياً منصب نائب الرئيس لشؤون الصحة والسلامة والبيئة في مؤسسة قطر للبترول بالإضافة إلى شغلة منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة الديار القطرية منذ يناير ٢٠١٧، كما عمل رئيساً تنفيذياً للشركة في إبريل من نفس العام ٢٠١٧ حتى يوليو ٢٠١٨. يحظى المهندس نبيل البوعيين بخبرة واسعة في مجال تطوير البنية التحتية وعمليات النفط والغاز، اكتسبها على مدار أعوام تولى فيها مناصب مختلفة في شركة قطر للبترول. فقد تم تعيينه في عام ٢٠٠٥ مساعداً لمدير مشروع التبريد المشترك في مدينة رأس لفان، ليتولى بعد ذلك في عام ٢٠٠٧ منصب مدير مشروع توسعة ميناء رأس لفان. وعُين عام ٢٠١١ مديراً تنفيذياً لمشاريع ميناء حمد، وفي يناير ٢٠١٥، قامت شركة قطر للبترول بتعيينه في منصب نائب الرئيس لشؤون الصحة والسلامة والبيئة وخدمات الأعمال ليقضي قرابة عامين في هذا المنصب، ساهم خلالهما بشكل كبير في النمو المستمر للمؤسسة وتطويرها. تخرج المهندس نبيل محمد البوعيين من جامعة لامار في بومونت بولاية تكساس في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ١٩٩٤ حيث حصل على شهادة بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية.

## المهندس/ عبدالله بن حمد العطية

عضو مجلس الإدارة



يحمل المهندس عبدالله بن حمد 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. يتمتع المهندس العطية 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 المشاريع، ليصبح في العام ٢٠١٢ مديراً للتخطيط والتطوير البري.

تولى المهندس العطية في العام ٢٠١٤ مهاماً جديدة بصفة المدير التنفيذي بالإضافة 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 المهندس العطية في المناصب إلى أن 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 بالإضافة حتى مطلع شهر مايو ٢٠١٨. تجدر الإشارة إلى أنه خلال الفترة نفسها، وتحديداً في يناير ٢٠١٧، تم تعيين المهندس عبدالله العطية كعضو في مجلس إدارة شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، ليتولى في شهر يوليو ٢٠١٨ منصب الرئيس التنفيذي للشركة إضافة إلى منسبة كعضو في مجلس الإدارة.

## السيد/ ناصر بن سلطان ناصر الحميدي

عضو مجلس الإدارة



عُين السيد ناصر بن سلطان ناصر الحميدي عام ٢٠١٧ بقرار أميري عضواً في مجلس الشورى القطري. ويشغل السيد ناصر 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 للأسمت. كما شغل منصب المدير المالي للجنة الأولمبية القطرية، وهو رجل أعمال يشارك في أنشطة تجارية واقتصادية مختلفة. ويحمل السيد ناصر الحميدي درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال.

## مجلس الإدارة

### السيد / محمد بن عبدالعزيز آل سعد

عضو مجلس الإدارة



بدأ السيد محمد آل سعد مسيرته المهنية في عدد من وظائف القطاع العام، وانتقل في العام ٢٠٠٤ إلى القطاع الخاص لقيادة البرنامج الاستثماري للشركة القطرية للاستثمار العقاري (العقارية). وفي أواخر العام ٢٠٠٦ تولى آل سعد منصب الرئيس التنفيذي للمستثمر الأول، شركة الاستثمار الرائدة في قطر. تولى آل سعد إطلاق بنك بروة في ٢٠٠٩ بنجاح، ثم شغل منصب نائب رئيس مجلس إدارة البنك. يتولى آل سعد حالياً منصب رئيس مجلس الإدارة التنفيذي لشركة ماس القابضة، وعضو مجلس إدارة شركة وقود، ورئيس مجلس الإدارة لشركة كيو كون (خدمات النفط والغاز) ورئيس مجلس إدارة شركة ناتيف لاند انفستمينت، ورئيس مجلس إدارة إيجنسي تريبل تو (دعاية وإعلان).

يحمل السيد محمد آل سعد شهادة بكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة كولورادو في بولدر، وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة أتلانتيك سيتي في باريس.

### د. ناصر بن علي الهاجري

عضو مجلس الإدارة



يمثل السيد ناصر بن علي غصاب علي الهاجري شركة العديد للاستثمار العقاري ويعمل في منصب مدير الرقابة المالية والإدارية في المكتب الخاص بسمو الأمير الوالد. السيد ناصر الهاجري حاصل على درجة الدكتوراة في إدارة الأعمال – المالية .

لدى السيد ناصر الهاجري عدد من كبر من البحوث في نفس المجال .



# التقارير القانونية

## تقرير حوكمة الشركات

### التعاريف

- **المعلومات**  
المعلومات ، والبيانات، والوثائق المرتبطة بتأسيس الشركة وبنشطتها، وبتقاريرها وغيرها من المعلومات التي يجب على الشركة الإفصاح عنها واتاحتها للمساهمين وتمكينهم من الوصول لها والحصول عليها بموجب القانون وأحكام هذا النظام وغيره من تشريعات الهيئة.
- **الهيئة**  
هيئة قطر للأسواق المالية.
- **ميثاق المجلس**  
الميثاق الذي يعده المجلس لتحديد مهامه ومسؤولياته وواجبات رئيسه وأعضائه .
- **المجلس**  
مجلس إدارة الشركة المدرجة، أو القائم على إدارة الكيان القانوني المدرج بحسب الأحوال .
- **أمين سر المجلس**  
الشخص المعين من مجلس الإدارة وفقا لمتطلبات نظام الحوكمة، والمسؤول عن تنظيم وتنسيق المسائل التي تتعلق بالمجلس 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

## تقرير حوكمة الشركات

- كانت البيانات المالية خالية من الأخطاء الجوهرية، وهكذا أعمال التصفيات.
- **الرقابة الداخلية**
  - أعمال التدقيق المالي، وتقييم الأداء، وإدارة المخاطر التي تقوم بها وحدة مستقلة أو أكثر بالشركة.
- **العضو المستقل**
  - هو عضو مجلس الإدارة الذي يتمتع بالاستقلالية التامة، ومما ينافي الإستقلالية على سبيل المثال لا الحصر، أي من الآتي:
    - أ. أن يكون مالكا لنسبة (١٠%) على الأقل من أسهم الشركة أو أي شركة من مجموعتها.
    - ب. أن يكون ممثلا لشخص اعتباري يملك نسبة (٥%) على الأقل من أسهم الشركة أو أي شركة من مجموعتها.
    - ت. أن يكون بالإدارة التنفيذية العليا للشركة أو أي شركة من مجموعتها 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 مجموعتها.
    - 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 مجموعتها 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 مجموعتها خلال السنتين السابقتين على انتخابات المجلس.
- **الإدارة التنفيذية العليا**
  - المسؤول التنفيذي الأول والمسؤولين التنفيذيين الآخرين المسؤولين مباشرة أمامه، وتشمل رؤساء وحدات الرقابة الداخلية بالشركة.
- **أصحاب المصالح**
  - كل من له مصلحة مع الشركة تستند إلى حق أو مركز قانوني مثل المساهمون، والعاملين، الدائنين، العملاء، الموردون وغيرهم
- **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 طبيعته الأساسية لعمل الشركة؛ أو التي تتجاوز قيمتها الاجمالية (١٠%) من القيمة الأقل بين القيمة السوقية للشركة أو قيمة صافي أصول الشركة وفقا لأخر بيانات مالية معلنة.
- **السوق**
  - السوق الرئيسية في بورصة قطر.
- **العضو غير التنفيذي**
  - هو عضو مجلس الإدارة الذي لا يكون متفرغاً لإدارة الشركة ، ولا يتقاضى اجرا منها.
- **طرف ذو علاقة**
  - يعتبر الشخص ذا علاقة بالشركة إذا كان عضو في مجلس إدارة الشركة أو أي شركة من مجموعتها ،أو بالإدارة التنفيذية العليا للشركة أو أي شركة من مجموعتها ،أو كان مالكا لنسبة (٥%) على الأقل من أسهم الشركة أو شركة من ضمن مجموعتها ، 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 مجموعتها أو بإدارتها التنفيذية العليا وأقاربهم حتى الدرجة الثانية، أو المشتركة في مشروع أو شركة من أي نوع مع الشركة أو أي شركة من مجموعتها .

التقارير القانونية

# تقرير حوكمة الشركات

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

مساهميننا الكرام،

تحية طيبة وبعد،

يطيب لي أن أضع بين أيديكم تقرير الحوكمة لشركة بروة العقارية (شركة مساهمة عامة قطرية) والذي يغطي السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، مسلطاً الضوء على التطورات الأخيرة في إطار حوكمة الشركات، ومستنداً الى قرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (٥) لسنة ٢٠١٦ بإصدار نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية.

لقد أعدّ التقرير وفقاً لمتطلبات نظام حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في السوق الرئيسية الذي أصدرته هيئة قطر للأسواق المالية وغيره من الأنظمة والقوانين المعمول بها في دولة قطر ونظام سوق المال القطري.

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

والله ولي التوفيق،،،

**صلاح بن غانم العلي**

رئيس مجلس الإدارة

## التقارير القانونية تقرير حوكمة الشركات

### ١. تمهيد

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

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

تعتبر حوكمة الشركات جزء لا يتجزأ من ثقافة شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. وممارساتها التجارية. تهدف حوكمة الشركات لشركة بروة العقارية إلى ترسيخ وتحقيق الأهداف التالية:

- الشفافية: الوضوح في العمليات التجارية والتشغيلية للشركة، والإبتعاد عن الغموض والسرية والتضليل، وجعل كل الأمور قابلة للتحقق والتأكد.
- المساواة: وهي حق المساهمين في مساهلة الإدارة التنفيذية عن أدائها، 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، والمساواة، والترشيح، وحق 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 هذه التقييم تؤكد المجموعة بامتثالها مع أحكام النظام من جميع النواحي الجوهرية.

تجدد الإشارة الى ان الشركة تقوم حالياً بمراجعة وتوثيق الإجراءات والسياسات وأنظمة الرقابة المتعلقة بتأكيد التزام الشركة بالقوانين والأنظمة ذات الصلة لا سيما الأنظمة والتشريعات الصادرة عن الهيئة، علماً أنه وفي حدود المعلومات التي توافرت لدى مجلس الإدارة، لم تقع خلال السنة أي مخالفة لهذه الأنظمة والتشريعات.

### 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 باستمرار على تحديث النظم واللوائح الداخلية بما يعكس تحديات الجهات المنظمة على هذه القوانين متى تطلب ذلك.

## تقرير حوكمة الشركات

### ٣.١ 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 وألية شغل المراكز الشاغرة فيه.

### ٣.٢ سياسة المكافآت

يلتزم مجلس إدارة شركة بروة العقارية بسياسة المكافآت المنصوص عليها في المادة (٤٠) من النظام الأساسي للشركة، والمنصوص عليها بقانون الشركات التجارية الذي حدد في تعديله الصادر في العام ٢٠١٥ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بنسبة لا تزيد على (٥٪) من الربح الصافي بعد خصم الاحتياطات والاستقطاعات القانونية وتوزيعات الأرباح. 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 الأمور 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.

### ٣.٤ 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.

### ٣.٥ 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 الذي انعقد بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩، بتعيين شركة ديلويت اند توش كممدق خارجي للشركة للعام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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 ديلويت اند توش 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.

## تقرير حوكمة الشركات

### 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.

#### ٤.١ 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 ٢٠١٩:

إسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الوضع
سعادة السيد / صلاح بن غانم العلي	رئيس مجلس الإدارة (الديار القطرية)	غير تنفيذي، غير مستقل
السيد / عيسى محمد المهدي	نائب الرئيس العضو المنتدب عضو بالانتخاب	تنفيذي، غير مستقل
السيد / نبيل محمد البوعينين	عضو (الديار القطرية)	غير تنفيذي، غير مستقل
السيد / عبدالله حمد العطية	عضو (الديار القطرية)	غير تنفيذي، غير مستقل
السيد / ناصر سلطان الحميدي	عضو بالانتخاب	غير تنفيذي، مستقل
السيد / ناصر علي غصاب الهاجري	عضو بالانتخاب شركة العديد للإستثمار العقاري	غير تنفيذي، مستقل
السيد / محمد عبد العزيز آل سعد	عضو بالانتخاب	غير تنفيذي، غير مستقل

#### ٤.٢ نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة

يتضمن مجلس إدارة الشركة أعضاء من ذوي الخبرات والمهارات والكفاءات المتميزة في مختلف القطاعات. وللمزيد من التفاصيل عن خبرات أعضاء مجلس الإدارة يرجى مراجعة المحلق رقم (١) من هذا التقرير.

كما نوضح ادناه عدد الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة. كما تجدر الإشارة أنه تم تعديل القيمة الاسمية للسهم سنة ٢٠١٩ نفاذاً لقرار هيئة قطر للأسواق المالية.

## تقرير حوكمة الشركات

اسم عضو مجلس الإدارة	عدد الأسهم المحجوزة لضمان العضوية في مجلس الإدارة	عدد الأسهم المملوكة في الشركة كما في ٢٠١٩/١٢/٣١	عدد الأسهم المملوكة في الشركة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١
سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي (ممثلاً لشركة الديار القطرية)	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٧,٣٦٠	١,٢٧,٣٦٠
السيد/ عيسى محمد المهدي السيد/ محمد عبد العزيز آل سعد	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
السيد/ نبيل محمد البوعيين (ممثلاً لشركة الديار القطرية)	٠	٠	٠
السيد / عبدالله حمد العطية (ممثلاً لشركة الديار القطرية)	٠	١٦,٠٠٠	١٦,٠٠٠
السيد/ ناصر سلطان الحميدي	١,٠٠٠,٠٠٠	٥,٤٩,٠٨٩	٣٧٥,٤٤٦
السيد/ ناصر علي غصاب الهاجري (ممثلاً لشركة العديد للإستثمار العقاري)	١,٠٠٠,٠٠٠	٣,٧٧٤,٦٠٠	٣,٧٧,٤٦٠

### ٤.٣ واجبات رئيس مجلس الإدارة

من مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة قيادة الشركة لتحقيق أهدافه الاستراتيجية والعائد المناسب للمساهمين، كما يتولى قيادة المجلس والإشراف على دوره بشكل كامل واعتماد جداول اعمال اجتماعات المجلس ، هذا بالإضافة إلى مناقشة اعضاء المجلس بالتوصيات والتحسينات والمبادرات الاستراتيجية والموازنات التقديرية والفرص الاستثمارية المتاحة والتأكد من قيام المجلس بالمهام المنوطة به، إضافة إلى مناقشة امور الشركة العامة بشكل دوري مع اعضاء 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 ايضاً 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 لجانه المختلفة من خلال مشاركتهم الفعالة في اجتماعات المجلس والجمعيات العمومية، وفهم آراء المساهمين بشكل متوازن وعادل.

### ٤.٥ مسؤوليات والتزامات أعضاء مجلس الإدارة

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

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 اخر 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.

## تقرير حوكمة الشركات

٣. يجب أن يحدد المجلس الصلاحيات التي يفوضها للإدارة التنفيذية ، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض ، كما يحدد الموضوعات التي يتحفظ بصلاحيته 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 ولإعضاء المجلس غير التنفيذيين بوجه خاص وذلك من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم ومهامهم بكفاءة .
٦. لا يجوز للمجلس إبرام عقود القروض التي تجاوز اجالها ثلاث سنوات ، أو بيع عقارات الشركة أو رهنها ، أو إبراء مديني الشركة من التزاماتهم إلا إذا كان مصرحا له بذلك في نظام الشركة والشروط الواردة فيه ، وإذا تضمن نظام الشركة أحكاما في هذا الشأن ، فلا يجوز للمجلس القيام بالتصرفات المذكورة إلا بإذن من الجمعية العامة ، مالم تكن تلك التصرفات داخلية في أغراض الشركة .
٧. الانتظام في حضور اجتماعات المجلس ولجانه ، وعدم الانسحاب من المجلس إلا لضرورة وفي وقت المناسب .
٨. إعلاء مصلحة الشركة والشركاء والمساهمين وسائر أصحاب المصالح وتقديمها على المصلحة الخاصة .
٩. إبداء الرأي بشأن المسائل الاستراتيجية للشركة ، وسياستها في تنفيذ مشاريعها ، ونظم مساهلة 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 .

## تقرير حوكمة الشركات

### ٤.٦ 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 و سياسات 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.

### ٤.٧ ميثاق المجلس

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

### ٤.٨ فصل المهام

تنتهج الشركة مبدأ الفصل بين منصب رئاسة المجلس وأي منصب تنفيذي بالشركة، حيث يشغل سعادة السيد / صلاح بن غانم العلي منصب رئيس مجلس الإدارة، بينما يشغل السيد / عيسى محمد المهدي منصب نائب رئيس المجلس -العضو المنتدب لشركة بروة العقارية.

### ٤.٩ 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 يحتفظ أمين سر المجلس بمحاضر اجتماعات المجلس ويقوم بتوزيع جداول أعمال للاجتماعات وعقد مجلس إدارة شركة بروة العقارية ستة إجتماعات خلال عام ٢٠١٩، تم من خلالها مناقشة مواضيع واستراتيجيات الشركة ومشاريعها.

### ٤.١٠ 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.

### ٤.١١ مكافآت المجلس

بلغت قيمة مكافآت المجلس عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ما قيمته ٨٥٠ الف ريال قطري.

### ٤.١٢ 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، والتنسيق 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.

## تقرير حوكمة الشركات

### ٥. لجان المجلس

يتمتع مجلس إدارة الشركة بنموذج إداري مرن لتيسير القيام بأعماله، وتقوم ركائز هذا النموذج على انبثاق ثلاث لجان عن مجلس الإدارة وهي اللجنة التنفيذية ولجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة التدقيق. وتلعب 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 الشركة حول الإجراءات التي تتخذها والمداولات التي تُجريها. يعتمد المجلس في تشكيل هذه اللجان والشروط المرجعية الخاصة بها بتطبيق بنود نظام الحوكمة. ويلي أدناه لجان مجلس الإدارة ومهام وأعضاء كل لجنة خلال العام ٢٠١٩:

#### أ- لجنة التدقيق

تتألف لجنة التدقيق في شركة بروة العقارية من ثلاثة أعضاء يرأسهم عضو مستقل، ويتمتعون 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 ثمان إجتماعات خلال العام ٢٠١٩.

أعضاء لجنة التدقيق للعام ٢٠١٩:

السيد / ناصر سلطان الحميدي	الرئيس	غير تنفيذي	مستقل
السيد / عبدالله حمد العطية	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد / ناصر علي الهاجري	عضو	غير تنفيذي	مستقل

اهم إنجازات اللجنة لعام ٢٠١٩:

١. مناقشة تقارير مراقب الحسابات عن البيانات المالية لعام ٢٠١٩.

٢. مناقشة الميزانية العامة للشركة.

٣. تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين مراقبي الحسابات للسنة المالية ٢٠١٩ والاتعاب المقدرة لهم.

٤. تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين هيئة للرقابة الشرعية للسنة المالية ٢٠١٩ والاتعاب المقدرة لهم.

٥. وضع خطة تدقيق داخلي للعام ٢٠١٩.

٦. متابعة تنفيذ خطة التدقيق ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة.

٧. الموافقة على خطة التدقيق الداخلي للسنوات الثلاث القادمة (٢٠١٩-٢٠٢١).

٨. الموافقة على موازنة ادارة التدقيق الداخلي لعام ٢٠٢٠.

٩. مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة التدقيق الداخلي للمجموعة.

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضٍ عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

## تقرير حوكمة الشركات

### ب- لجنة المكافآت و الترشيحات

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 اربع اجتماعات خلال العام ٢٠١٩ م.

#### أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات لعام ٢٠١٩

السيد/ محمد عبدالعزيز آل سعد	الرئيس	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد/ عيسى محمد المهدي	عضو	تنفيذي	غير مستقل
السيد/ عبدالله حمد العطية	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل

اهم انجازات اللجنة لعام ٢٠١٩:

- إعادة دراسة ومناقشة آلية مكافآت موظفي الشركة والرئيس التنفيذي للمجموعة.
  - تقديم مقترح لمجلس الإدارة لمكافآت أعضاء المجلس السنوية ومكافأة أعضاء لجان مجلس الإدارة.
  - مناقشة تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجان.
  - مقابلة مجموعة من المرشحين لتولي مناصب قيادية في الشركة.
- بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

### ت- اللجنة التنفيذية

تتألف اللجنة التنفيذية في شركة بروة العقارية من ثلاثة 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 ثمان اجتماعات خلال العام ٢٠١٩.

#### أعضاء اللجنة التنفيذية لعام ٢٠١٩

السيد/ عيسى محمد المهدي	الرئيس	تنفيذي	غير مستقل
السيد/ محمد عبدالعزيز آل سعد	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد/ نبيل محمد البوعينين	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل

اهم انجازات اللجنة لعام ٢٠١٩:

- مناقشة خطة العمل الخمسية (٢٠١٩-٢٠٢٤).
- مناقشة الموازنة التقديرية لعام ٢٠٢٠.
- دراسة تحديث السياسات والإجراءات في بعض إدارات الشركة.

## تقرير حوكمة الشركات

٤. متابعة سير العمل والخطط في شركة وصيف .

٥. مراجعة دراسات الجدوى لمجموعة من المشاريع ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة .

٦. مناقشة مؤشرات الاداء لسنة ٢٠١٩.

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

### ٦. الإدارة التنفيذية

#### المهندس/ عيسى محمد المهدي:

يشغل المهندس عيسى المهدي حالياً منصب نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لمجموعة بروة العقارية . وقد شغل المهندس عيسى بن محمد المهدي منصب رئيس الهيئة العامة للسياحة في دولة قطر وشهد قطاع السياحة تطوراً ملحوظاً بعد إطلاق الاستراتيجية الوطنية لتطوير قطاع السياحة والبرامج التطويرية المصاحبة. وقبل توليه هذا المنصب في مايو ٢٠١٢، شغل المهندس عيسى المهدي منصب الرئيس التنفيذي لشركة مشيرب العقارية التي ساهم في تأسيسها.

وحصل على لقب "أفضل رئيس تنفيذي للعام ٢٠١٠" من جوائز الشرق الأوسط للشخصيات التنفيذية " التي يمنحها معهد جائزة الشرق الأوسط للتميز. يشغل المهندس عيسى المهدي العديد من المناصب المهمة في عدد من مؤسسات القطاعين العام والخاص في قطر فهو مؤسس ورئيس مجلس إدارة مجلس قطر للأبنية الخضراء الذي يشجع على نشر الاستدامة في قطاع البناء في البلاد، وعمل المهندس المهدي في مناصب بارزة في شركة رأس لفان للغاز الطبيعي المسال (راس غاز) منها مدير للأعمال ولمشاريع محطات استقبال الغاز المسال في أوروبا، ومدير مشاريع البنية التحتية للشركة، ومدير لمشاريع العمليات مساهماً في إطلاق وتطوير مشاريع استراتيجية عدة في مجال الغاز الطبيعي.

كما يتولى المهندس عيسى المهدي مهمة رئيس مجلس إدارة نادي السباق والفروسية ، وهو عضواً في مجلس إدارة مؤسسة الدوحة للأفلام، وشركة الخطوط الجوية القطرية، كما كان عضواً في مجلس الأمناء في أكاديمية قطر الخور - مؤسسة قطر.

يحمل المهندس عيسى المهدي شهادة البكالوريوس في هندسة الغاز الطبيعي من جامعة تكساس إيه أند ام - في كنغسفيل في ولاية تكساس الأمريكية، كما يحمل شهادات في التدريب المتخصص في إدارة المشاريع من جامعة جورج تاون في مدينة واشنطن، والشهادة التطبيقية للإدارة العالمية من جامعة INSEAD الفرنسية، وشهادات متخصصة في القيادة من جامعة كيلوغ وجامعة هارفرد الأمريكية.

#### السيد/ مراد محمد الغول :

يشغل السيد/ مراد الغول منصب مستشار بمكتب الرئيس التنفيذي لشؤون التطوير العقاري منذ يناير ٢٠١٩، وقد كان بدأ مسيرته العملية كمهندس مدني ومدير مشاريع بالقوات المسلحة القطرية في الفترة ما بين ١٩٨٥ وسنة ٢٠٠٥ حيث انتقل للعمل في الشركة القطرية للاستثمارات العقارية بمنصب الرئيس التنفيذي للعمليات وكان مسؤولاً على إدارة مشاريع الشركة خلال الفترة ما بين ٢٠٠٥ إلى ٢٠١٨ .

السيد / مراد الغول حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة نورث كارولينا بالولايات المتحدة الأمريكية وعلى شهادتي ماجستير في التخطيط العمراني وإدارة الاعمال ولديه أكثر من ٣٥ سنة من الخبرة العملية .

#### 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 والزميلة لشركة بروة بالإضافة إلى عضوية لجان الإدارة التنفيذية.

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.

## تقرير حوكمة الشركات

ويبلغ إجمالي الخبرة المهنية للسيد / تامر، ٢٠ عاماً ما بين مجالات التدقيق الخارجي والشؤون المالية في العديد من المؤسسات العالمية والشركات.

### السيد/ يوسف احمد البنعللي :

يشغل السيد / يوسف البنعللي رئيس العمليات المؤسسية للمجموعة 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 البنعللي من جامعة قطر سنة ١٩٩٩ بدرجة الدبلوم التكنولوجي – تخصص ادارة مكاتب.

### السيدة/ دانه عبدالعزيز الأنصاري :

تشغل السيدة دانه عبدالعزيز الانصاري منصب مدير الشؤون القانونية والالتزام للمجموعة منذ يناير ٢٠١٨. و كما شغلت منصب مدير إدارة التقاضي وشؤون الشركات بشركة بروة ومستشار قانوني أول وشغلت مناصب أخرى خلال فترة عملها في المجموعة منذ ٢٠٠٦. كما تشغل منصب عضوية مجلس الإدارة لعدد من الشركات التابعة والزميلة لشركة بروة بالإضافة إلى عضوية لجان الإدارة التنفيذية.

حاصلة على شهادة البكالوريوس بالقانون من جامعة قطر وحاصلة على شهادة الماجستير التنفيذي بالقانون من جامعة نورث وسترن بالولايات المتحدة الأمريكية .

الاسهم المملوكة من قبل أعضاء الإدارة التنفيذية :

١. السيد / عيسى محمد المهدي – نائب الرئيس العضو المنتدب ، يملك عدد ١,٢٧,٣٦٠ سهم
٢. السيد / يوسف أحمد البنعللي – رئيس العمليات المؤسسية للمجموعة ، يملك عدد ٥,٤١٠ سهم.

### مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية لعام ٢٠١٩ :

بلغت قيمة مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ما قيمته ١٩١٩١ الف ريال قطري.

انجازات الإدارة التنفيذية في عام ٢٠١٩:

١. تشغيل مستودعات أم شهرين وتحصيل الإيجارات.
٢. تنفيذ وتشغيل ورش ومخازن البراحة .
٣. انهاء تنفيذ مشروع دارا (أ) السكني .
٤. إنجاز أعمال تنفيذ مشروع توسعة الخور الترفيهية .
٥. تشغيل المرحلة الأولى من مجمع مكينيس .
٦. تنفيذ أعمال بناء مدينة مواطر المرحلة الثالثة .
٧. تأكيد كفاءة المشاريع ومراجعة دراسات الجدوى .
٨. دعم الشراكة مع الدولة لتلبية إحتياجات القطاع العقاري .
٩. إيجاد فرص استثمارية لأراضي المجموعة .
١٠. توسيع نشاط الفندق والضيافة .

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 ٢٠١٩.

## تقرير حوكمة الشركات

### ٧. نظام الرقابة الداخلية

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 المجموعة. 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.

وتضم الرقابة الداخلية للشركة قسم شؤون التدقيق الداخلي الذي يرفع تقارير متضمنة إجراءات تصحيحية مقترحة لكافة المشاكل التي رصدت أثناء عملية التدقيق، وقسم الإلتزام الذي يتأكد من امتثال المجموعة مع جميع متطلبات الحوكمة والقوانين والأنظمة السائدة في دولة قطر، والعمل على تفادي المخاطر الناتجة عن عدم الإلتزام بهذه القوانين.

تجدد الإشارة الى أن الشركة قامت بتقييم نظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية في نهاية السنة المالية لعام ٢٠١٩ وتم الافصاح عن نتائج التقييم في تقرير الشركة السنوي وتقرير المدقق الخارجي.

### ٨. إدارة المخاطر والامتثال

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.

وضعت شركة بروة مؤخراً سياسات وإجراءات للرقابة وإدارة المخاطر الداخلية والخارجية لتحديد المخاطر ووضع خطط لمعالجتها بهدف حماية استثمارات الشركة وعملياتها في داخل وخارج قطر، وقد صمم هذا النظام للقيام بالآتي :

- تحديد وتقييم ومراقبة وإدارة المخاطر في الشركة.
- إبلاغ مجلس الإدارة بالتغييرات الفعلية التي تطرأ على المخاطر التي قد تواجهها الشركة.

وفي هذا السياق، فإن الشركة ستطبق سياسة إدارة المخاطر على مستوى الشركة 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 تضطلع 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 وإدارة المخاطر. وتقوم الإدارة المختصة بتجميع المخاطر والإجراءات المخطط لإتباعها لتخفيف آثار المخاطر، ورفعها بشكل فصلي للجنة التدقيق .

### ٩. التدقيق الداخلي وأنشطته

تقدم إدارة التدقيق الداخلي تأكيدات وخدمات استشارية بشكل موضوعي ومستقل، بهدف إضافة قيمة للشركة وتحسين عملياتها. ويساعد هذا النشاط الذي تقوم به إدارة التدقيق الداخلي في تحقيق أهداف الشركة من خلال اتباع أسلوب منهجي منظم لتقييم وتحسين فاعلية إدارة المخاطر والرقابة والحوكمة. كما أن إدارة التدقيق الداخلي تقوم بتقديم تقاريرها الى لجنة التدقيق الداخلي بشكل دوري وفقاً لمتطلبات قواعد الحوكمة ذات الصلة.

## تقرير حوكمة الشركات

اهم انجازات إدارة التدقيق الداخلي لعام ٢٠١٩:

١. اعداد وتنفيذ خطة التدقيق الداخلي القائمة علي المخاطر.
  ٢. استعراض وتقييم العمليات واداره المخاطر واطار الرقابة الداخلية من خلال تنفيذ خطة التدقيق الداخلي لشركه بروة والشركات التابعة الرئيسية.
  ٣. متابعه تنفيذ توصيات التدقيق الداخلي السابق.
  ٤. أداء الخدمات الاستشارية ، بما يتجاوز خدمات التدقيق الداخلي ، لمساعدته الإدارة في تحقيق أهدافها ، وفقا لمعايير الدولية للمدققين الداخليين.
  ٥. إصدار تقارير دوريه للجنة التدقيق.
  ٦. أجريت مراجعات خاصه بشأن المسائل المرفوعة من قبل لجنه التدقيق /مجلس الإدارة وقدمت النتائج لهم.
  ٧. الامتثال بديل المراجعة الداخلية للحسابات استنادا إلى المعايير الدولية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي .
- يرأس إدارة التدقيق الداخلي السيد/ زايد المطوع:

يشغل السيد/ زايد المطوع منصب رئيس التدقيق الداخلي منذ سبتمبر ٢٠١٣، كما شغل العديد من المناصب الأخرى، حيث بدأ مسيرته العملية بوزارة المالية والإقتصاد كمحاسب خلال الفترة من أكتوبر ١٩٩٧ إلى فبراير ٢٠٠١، ثم عمل كمراجع حسابات بديوان المحاسبة خلال الفترة من ابريل ٢٠٠١ إلى أكتوبر ٢٠١٠، وتولى منصب رئيس قسم الشؤون المالية لدى مؤسسة دريمة خلال الفترة من فبراير ٢٠١١ إلى يناير ٢٠١٢.

حصل السيد/ زايد المطوع على بكالوريوس محاسبة – كلية الإدارة والإقتصاد جامعة قطر سنة ٢٠٠٠.

### ١. التدقيق الخارجي

قامت شركة بروة العقارية بتعيين "شركة ديلويت اند توش (Deloitte)" مدققاً خارجياً لبروة لتقديم خدمات مراجعة نصف سنوية وتدقيق في نهاية السنة.

ويأتي هذا التعيين بعد موافقة الجمعية العامة في اجتماعها بتاريخ ٢٠١٩ مارس وتحدد 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 مستقلا عن الشركة وعن مجلس إدارتها.

بالإضافة الى 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 الى دور لجنة التدقيق في الإشراف على عمل المدقق الخارجي.

### ١. التداول الداخلي والأطراف ذات العلاقة

تتبع الشركة ضوابط محكمة ونظم متأصلة تحكم دخولها في صفقات وعلاقات مع أطراف ذات صلة، كما أن سياسة الشركة تحظر على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين عقد أي صفقات بيع أو شراء لأسهم الشركة خلال الفترة المحددة من بورصة قطر وحتى الإعلان للجمهور عن البيانات المالية ولم يتم أي طرف من ذوي العلاقة بعقد أي صفقات في فترات الحظر خلال عام ٢٠١٩.

## تقرير حوكمة الشركات

وفي ضوء متطلبات الإفصاح المحددة في قانون حوكمة الشركات والمعتمد من هيئة قطر للأسواق المالية QFMA، 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 ٢٠١٩.

### ١٢. 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 يتم توزيع الأرباح وفقاً لتوصية مجلس الإدارة، ولقرار الجمعية العامة للشركة في اجتماعها العادي السنوي، وذلك في ضوء أحكام المادة (٤٠) من النظام الأساسي للشركة.

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"، يتم توزيع الأرباح على المساهمين. ووفقاً لأحكام المادة (٥٠) من النظام الأساسي للشركة، فإن لكل مساهم الحق في حضور الجمعية العامة للمساهمين بالأصالة أو النيابة.

### ١٣. 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 بطلب 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 اسهم كبار المساهمين في الشركة:

اسم المساهم	الدولة	عدد الأسهم	%
شركة الديار القطرية	قطرية	١,٧٥١,٦٠,٨٧٠	٤٥٪

### ١٤. القضايا والنزاعات والمخالفات

تلتزم شركة بروة العقارية بنظم الحوكمة المعمول بها في هيئة قطر للأسواق المالية، ونظام حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في السوق الرئيسية، والنظم والقوانين والإجراءات المطبقة في دولة قطر، وبالإجراءات والقوانين الدولية ذات الصلة لتأمين أعلى درجات الإلتزام والإمتثال. وتم تطوير اللوائح والنظم الخاصة بالشركة، ونظام الحوكمة بما يضمن هذا الإلتزام.

كما ان 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 ٢٠١٩.

## تقرير حوكمة الشركات

وتجدر الإشارة إلى ان هناك منازعات قضائية متداولة حالياً امام المحاكم يبلغ اجمالي عددها ٩ قضايا تتراوح درجات التقاضي فيها بين الابتدائي والإستئناف.

### ١٥. 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.

اهم إنجازات المسؤولية الاجتماعية لعام ٢٠١٩:

١. دعم أنشطة و فعاليات إدارة الدفاع المدني بوزارة الداخلية في فعاليتها التثقيفية في مجال الأمن والسلامة من ضمنها دعم ورعاية حملة "تخيم آمن"، إضافة إلى رعاية السيارة الإعلامية .

٢. إقامة أنشطة الصحة والسلامة بالتعاون مع وصيف من خلال باقة من البرامج التدريبية عن الصحة والسلامة في بيئة العمل، إضافة إلى إقامة حملات التبرع بالدم في مساكن مسييمير والسيلية وقرية بروة وبروة البراحة .

٣. إقامة فعاليات ترفيهية ونشاطات للفئة العاملة في بروة البراحة وبروة الخور.

٤. دعم ورعاية فعاليات اليوم الوطني للدولة ٢٠١٩ إيماناً من المجموعة بترسيخ الهوية الوطنية.

٥. دعم فعاليات اليوم الوطني الخاصة بالفئة العاملة بإقامة نشاطات وفعاليات ترفيهية في بروة البراحة وبروة الخور ومجمع مكينس.

٦. مساهمتنا في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية و الرياضية في الدولة لصالح الأسر المتعففة و الفعاليات الوطنية الأخرى.

٧. دعم الفعاليات الرياضية و الترفيهية للفئة العاملة خلال الأجازات الأسبوعية طوال العام في بروة مرافق الخور الرياضية.

٨. نشر الوعي و التثقيف الديني بين الموظفين و العاملين بإبراج مجموعة بروة العقارية عبر تنظيم محاضرات دينية بالتعاون مع جمعية قطر الخيرية في شهر رمضان المبارك

# 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.

لقد أجرينا تقييمًا للتصميم والتنفيذ والفعالية التشغيلية للرقابة الداخلية على التقارير المالية، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بناءً على الإطار والمعايير المحددة في الرقابة الداخلية – الإطار المتكامل (٢٠١٣)، الصادرة عن لجنة المنظمات الراعية للجنة تريداوي (COSO).

لقد قمنا بتغطية جميع الأعمال التجارية والشركات العاملة في تقييمنا للرقابة الداخلية على التقارير المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

## 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 تريداوي (COSO). وتوصي COSO بوضع أهداف محددة لتسهيل تصميم وتقييم كفاية نظام الضوابط ونتيجة لذلك، عند إنشاء ICOFR، اعتمدت الإدارة أهداف البيان المالي التالية:

يتضمن إطار عمل COSO ١٧ مبدأً أساسياً وخمسة مكونات:

- بيئة الرقابة
- تقييم المخاطر
- أنشطة الرقابة
- المعلومات والاتصالات
- المراقبة

تم تحديد وتوثيق الضوابط التي تغطي كل من المبادئ الـ ١٧ الخمس مكونات.

نتيجة لإنشاء ICOFR، اعتمدت الإدارة أهداف القوائم المالية التالية:

- الوجود / الحدوث – الأصول والمطالبات موجودة وحدت 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 والاحتياطات. وعلاوة على ذلك، يجب أن يعكس تصميم نظام الضوابط حقيقة وجود قيود على الموارد، ويجب اعتبار فوائده الضوابط بالنسبة لتكاليفها.

## تقييم الإدارة للرقابة الداخلية على التقارير المالية

### تنظيم نظام الرقابة الداخلية

#### المهام المشاركة في نظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية

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

#### الضوابط التي تحد من مخاطر الأخطاء 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 الواجهة 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 ٢٠١٩، 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 وقابليته 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 ومستوى الأدلة التي تتطلبها الإدارة من أجل تقييم ما إذا كان تصميم نظام ICOFR وتطبيقه وتشغيله 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 والاستثمارات المالية والنقد والخزائن والموارد البشرية وجداول الرواتب والاستثمارات العقارية والممتلكات والمنشآت والمعدات ودفتر الأستاذ العام وإعداد التقارير المالية والتكنولوجيا 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 منذ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

## الملحق الأول السيرة الشخصية لأعضاء مجلس الإدارة

### سعادة السيد / صلاح بن غانم العلي

#### رئيس مجلس الإدارة

عُيِّن سعادة السيد صلاح بن غانم بن ناصر العلي وزيراً للثقافة والرياضة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٧ بعد فترة تجاوزت العامين قضاها وزيراً للشباب والرياضة. وقد شغل سعادته عدداً من المناصب العامة إذ تقلد رئاسة ديوان المحاسبة في الفترة ما بين عامي ٢٠٠٦-٢٠١١، ساهم خلالها في وضع الخطة الاستراتيجية لديوان المحاسبة التي اعتمدت رؤية تهدف إلى مساعدة الدولة في تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع القطري وتعزيز مبدأ المساءلة، كما كُلف سعادته بعدد من المسؤوليات العامة منها رئاسة اللجنة الوطنية للنزاهة والشفافية في الفترة ما بين عامي ٢٠٠٧-٢٠١١، وفي عام ٢٠٠٨ تم تكليفه برئاسة اللجنة المنظمة لاحتفالات اليوم الوطني للدولة حيث ساهم في وضع رؤية اليوم الوطني التي تدعو إلى تعزيز الولاء والتكاتف والاعتزاز بالهوية الوطنية القطرية. عمل مستشاراً في مكتب سمو ولي العهد ما بين عامي ٢٠١١-٢٠١٣، أسهم سعادته في إطلاق قناة الريان الفضائية في عام ٢٠١٢ بغية تأسيس إعلام مستنير يساند نهضة قطر ويراعي خصوصية هويتها الوطنية وتنميتها المستدامة. وشارك سعادته في العديد من المؤتمرات والندوات، كما قدم العديد من المحاضرات والعروض التقديمية في مجال الإبداع والتحفيز.

يحمل سعادة السيد صلاح بن غانم بن ناصر العلي شهادة البكالوريوس في علوم الإدارة الهندسية عام ١٩٩٢ من جامعة الباسفيك في الولايات المتحدة الأمريكية.

### المهندس / عيسى بن محمد المهدي

#### نائب رئيس مجلس الإدارة

يشغل المهندس عيسى المهدي حالياً منصب نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لمجموعة بروة العقارية. وقد شغل المهندس عيسى بن محمد المهدي منصب رئيس الهيئة العامة للسياحة في دولة قطر وشهد قطاع السياحة تطوراً ملحوظاً بعد إطلاق الاستراتيجية الوطنية لتطوير قطاع السياحة والبرامج التطويرية المصاحبة. وقبل توليه هذا المنصب في مايو ٢٠١٢، شغل المهندس عيسى المهدي منصب الرئيس التنفيذي لشركة مشيرب العقارية التي ساهم في تأسيسها. وحصل على لقب "أفضل رئيس تنفيذي للعام ٢٠١٠" من جوائز الشرق الأوسط للشخصيات التنفيذية "التي يمنحها معهد جائزة الشرق الأوسط للتميز. يشغل المهندس عيسى المهدي العديد من المناصب المهمة في عدد من مؤسسات القطاعين العام والخاص في قطر فهو مؤسس ورئيس مجلس إدارة مجلس قطر للأبنية الخضراء الذي يشجع على نشر الاستدامة في قطاع البناء في البلاد، وعمل المهندس المهدي في مناصب بارزة في شركة رأس لفان للغاز الطبيعي المسال (راس غاز) منها مدير للأعمال ولمشاريع محطات استقبال الغاز المسال في أوروبا، ومدير مشاريع البنية التحتية للشركة، ومدير لمشاريع العمليات مساهماً في إطلاق وتطوير مشاريع استراتيجية عدة في مجال الغاز الطبيعي. كما يتولى المهندس عيسى المهدي مهمة رئيس مجلس إدارة نادي السباق والفروسية، وهو عضواً أيضاً في مجلس إدارة مؤسسة الدوحة للأفلام، وشركة الخطوط الجوية القطرية، كما كان عضواً في مجلس الأمناء في أكاديمية قطر الخور - مؤسسة قطر.

يحمل المهندس عيسى المهدي شهادة البكالوريوس في هندسة الغاز الطبيعي من جامعة تكساس إيه أند إم - في كنغسفيل في ولاية تكساس الأمريكية، كما يحمل شهادات في التدريب المتخصص في إدارة المشاريع من جامعة جورج تاون في مدينة واشنطن، والشهادة التطبيقية لإدارة العالمية من جامعة INSEAD الفرنسية، وشهادات متخصصة في القيادة من جامعة كيلوغ وجامعة هارفرد الأمريكية.

### المهندس / نبيل بن محمد البوعيين

#### عضو مجلس الإدارة

يشغل المهندس / نبيل بن محمد البوعيين حالياً منصب نائب الرئيس لشؤون الصحة والسلامة والبيئة، في مؤسسة قطر للبتروكيمياويات بالإضافة إلى شغلة منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة الديار القطرية منذ يناير ٢٠١٧، كما عمل رئيساً تنفيذياً للشركة في إبريل من نفس العام ٢٠١٧ حتى يوليو ٢٠١٨. يحظى المهندس نبيل البوعيين بخبرة واسعة في مجال تطوير البنية التحتية وعمليات النفط والغاز، اكتسبها على مدار أعوام تولى فيها مناصب مختلفة في شركة قطر للبتروكيمياويات. فقد تم تعيينه في عام ٢٠٠٥ مساعداً لمدير مشروع التبريد المشترك في مدينة رأس لفان، ليتولى بعد ذلك في عام ٢٠٠٧ منصب مدير مشروع توسعة ميناء راس لفان. وعُيِّن عام ٢٠١١ مديراً تنفيذياً لمشاريع ميناء حمد. وفي يناير ٢٠١٥، قامت شركة قطر للبتروكيمياويات بتعيينه في منصب نائب الرئيس لشؤون الصحة والسلامة والبيئة وخدمات الأعمال ليقضي قرابة عامين في هذا المنصب، ساهم خلالهما بشكل كبير في النمو المستمر للمؤسسة وتطويرها.

تخرج المهندس نبيل بن محمد البوعيين من جامعة لامار في بومونت بولاية تكساس في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ١٩٩٤ حيث حصل على شهادة بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية.

## الملحق الأول

### السيرة الشخصية لأعضاء مجلس الإدارة

#### المهندس / عبدالله بن حمد العطية

##### عضو مجلس الإدارة

يحمل المهندس عبدالله بن حمد 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 . يتمتع المهندس العطية 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 المشرع ، ليصبح في العام ٢٠١٢ مديراً للتخطيط والتطوير البري .

تولى المهندس العطية في العام ٢٠١٤ 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 المهندس العطية في المناصب إلى أن 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 المهندس عبدالله العطية كعضو في مجلس إدارة شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ، ليتولى في شهر يوليو ٢٠١٨ منصب الرئيس التنفيذي للشركة إضافة إلى منسبة كعضو في مجلس الإدارة .

#### السيد / ناصر بن سلطان ناصر الحميدي

##### عضو مجلس الإدارة

عُين السيد ناصر بن سلطان ناصر الحميدي عام ٢٠١٧ بقرار أميري عضواً في مجلس الشورى القطري. ويشغل السيد ناصر 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.

#### السيد / ناصر بن علي الهاجري

##### عضو مجلس الإدارة، ممثلاً عن شركة العديد للاستثمار العقاري

يعمل السيد ناصر بن علي غصاب علي الهاجري في منصب مدير الرقابة المالية والإدارية في المكتب الخاص بسمو الأمير الوالد. السيد ناصر الهاجري حاصل على درجة الدكتوراة في إدارة الأعمال – المالية .

لدى السيد ناصر الهاجري عدد من كبير من البحوث في نفس المجال .

#### السيد / محمد بن عبدالعزيز آل سعد

##### عضو مجلس الإدارة

بدأ السيد محمد آل سعد مسيرته المهنية في عدد من وظائف القطاع العام. وانتقل في العام ٢٠٠٤ إلى القطاع الخاص لقيادة البرنامج الاستثماري للشركة القطرية للاستثمار العقاري (العقارية). وفي أواخر العام ٢٠٠٦ تولى آل سعد منصب الرئيس التنفيذي للمستثمر الأول، شركة الاستثمار الرائدة في قطر. تولى آل سعد إطلاق بنك بروة في ٢٠٠٩ بنجاح، ثم شغل منصب نائب رئيس مجلس إدارة البنك. يتولى آل سعد حالياً منصب رئيس مجلس الإدارة التنفيذي لشركة ماس القابضة، وعضو مجلس إدارة شركة وقود، ورئيس مجلس الإدارة لشركة كيو كون (خدمات النفط والغاز) ورئيس مجلس إدارة شركة ناتيف لاند انفرستمينت، ورئيس مجلس إدارة إيجنسي تريل تو (دعاية وإعلان).

يحمل السيد محمد آل سعد شهادة بكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة كولورادو في بولدر، وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة آتش إي سي باريس.

#### السيد / فهد بن احمد الكواري

##### أمين سر مجلس الإدارة

حاصل علي 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 إنتحاقه 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.

# 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 ٢٠١٩/١٢/٣١م، ولقد قمنا بالمراقبة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وكذلك بالفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا .

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

(١) أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المنتهية ٢٠١٩/١٢/٣١م، 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



# التقرير المالي

## المحتويات

٨٤	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٨٨	بيان المركز المالي الموحد
٨٩	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٩٠	بيان الدخل الشامل الموحد
٩١	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٩٢	بيان التدفقات النقدية الموحد
٩٤	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

# تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين  
شركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.)  
الدوحة - قطر

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وكلاً من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات البيانات المالية الموحدة، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة "مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة" في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمعايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين" ووفقاً لمتطلبات قواعد السلوك المهني ذات علاقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة في دولة قطر. هذا، وقد إتزمنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى. ونعتقد بأن بينات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، بحسب تقديرنا المهني، هي الأمور الأكثر أهمية في تدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة. وقد تناولنا تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً بشأنها.

#### أمور التدقيق الرئيسية

#### كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق

#### تقييم الإستثمارات العقارية

تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها (ليس على سبيل الحصر)، ما يلي:

- لقد قمنا بتقييم واختبار التصميم والفعالية التشغيلية لضوابط الرقابة ذات الصلة على المدخلات والإفتراسات المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية.
- تقييم كفاءة وقدرات المقيمين ومراجعة عقد تعيينهم مع المجموعة لتحديد إذا ما كان نطاق العمل مناسب.
- كما قمنا، بمساعدة بالاستعانة بمختصينا، بتقييم مدى معقولية أساليب التقييم المستخدمة وإذا كانت هذه الأساليب مطابقة لمتطلبات المعايير الموضوعية لتنظيم تقييم العقارات، ومناسبتها لغرض تحديد القيمة العادلة للعقارات. وقمنا بمراجعة مدى ملائمة التقديرات المستخدمة في التقييم، كمعدل الخصم، معدل الرسملة، معدل النمو والإنفاق الرأسمالي

لدى المجموعة إستثمارات عقارية، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة في البيانات المالية الموحدة حيث يتم قيد الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة، في بيان الأرباح والخسائر الموحد.

يظهر الإيضاح ١٢ حول البيانات المالية الموحدة، قيمة الإستثمارات العقارية لدى المجموعة التي تبلغ ٢٦,٥ مليار ريال قطري (٢٠١٨: ١٨,٢ مليار ريال قطري) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وتم الاعتراف بربح التغيير في القيمة العادلة بمبلغ ١,١ مليار ريال قطري (٢٠١٨: ٠,٨٧ مليار ريال قطري) ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد.

تتكون المحفظة الإستثمارية العقارية من العقارات الجاهزة والعقارات قيد الإنشاء. تم الإفصاح عن منهجية تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية التي تمتلكها المجموعة في الإيضاح ١٢

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

### تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة...)

أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
<p>ان تقييم الاستثمارات العقارية هي عملية تقديرية، بسبب الطبيعة الفردية لكل عقار، موقع العقار، والإيجارات المستقبلية المتوقعة، من بين عوامل أخرى. يتم إجراء التقييمات السنوية من قبل خبراء مستقلين («المقيمين») يتم تعيينهم من قبل الإدارة.</p> <p>قمنا بالتركيز على هذا الأمر نظراً لأهمية الرصيد في نهاية السنة ووجود أحكام وتقديرات هامة للوصول الى قيمة العقارات، وبالتالي، قد اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية من أمور التدقيق الرئيسية.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قمنا باختبار دقة البيانات المقدمة من المجموعة الى المقيمين على أساس العينة.</li> <li>• قمنا بالتحقق من دقة تقارير التقييم على أساس العينة.</li> <li>• قمنا بمطابقة تقارير التقييم التي أعدها المقيمون مع المبالغ المثبتة في البيانات المالية الموحدة.</li> </ul>
<b>أثر تعديل الاتفاق مع وزارة البلدية والبيئة.</b>	
<p>لقد حصلنا على تعديل الاتفاقية وقمنا بمراجعة الشروط الأساسية للتعديل</p> <p>لقد حصلنا على تقييم الإدارة للتأثير المحاسبي للتعديل.</p> <p>لقد قمنا بمراجعة طريقة احتساب أثر التعديل على البيانات المالية.</p> <p>قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات ذات الصلة في هذا المجال كافية وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>أبرمت المجموعة اتفاقية مع وزارة البلدية والبيئة («الاتفاقية») لتطوير مجمع سكني للعمال على أرض مستأجرة من وزارة البلدية والبيئة («الوزارة»). وبناءً على الاتفاقية، تلزم المجموعة ببناء وتشغيل المجمع السكني للعمال خلال فترة الإيجار البالغة ٢٧ عامًا. سيتم تحويل الأرض بالإضافة إلى المجمع السكني للعمال مرة أخرى إلى وزارة البلدية والبيئة في نهاية عقد الإيجار. تم تقييم الاتفاقية في الأصل لتكون خاضعة لشروط اتفاقيات الامتياز بموجب معيار لجنة تفسير معايير التقارير الدولية رقم ١٢ (IFRIC 12).</p> <p>كما هو موضح في الإيضاح ١٦ للبيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، اتفقت وزارة البلدية والبيئة مع المجموعة على تعديل بعض بنود الاتفاقية. قامت الإدارة بتقييم أثر التعديل واستنتجت أنه قد أصبحت الاتفاقية غير خاضعة لشروط اتفاقيات الامتياز بموجب معيار لجنة تفسير معايير التقارير الدولية رقم ١٢. وبناءً على ذلك قامت الإدارة بإلغاء الاعتراف بالموجودات غير الملموسة والاعتراف باستثمارات عقارية وتم احتسابها بالقيمة العادلة.</p> <p>لقد اعتبرنا هذه المسألة من أمور التدقيق الرئيسية بسبب الأحكام المهمة المطبقة وتفاعل عدد من المعايير المحاسبية التي تؤثر على هذه المسألة.</p>
<b>تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) - عقود الإيجار</b>	
<p>قمنا بفهم تطبيق المجموعة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) وحددنا أنظمة الرقابة الداخلية بما في ذلك الأنظمة على مستوى المنشأة التي إعتدتها المجموعة للمحاسبة والعمليات والأنظمة وفقاً للمعيار المحاسبي الجديد.</p> <p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ أنظمة الرقابة الرئيسية المتعلقة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦).</p> <p>قمنا بتقييم مدى ملاءمة معدلات الخصم المطبقة في تحديد مطلوبات الإيجار.</p> <p>قمنا بالتحقق من دقة بيانات الإيجار المتضمنة عن طريق مطابقة عينة تمثيلية من عقود الإيجار للعقود الأصلية أو غيرها من المعلومات الداعمة وتأكدنا من سلامة ودقة الحسابات المالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) لكل عقد تم إختياره بالعينة من خلال إعادة حساب التعديلات المتوقعة الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦).</p> <p>قمنا بدراسة مدى إكتمال عقود الإيجار عن طريق إختيار التسوية بين إلتزامات إيجار المجموعة والالتزامات عقد الإيجار التشغيلي التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة لسنة ٢٠١٨ والنظر فيما إذا كنا على علم بأي عقود أخرى قد تحتوي على إيجار.</p> <p>قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات ضمن البيانات المالية المتعلقة بعقود الإيجار، بما فيها الإفصاحات المتعلقة بالتحويل الى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)، متفقة مع المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) «عقود الإيجار» اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، مما أدى إلى تغييرات في السياسات المحاسبية. إختارت المجموعة عدم تعديل معلومات المقارنة وفقاً للأحكام الانتقالية الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦).</p> <p>إن الأثر الرئيسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) هو تغيير في السياسة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلية. نتج عن هذا التغيير في السياسة المحاسبية الاعتراف بموجودات حق إنتفاع وإلتزامات إيجار في بيان المركز المالي الموحد. تم استخدام معدل الإقتراض التدريجي (IBR) حيث لم يكن بالإمكان تحديد المعدل الضمني (IR) في عقد الإيجار وذلك لعدم القدرة على تحديده بشكل واضح.</p> <p>إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) أدى إلى تغييرات في العمليات والنظم والضوابط الرقابية.</p> <p>نظراً لعدد الأحكام التي تم تطبيقها والتقديرات التي تم إجراؤها في تحديد تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) إعتبرنا هذه المسألة أمر تدقيق رئيسي.</p> <p>لقد تم الإفصاح عن التأثير الانتقالي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) في إيضاح ٤٩ للبيانات المالية الموحدة:</p>

## تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة...)

### أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدّل حول هذه البيانات بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠١٩.

### معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة، لكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات الخاص بنا. لم ينام تقرير مجلس الإدارة لنا حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات هذا.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتناول المعلومات الأخرى، حيث أننا لا نبدي أي تأكيد أو إستنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا بالإطلاع على المعلومات الأخرى، حيث نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاء جوهرية.

### مسؤولية الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وأحكام قانون الشركات التجارية القطري المعمول بها والنظام الأساسي للشركة، والإحتفاظ بأنظمة الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن الإدارة تكون مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الإستمرارية والإفصاح، حسبما يقتضيه الحال، عن الأمور المتعلقة بالإستمرارية وإستخدام مبدأ الإستمرار المحاسبي، إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف نشاطاتها أو لم يكن لديها حل بديل واقعي إلا القيام بذلك.

ويعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

### مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن إحتيال أو عن خطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مجمّع إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الإقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق، وذلك وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، كما نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، من خلال تصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الإحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الإحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- بالإطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

### تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة...)

- إستنتاج مدى ملاءمة إستخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم التيقن متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الإستمرار. وفي حال الإستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في إستنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الإستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من الجهات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإجراء التدقيق للمجموعة. ونحن لا نزال المسؤولين الوحيديين عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، بالأمر الأخرى، وبما يخص النطاق المخطط للتدقيق وتوقيته ونتائج الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهرى يتبين لنا من خلال تدقيقنا في نظام الرقابة الداخلي.

كما نقوم بتزويد القائمين على الحوكمة ببيان يظهر إمتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالإستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي يحتمل الإعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على إستقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة حيثما كان ذلك مناسباً.

من الأمور التي تم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد هذه الأمور التي كان لها الأثر الأهم في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغة، أن لا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

- بالإضافة الى ذلك، كما هو مطلوب بموجب قانون الشركات التجارية القطري، فإننا نوضح عما يلي:
- إن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة متوافقة مع السجلات المحاسبية.
- كما وقد حصلنا على كافة المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- وأنه، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم تقع خلال السنة المالية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية القطري المعمول بها أو لأحكام النظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهرى في أداء الشركة أو في مركزها المالي الموحد.

في الدوحة - قطر

١١ مارس ٢٠٢٠

عن ديلويت أند توش

فرع قطر



مدى صالحه

شريك

سجل مراقبي الحسابات رقم (٢٥٧)

سجل مدققي الحسابات لدى هيئة قطر للأسواق المالية رقم (١٢.١٥٦)

التقرير المالي

# البيانات المالية الموحدة

## بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
<b>الموجودات</b>		
		٤
١,٣٤٧,٣٣٢	١,٢٥٤,٧١٦	النقد والأرصدة البنكية
٢٧,٨٧٠	٣٠,٦١٩	٥
٤٨١,٥٤٣	٥٢٩,٧٢٨	٦
١,٥٧٢,٥٣٩	١,٥٠٩,٢٤٨	٧
١٦٦,٨٨٦	١٠٣,٧٧٠	٨
٢٢٧,٤٨٤	٢٠٨,١٨٤	٩
١٣٨,٥٧٦	١٣١,٩٢٨	١٠
٤,٩٧٩,٦٦٦	١٤,٠٠٢	١١
١٨,٢٦١,٩٦٩	٢٦,٥٧٧,٦٧٠	١٢
٧٩١,٣٥٠	٧٢٦,٤٢٠	١٣
-	٧٢,٦٧٧	١٤
٥,٩٧٦٣	٥٢٩,٩٤٧	١٥
١,٨١٥,٢٧٦	١٣٢,٤١١	١٦
٢,٣٤١	٢,٢٩٧	١٧
٣,٣٢٢,٢٨٠	٣١,٩٥٠,١١٧	
<b>إجمالي الموجودات</b>		
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>		
<b>المطلوبات</b>		
		١٨
٢,٣٦٣,٤٥٥	١,٦٧١,٦١٠	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
٥١,١٤٠	٦١,١٤٠	١٩
١,٩,٨١٤	١,١,٤٩٤	٢٠
٣٢,٨٤٥	٣١٤,١٧٤	٩
-	٣٣٢,٥٤٧	٢١
٧,٩٢٥,٢٨٠	٩,٤٠٦,٠٤٩	٢٢
١,٧٨٥	١,٧٥٢	١٧
١,٧٧٢,١٩٣	١١,٨٨٨,٦٤٠	
<b>إجمالي المطلوبات</b>		
<b>حقوق الملكية</b>		
		٢٣
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦	رأس المال
١,٧٩٣,٤٨٩	١,٩٥٢,٤١٧	٢٤
٤,٦٣٩,٢٣١	٤,٦٣٩,٢٣١	٢٥
(٤٣,٢٧٤)	(٤٠,١٢٩٨)	٢٦
٩,٤٥١,٣٢٢	٩,٧٨١,٤٠٢	
١٩,٣٤٥,٠١٤	١٩,٨٦٢,٩٩٨	إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
٢٠٥,٧٣	١٩٨,٤٧٩	حصص غير مسيطرة
١٩,٥٥٠,٨٧	٢٠,٠٦١,٤٧٧	
٣,٣٢٢,٢٨٠	٣١,٩٥٠,١١٧	
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>		
<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>		

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٠ ووقع عليها نيابة عنهم:

عيسى بن محمد المهدي  
نائب رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب

سعادة السيد / صلاح بن غانم العلي  
رئيس مجلس الإدارة

## البيانات المالية الموحدة بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	إيضاحات	
١,٢٧١,٢٥٦	١,١٧٩,٥٨١	٣	إيرادات إيجارات
(٣٦٤,٩٣٣)	(٣١٩,٢٣٧)	٢٧	مصروفات إيجارات تشغيلية
٩٠٦,٣١٩	٨٦٠,٣٤٤		صافي إيرادات إيجارية
٢٨,٢٠٩	٢٠,١٠١	٨	إيرادات التأجير التمويلي
٩٣٤,٥٢٨	٨٨٠,٤٤٥		صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي
٣٣٧,٧٤٨	٣٥٦,٢٤٤	٢٨	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(٢٧٩,٢٧)	(٢٤٦,٧٤٠)	٢٩	مصروفات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
٥٨,٧٢١	١٩,٥٠٤		صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
٣٧٢,٦١١	٣,٣٤٤	٣٠	أرباح بيع عقارات وخدمات الإنشاءات
٨٧٢,٨٣٧	١,١٣١,٤٢٥	١٢	صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
٦٢,٣٨٩	٦٣,٩٤٩	١٥	حصة من نتائج شركات زميلة
٢,٥٤٤	(١,٢٦٢)		(خسارة) / ربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٦٣,٩٣٢)	(٢٤٣,٣٠٢)	٣١	مصروفات عمومية وإدارية
(١٦,٢٢٧)	(١٤,٥٩٢)	١٣	استهلاك
(١٨,٨٩٦)	(٩٥,١٤٣)	٣٢	صافي خسائر انخفاض القيمة
٣٢,٨٤٦	٢٨,٩٦٢	٣٣	إيرادات أخرى
٢,٣٧,٤٢١	١,٨٦٣,٣٣٠		الربح التشغيلي
٢٠٨,١٣١	٣٨,٨٣٩	٣٤	إيرادات تمويل
(٣٢٣,٤١٠)	(٣٤٧,٣٣٦)	٣٤	تكلفة التمويل
(١١٥,٢٧٩)	(٣٠٨,٤٩٧)		صافي تكلفة التمويل
١,٩٢٢,١٤٢	١,٥٥٤,٨٣٣		الربح قبل ضريبة الدخل
-	(٣٤,٩٣١)	١٤	إطفاء حق استخدام الموجودات
(٤,٧٠٩)	(١٤,٧٦٢)	١٧	ضريبة الدخل والزكاة
١,٩١٧,٤٣٣	١,٥٠٥,١٤٠		ربح السنة
			العائد إلى:
١,٩١٥,٠٠٢	١,٥٠٢,٧٦٣		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
٢,٤٣١	٢,٣٧٧		حصص غير مسيطرة
١,٩١٧,٤٣٣	١,٥٠٥,١٤٠		عائد السهم الأساسي والمخفض
٠.٤٩	٠.٣٩	٣٥	(العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)

# البيانات المالية الموحدة

## بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١,٩١٧,٤٣٣	١,٥٠٥,١٤٠	ربح السنة
		الدخل الشامل الأخر
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي سيعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
(٣٨٤)	٣٦,٤٩٩	فروق تحويل العملات الأجنبية لعمليات التشغيل الأجنبية
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يُعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
(٨,٧٠٣)	(٨,٥٥١)	صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٩,٠٨٧)	٢٧,٩٤٨	الدخل/(الخسارة) الشامل الآخر للسنة
١,٩٠٨,٣٤٦	١,٥٣٣,٠٨٨	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
١,٩٠٥,١٨٠	١,٥٢٨,٣٦٤	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
٣,١٦٦	٤,٧٢٤	حصص غير مسيطرة
١,٩٠٨,٣٤٦	١,٥٣٣,٠٨٨	

# البيانات المالية الموحدة

## بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

## العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم

الإجمالي	حصص غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطيات	رأس المال	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١٩,١٤٠,٦٥٣	٢١٧,٢٠٣	١٨,٩٢٣,٤٥٠	٩,١١٣,٣٧٦	٥,٩١٨,٨٢٨	٣,٨٩١,٢٤٦	الرصيد في ١٣ ديسمبر ٢٠١٧
(٢١٤,٨٧٤)	-	(٢١٤,٨٧٤)	(٢١٤,٨٧٤)	-	-	تعديل ناتج عن التطبيق الأولي للمعيار الدولي رقم ٩
١٨,٩٢٥,٧٧٩	٢١٧,٢٠٣	١٨,٧٠٨,٥٧٦	٨,٨٩٨,٥٠٢	٥,٩١٨,٨٢٨	٣,٨٩١,٢٤٦	إجمالي حقوق الملكية المعدلة كما في ١ يناير ٢٠١٨
١,٩١٧,٤٣٣	٢,٤٣١	١,٩١٥,٠٠٢	١,٩١٥,٠٠٢	-	-	ربح السنة
(٩,٨٧)	٧٣٥	(٩,٨٢٢)	-	(٩,٨٢٢)	-	(الخسارة)/الدخل الشامل للأخر للسنة
١,٩٠٨,٣٤٦	٣,١٦٦	١,٩٠٥,١٨٠	١,٩١٥,٠٠٢	(٩,٨٢٢)	-	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(٨٩٦)	٨٩٦	-	تحويل الخسارة الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرالي الأرباح المدورة
-	-	-	١٦,٦٧٩	(١٦,٦٧٩)	-	أثر تطبيق المعيار الدولي رقم ٩ "تدني القيمة التراكمي للموجودات المالية المتاحة للبيع عن سنوات سابقة"
(٤٧,٨٧٥)	-	(٤٧,٨٧٥)	(٤٧,٨٧٥)	-	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٨)
١,٨٦٠,٤٧١	٣,١٦٦	١,٨٥٧,٣٠٥	٢,٠٢٦,٩١٠	(١٦٩,٦٠٥)	-	معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين:
(٩٧٢,٨١١)	-	(٩٧٢,٨١١)	(٩٧٢,٨١١)	-	-	توزيعات الأرباح لسنة ٢٠١٧ (إيضاح ٣٧)
(٧,٥٠٠)	(٧,٥٠٠)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة لخصص غير مسيطرة لشركة تابعة
-	-	-	(٢٥٣,٢٢٣)	٢٥٣,٢٢٣	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(٥,٦١٨٧)	(٢٥٨,١٣١)	(٢٤٨,٥٠٦)	(٢٤٨,٥٠٦)	-	-	استحواذ على حصص غير مسيطرة
٢٥,٣٣٥	٢٥,٣٣٥	-	-	-	-	حصص غير مسيطرة مفترضة من خلال اندماج الأعمال
(١,٢٣٦,١٦٣)	(١٥,٢٩٦)	(١,٢٢٠,٨٦٧)	(١,٤٧٤,٠٠٩)	٢٥٣,٢٢٣	-	إجمالي المعاملات مع المساهمين
١٩,٥٥٠,٨٧	٢,٥٠٧	١٩,٥٤٨,٣٦٣	٩,٤٥١,٣٢٢	٦,٠٠٢,٤٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١,٥٠٥,١٤٠	٢,٣٧٧	١,٥٠٢,٧٦٣	١,٥٠٢,٧٦٣	-	-	ربح السنة
٢٧,٩٤٨	٢,٣٤٧	٢٥,٦٠١	-	٢٥,٦٠١	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
١,٥٣٣,٠٨٨	٤,٧٢٤	١,٥٢٨,٣٦٤	١,٥٠٢,٧٦٣	٢٥,٦٠١	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(٣,٣٧٦)	٣,٣٧٦	-	تحويل الخسارة الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرالي الأرباح المدورة
(٣٧,٥٦٩)	-	(٣٧,٥٦٩)	(٣٧,٥٦٩)	-	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٨)
١,٤٩٥,٥١٩	٤,٧٢٤	١,٤٩٠,٧٩٥	١,٤٦١,٨١٨	٢٨,٩٧٧	-	معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين:
(٩٧٢,٨١١)	-	(٩٧٢,٨١١)	(٩٧٢,٨١١)	-	-	توزيعات الأرباح لسنة ٢٠١٨ (إيضاح ٣٧)
-	-	-	(١٥٨,٩٢٧)	١٥٨,٩٢٧	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(١١,٣١٨)	(١١,٣١٨)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة لخصص غير مسيطرة لشركة تابعة
(٩٨٤,١٢٩)	(١١,٣١٨)	(٩٧٢,٨١١)	(١,١٣١,٧٣٨)	١٥٨,٩٢٧	-	إجمالي المعاملات مع المساهمين
٢,٠٦١,٤٧٧	١٩٨,٤٧٩	١,٨٦٢,٩٩٨	٩,٧٨١,٤٠٢	٦,١٩٠,٣٥٠	٣,٨٩١,٢٤٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

# البيانات المالية الموحدة

## بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
			<b>الأنشطة التشغيلية</b>
١,٩١٧,٤٣٣	١,٥٠٥,١٤٠		ربح السنة
			تعديلات على:
٣,٣,٦٦٤	٣١١,١٣٩		تكلفة التمويل
١٩,٧٤٦	٣٦,١٩٧		ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
(٢٠٨,١٣١)	(٣٨,٨٣٩)		إيرادات تمويل
(٨٧٢,٨٣٧)	(١,١٣١,٤٢٥)	١٢	صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
٥٦,٧٦٧	٦٥,١١٥	(١)	استهلاك
-	٣٤,٩٣١		إطفاء موجودات حق الإنتفاع
(٦٢,٣٨٩)	(٦٣,٩٤٩)	١٥	حصة من نتائج شركات زميلة
١٨,٨٩٦	٩٥,١٤٣	٣٢	صافي خسائر إنخفاض القيمة
(٢٨,٢٠٩)	(٢٠,١٠١)		إيرادات التأجير التمويلي
(٢٦٧,٥١٦)	-		الربح الناتج عن خدمات إنشاءات
(٣٥,٩٦١)	(٢٨,٥٥٤)		إيرادات أخرى
٨٤١,٤٦٣	٧٦٤,٧٩٧		<b>الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل</b>
			التغيرات في رأس المال العامل:
٤٥٢,٨٩٠	(١,٣,٣٥١)		التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدما
٢٥٤,٧١٢	٢٨,٠٩٦		التغير في عقارات للمتاجرة
٤٣,٩١٢	١٢٧,٢٦٦		التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي
(١٦,٧٣٨)	١٢,١٦٢		التغير في المبالغ المستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة
١,٠٠٠	١,٠٠٠		التغير في المخصصات
٢١٩,٦٣٨	(٧٢٣,٥٠٠)		التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
١,٨٠٥,٨٨٧	١١٥,٤٧٠		<b>التدفقات النقدية من العمليات</b>
(١,٢٧٤,٩٧٢)	(٢٦٨)		مدفوعات لخدمات الإنشاءات
٥٣,٩١٥	١١٥,٢٠٢		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
٢,٩٤٥	-		النقد وما في حكمه من خلال اندماج الأعمال
(٤,٥٤٨)	-		مدفوعات للاستحواذ علي أعمال
٦١,٣٨٨	٥٦,٠٥٥		إيرادات تمويل مقبوضة
٥,٩٢١	٣,٦٠٨		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
٩,٣٨٢	-		متحصلات من تخفيض رأس المال لشركة زميلة
-	١,٩٩٥		متحصلات من التخارج من شركة زميلة
(٥٩٧,٢٥٢)	(٢٥٠,١٣٩)		شراء استثمارات عقارية
(٢,٠٨١)	-		مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٤,٥٠٩	٦,٥٩٩		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٢٦٢,٨٣٩)	(٣٥,٨٤٥)		مبالغ مقدمة لشراء استثمارات وعقارات
(٦,٢٣٢)	(١,٢٣٢)		مدفوعات لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
١٥٤	٢٧		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
٨,١٨٨	٦,٥٧٨		إيرادات توزيعات الأرباح المقبوضة
(٣,٩١٥)	(٣,١٥٧)		صافي مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٥٧,٨٥٤	٣٣٨,٨٠٢		صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
(٥٨١,٥٢٦)	١٤١,٢٩١		<b>صافي النقد الناتج من/المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</b>

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	إيضاحات	
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
(٤١٨,٩٨٤)	(٤٩٥,٥٣٦)		تكلفة التمويل المدفوعة
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٢	متحصلات من التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(٢٥٤,١٧٩)	(٥١٧,٧٢٤)	٢٢	مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(٥٩,٣٨٨)	(١١,٣١٨)		مدفوعات لحصص غير مسيطرة
(٧,٥٠٠)	-		توزيع أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة
(٩٦,٩٧٨)	(٩٦٤,٦٨١)		توزيعات أرباح مدفوعة
-	(٤١,٦٣٧)		مدفوعات مطلوبات الإيجار
(١٣٧,٩٨١)	١٤,٢٩٤		التغيرات في الأرصدة البنكية المحجوزة
(١,٨٣٩,٠٠٠)	١٠٩,٣٩٨		<b>صافي النقد الناتج من/المستخدم في) الأنشطة التمويلية</b>
			<b>صافي الزيادة/(النقص) في النقد وما في حكمه</b>
(١,٨٨٩,٦٢١)	٣٦٥,٨٩١		صافي فروق صرف العملات الأجنبية
٢١,٢٠٣	٢,٤٤٧		النقد وما في حكمه في ١ يناير
٢,٢٠٠,٢٦١	٣٣١,٨٤٣	٤	<b>النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر</b>
٣٣١,٨٤٣	٧١٨,١٨١	٤	

إيضاحات:

(أ) يتضمن الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٥٠,٥٢٣ ألف ريال قطري تم تحميله على مصروفات الخدمات الاستشارية والتشغيلية وخدمات أخرى (إيضاح ٢٩) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد (٢٠١٨ - ٤٠,٥٤٠ ألف ريال قطري).

(ب) يجب أن يُقرأ بيان التدفقات النقدية الموحد أعلاه بالتزامن مع الإيضاح ٣٩.

# الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

## ١ معلومات عن الشركة والأنشطة الرئيسية

تأسست 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 وقيدت بالسجل التجاري رقم ٣١٩٠١ بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٠٥. وتبلغ مدة الشركة ١٠٠ سنة تبدأ من تاريخ إنشائها بالسجل التجاري. والشركة مدرجة في بورصة قطر.

والمكتب المسجل للشركة هو ص.ب. ٢٧٧٧٧ بالدوحة، دولة قطر.

وتتضمن الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (معاً، "المجموعة") الاستثمار في جميع أنواع العقارات بما في ذلك حيازة واستصلاح وتقسييم وتطوير وإعادة بيع الأراضي وإقامة المشاريع الزراعية والصناعية والتجارية على الأراضي أو تأجير تلك الأراضي وشراء وبيع وتأجير المباني أو المشاريع. كما تقوم الشركة بإدارة وتشغيل الاستثمارات العقارية بداخل وخارج دولة قطر. وتتولى المجموعة أعمال تطوير المشاريع العقارية المحلية والدولية والاستثمار فيها وملكية وإدارة الفنادق واستشارات المشاريع وغيرها.

في تاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠١٥، صدر قانون الشركات القطري رقم (١١) لسنة ٢٠١٥ (قانون الشركات) وتسري أحكامه على المجموعة. تمت الموافقة على النظام الأساسي المعدل للشركة وشركاتها التابعة من قبل وزارة التجارة والصناعة.

## ٢ التغييرات الأساسية في فترة التقرير الحالية

تأثر الأداء والمركز المالي للمجموعة بالأحداث والمعاملات التالية خلال فترة التقرير:

- نقل موجودات غير ملموسة إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٦)
- الحصول على قروض بنكية إضافية بمبلغ ٢ مليار ريال قطري (بيان التدفقات النقدية)
- تسليم قطعة أرض لوسيل جولف في مدينة لوسيل (إيضاح ١١)
- تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) لأول مرة (إيضاح ٤٩.١)

## ٣ معلومات القطاعات

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات ينبغي الإفصاح عنها، كما هو موضح أدناه، وهي الأقسام الاستراتيجية للمجموعة. والتي تقدم 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.

## الإيضاحات المتممة للبیانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٣ معلومات القطاعات (تتمة...)

#### القطاعات التشغيلية

يوضح التالي عرض القطاعات التشغيلية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩					
عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استيعادات	الإجمالي	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
<b>إيرادات وأرباح</b>					
<b>أطراف خارجية</b>					
٣,٣٤٤	-	-	-	٣,٣٤٤	أرباح من بيع عقارات وخدمات الإنشاءات
١,١٧٩,٥٨١	(٢)	-	-	١,١٧٩,٥٨١	إيرادات إيجارات
-	١٦٤,٣٠٤	١٩١,٩٤٠	-	٣٥٦,٢٤٤	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
٢٠,١٠١	-	-	-	٢٠,١٠١	إيرادات التأجير التمويلي
١,١٣١,٤٢٥	-	-	-	١,١٣١,٤٢٥	صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
-	-	٦٣,٩٤٩	-	٦٣,٩٤٩	حصة من نتائج شركات زميلة
-	-	٢٧,٧٠٠	-	٢٧,٧٠٠	أخرى
١٠٠,٣٩٥	١٠٠,٩٤	-	(٢٠٠,٤٨٩)	- (١)	قطاعات داخلية
٢,٤٥٠,٠١٨	٢٤٩,٢٢٦	٢٨٣,٥٨٩	(٢٠٠,٤٨٩)	٢,٧٨٢,٣٤٤	<b>اجمالي الإيرادات والأرباح</b>
١,٣٦٤,٢٠٨	١٥,١٨٨	١٤٦,١٧٣	(٢٠٠,٤٢٩)	١,٥٠٥,١٤٠	ربح السنة
(٣٠٨,٤٢٣)	(٧٤)	-	-	(٣٠٨,٤٩٧)	صافي تكاليف التمويل
(١٢,٢٨٤)	(٢,٣٠٨)	(٥٠,٥٢٣)	-	(٦٥,١١٥)	الاستهلاك

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨					
عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استيعادات	الإجمالي	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
<b>إيرادات وأرباح</b>					
<b>أطراف خارجية</b>					
٣٧٢,٦١١	-	-	-	٣٧٢,٦١١	أرباح من بيع عقارات وخدمات الإنشاءات
١,٢٧١,٢٥٢	-	-	-	١,٢٧١,٢٥٢	إيرادات إيجارات
-	١٧٧,٤٣٤	١٦,٣١٤	-	٣٣٧,٧٤٨	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
٢٨,٢٠٩	-	-	-	٢٨,٢٠٩	إيرادات التأجير التمويلي
٨٧٢,٨٣٧	-	-	-	٨٧٢,٨٣٧	صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
-	-	٦٢,٣٨٩	-	٦٢,٣٨٩	حصة من نتائج شركات زميلة
-	-	٣٥,٣٣٩	-	٣٥,٣٣٩	أخرى
٢٠٢,٦٧٧	٥٧,٨٧٧	(٢٠٨)	(٢٦٠,٣٤٦)	- (١)	قطاعات داخلية
٢,٧٤٧,٥٨٦	٢٣٥,٣١١	٢٥٧,٨٨٥	(٢٦٠,٣٤٦)	٢,٩٨٠,٤٣٦	<b>اجمالي الإيرادات والأرباح</b>
١,٧٢٥,٥٦٤	٢٠,٣٨٦	٢٥١,٩٩	(٧٩,٦١٦)	١,٩١٧,٤٣٣	ربح السنة
(١٢١,٤٨٧)	(٦,٢٠٨)	-	-	(١٢٥,٦٧٩)	صافي (تكاليف) إيرادات التمويل
(١٢,١٨١)	(٤,٠٤٦)	(٤,٥٤٠)	-	(٥٦,٧٦٧)	الاستهلاك

إيضاح:

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

(٢) إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ ٧٤,٦٢٦ ألف ريال قطري (٢٠١٨: ٦٥,٥٠٩ ألف ريال قطري)

التقرير المالي

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣ معلومات القطاعات (تتمة...)

القطاعات التشغيلية (تتمة...)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨:

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعاات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
موجودات متداولة	٣,٢١٥,٤٨٩	٣٢٤,٧٣٤	١٧٨,٤٧٦	-	٣,٧١٨,٦٩٩
موجودات غير متداولة	٢٧,٤٦١,٠٠١	٣٨١,٩٩٨	٧٤,٠٥٧	(٣٥٢,١٣٨)	٢٨,٢٣١,٤١٨
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>٣٠,٦٧٦,٤٩٠</b>	<b>٧٠٦,٧٣٢</b>	<b>٢٥٢,٥٣٣</b>	<b>(٣٥٢,١٣٨)</b>	<b>٣١,٩٥٠,١١٧</b>
مطلوبات متداولة	(٢,٥٠٥,٤٨١)	(١٦٤,٨٩٨)	(٢٩,٢٢٦)	-	(٢,٦٩٩,٦٠٥)
مطلوبات غير متداولة	(٨,٨٨٤,٦٣٩)	(٢,١٩٦)	(٤٦٩,٤٧٧)	٣٦٧,٠٤٢	(٩,١٨٩,٣٠٥)
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>(١١,٣٩٠,١٢٠)</b>	<b>(٣٦٦,٨٥٩)</b>	<b>(٤٩٨,٧٠٣)</b>	<b>٣٦٧,٠٤٢</b>	<b>(١١,٨٨٨,٦٤٠)</b>
استثمارات في شركات زميلة	-	-	٥٢٩,٩٤٧	-	٥٢٩,٩٤٧
نفقات رأسمالية	٤٤٧,٣٤٧	(١)	-	-	٤٤٧,٣٤٧

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعاات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
موجودات متداولة	٣,٣٩٢,١٣٨	٢٩١,٤٤٩	١٥٠,٧٥١	-	٣,٨٣٤,٣٣٨
موجودات غير متداولة	٢٥,٧٣٩,٤٧٤	٢٠٧,٨٩٤	٧٣٦,٢٠٣	(١٩٥,٦٢٩)	٢٦,٤٨٧,٩٤٢
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>٢٩,١٣١,٦١٢</b>	<b>٤٩٩,٣٤٣</b>	<b>٨٨٦,٩٥٤</b>	<b>(١٩٥,٦٢٩)</b>	<b>٣٠,٣٢٢,٢٨٠</b>
مطلوبات متداولة	(٢,٤٤٥,٩١٧)	(١١٧,٢١١)	(٢٥,٢٦٨)	-	(٢,٥٨٨,٣٩٦)
مطلوبات غير متداولة	(٧,٩٠٦,٦١٨)	(٧٩,٦٠٣)	(٤٦٢,٨٥٤)	٢٦٥,٢٧٨	(٨,١٨٣,٧٩٧)
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>(١٠,٣٥٢,٥٣٥)</b>	<b>(١٩٦,٨١٤)</b>	<b>(٤٨٨,١٢٢)</b>	<b>٢٦٥,٢٧٨</b>	<b>(١٠,٧٧٢,١٩٣)</b>
استثمارات في شركات زميلة	-	-	٥٠٩,٧٦٣	-	٥٠٩,٧٦٣
نفقات رأسمالية	٦٨٣,٧٣٣	(١)	-	-	٦٨٣,٧٣٣

إيضاح:

(١) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات لعقارات للمتاجرة (إيضاح ٧) والاستثمارات العقارية (إيضاح ١٢) والممتلكات والمنشآت والمعدات (إيضاح ١٣).

### القطاعات الجغرافية

فيما يلي عرض القطاعات الجغرافية في ٢٠١٩:

- ٩٦٪ من موجودات المجموعة تقع في دولة قطر.
- ٩٥٪ من إيرادات المجموعة محققة في دولة قطر.
- ٩٩٪ من صافي أرباح المجموعة محققة في دولة قطر.

### السياسات المحاسبية:

قطاع التشغيل هو أحد مكونات المجموعة الذي يشارك في أنشطة تجارية قد يحقق منها إيرادات ويتكبد عليها مصروفات، بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالمعاملات مع أي من المكونات الأخرى للمجموعة، والذي تتم مراجعة نتائجه التشغيلية بانتظام من قبل الإدارة العليا بالمجموعة (كونها صانع القرار الرئيسي حول أنشطة التشغيل) وذلك لاتخاذ القرارات حول الموارد المخصصة لكل قطاع وتقييم أدائه، والذي تتوفر عنه معلومات مالية منفصلة. يتم إعداد تقرير عن القطاعات التشغيلية بطريقة تتوافق مع التقارير الداخلية التي تقدم إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٤ النقد والأرصدة البنكية

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٥٠٠	٣.٤	نقد في الصندوق
٨٧٢,٣١٠	٨١٤,٨٠٧	ودائع قصيرة الأجل
٦,٩٦٦	١٤١,٧٣١	حسابات جارية
١٠٨,٤٦٤	١٣٢,٩٣٥	حسابات تحت الطلب
٣٠٠,٩٩٦	١٦٤,٢٦٩	أرصدة بنكية محجوزة (٣)
٧,٠٢٠	٣,٤٥٥	حسابات غطاء بنكية
١,٣٥٠,٢٥٦	١,٢٥٧,٥٠١	
(٢,٩٢٤)	(٢,٧٨٥)	مخصص إنخفاض القيمة
١,٣٤٧,٣٣٢	١,٢٥٤,٧١٦	<b>إجمالي النقد والأرصدة البنكية</b>
(٧١,٣٩٧)	(٣٧١,٥٩٦)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد ٣ أشهر
(٣٠٨,١٦)	(١٦٧,٧٢٤)	أرصدة بنكية محجوزة وحسابات غطاء بنكية
٢,٩٢٤	٢,٧٨٥	عكس المخصصات غير النقدية
٣٣١,٨٤٣	٧١٨,١٨١	<b>نقد وما في حكمه</b>

إيضاحات:

- يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتاريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة ٤٤٣,٢١١ ألف ريال قطري (٢٠١٨: ١٦١,٩١٣ ألف ريال قطري).
- تكون الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة استنادا إلى متطلبات النقد للمجموعة، وتكون فترات استحقاقها الأصلية مساوية أو أقل من اثني عشر شهرا وبمعدلات أرباح السوق التجارية.
- بشكل اساسي يتم تقييد استخدام الأرصدة البنكية المقيدة لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي اصدرتها المجموعة وأيضاً لتسوية توزيعات الأرباح التي لم يطالب بها مساهمي الشركة الأم.

### السياسات المحاسبية:

#### النقد وما في حكمه

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

### ٥ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
		استثمارات في أوراق حقوق الملكية:
٢٧,٨٧٠	٣٠,٦١٩	<b>مدرجة</b>

### السياسات المحاسبية:

يتم تصنيف الموجودات المالية التي تم تقييمها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم تصنيفها باعتبار أنها مقتنية بغرض المتاجرة أو يتم تسجيلها على هذا الوضع عند الاعتراف الأولي. ويتم الاعتراف مبدئياً بالموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة وتسجل تكاليف المعاملات كنفقات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة ويتم الاعتراف بالتغييرات اللاحقة في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

## ٦ ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

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

٢٠١٩	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم مدينة تجارية	-	٣٦٢,١٢٥	٣٦٢,١٢٥
مصرفات مدفوعة مقدماً	-	١٠,٢٤	١٠,٢٤
إيرادات مستحقة	-	١٦٧,٦٩٩	١٦٧,٦٩٩
ودائع قابلة للاسترداد	٨,٣٤١	١١,٩١٣	٢٠,٢٥٤
ذمم مدينة من الموظفين	٢,٩٣٣	١١,٢٦٤	١٤,١٩٧
أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية	-	٥,٩٣١	٥,٩٣١
ذمم مدينة أخرى	-	٦٦,٧٥٩	٦٦,٧٥٩
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية	-	(٨٧,٨٢٠)	(٨٧,٨٢٠)
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى	(١٩٩)	(٢٩,٢٤٢)	(٢٩,٤٤١)
	١١,٠٧٥	٥١٨,٦٥٣	٥٢٩,٧٢٨
٢٠١٨	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم مدينة تجارية	-	٣٨٤,٩٤٥	٣٨٤,٩٤٥
مصرفات مدفوعة مقدماً	-	١٥,٨٥٥	١٥,٨٥٥
إيرادات مستحقة	-	٩٤,٨٧٠	٩٤,٨٧٠
ودائع قابلة للاسترداد	٨,٣٣١	١١,٩١٣	٢٠,٢٤٤
ذمم مدينة من الموظفين	١,٤٦٣	١٣,١٤٥	١٤,٦٠٨
أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية	-	٢٣,١٤٩	٢٣,١٤٩
ذمم مدينة أخرى	-	٣٩,٩١٣	٣٩,٩١٣
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية	-	(٧٥,٣٠٨)	(٧٥,٣٠٨)
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى	(١٩٩)	(٣٦,٥٣٤)	(٣٦,٧٣٣)
	٩,٥٩٥	٤٧١,٩٤٨	٤٨١,٥٤٣

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، فإن الذمم المدينة التجارية البالغ قيمتها ٨٧,٨٢٠ ألف ريال قطري (٢٠١٨: ٧٥,٣٠٨ ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص بالكامل لها. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٣٣,٧٣	٧٥,٣٠٨	في ١ يناير
١٥,٢٤٧	١٥,٩٢٢	المخصص المحمل للسنة
(٩)	-	مبالغ مشطوبة
(٩١,٥٧٣)	(٣,٤١٠)	رد المخصص
١١٨,٦٥١	-	تعديل ناتج عن التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩
٧٥,٣٠٨	٨٧,٨٢٠	في ٣١ ديسمبر

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٦ ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً (تتمة...)

مخصص إنخفاض القيمة تم تحديده للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	حالي	أكثر من ٣٠ يوماً	أكثر من ٦٠ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	٣.٣٧%	٧.٨٦%	٢٩.١١%	٢٧.٢٤%	
إجمالي المبلغ المسجل (ألف ريال قطري)	٣٥,٤٠٣	١٤,٢٤٦	٢٠,٩٥٣	٢٩١,٥٢٣	٣٦٢,١٢٥
قيمة إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	(١,١٩٤)	(١,١٢٠)	(٦,١٠٠)	(٧٩,٤٠٦)	(٨٧,٨٢٠)
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	حالي	أكثر من ٣٠ يوماً	أكثر من ٦٠ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	٤.٢٢%	٦.٦٢%	١٧.٩٤%	٣٣.٧٣%	
إجمالي المبلغ المسجل (ألف ريال قطري)	١٥٥,٨٦٦	١٩,١٢٨	٢١,٢٣٠	١٨٨,٧٢١	٣٨٤,٩٤٥
قيمة إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	(٦,٥٧٢)	(١,٢٦٦)	(٣,٨١٠)	(٦٣,٦٦٠)	(٧٥,٣٠٨)

كما في ٣١ ديسمبر، فإن أعمار هذه الذمم المدينة كالتالي:

#### متأخرة السداد ولكن لم تنخفض قيمتها

الإجمالي	٠ - ٣٠ يوماً	٣١ - ٦٠ يوماً	٦١ - ٩٠ يوماً	٩١ - ١٢٠ يوماً	١٢١ - ٣٦٥ يوماً
٢٠١٩	٢٧٤,٣٠٥	٣٤,٢٠٩	١٣,١٢٦	٩,٦٧٨	٢١٢,١١٧
٢٠١٨	٣٠٩,٦٣٧	١٤٩,٢٩٤	١٧,٨٦٢	١١,٩٤٣	١٢٥,٠٦١

تبعاً للخبرات السابقة، يتوقع استرداد الذمم المدينة غير المنخفضة القيمة بالكامل.

### السياسات المحاسبية:

#### ذمم مدينة تجارية وأخرى

تمثل الذمم المدينة التجارية المبالغ المستحقة من العملاء نظير سلع تم بيعها أو خدمات تم تقديمها في نطاق عمليات الشركة العادية. إن القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد غير مدرجة في سوق نشطة. وفي حالة توقع تحصيل هذه الذمم في فترة سنة أو أقل، يتم تصنيفها باعتبارها موجودات متداولة. وخلافاً لذلك يتم عرضها كموجودات غير متداولة. تستحق الذمم المدينة التجارية بشكل عام، خلال ٣٠ يوماً، وبالتالي يتم تصنيفها كموجودات متداولة.

### ٧. عقارات للمتاجرة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	عقارات متاحة للبيع (أ)
١٥,٥٧٣	١١٤,٤٧٠	
١,٤٢١,٩٦٦	١,٣٩٤,٧٧٨	عقارات قيد التطوير (ب)
١,٥٧٢,٥٣٩	١,٥٠٩,٢٤٨	

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	في ١ يناير
١٥,٥٧٣	١٥,٥٧٣	
-	(٣٦,٦٥٦)	تكلفة العقارات المباعة
-	٥٥٣	المحول من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير
١٥,٥٧٣	١١٤,٤٧٠	في ٣١ ديسمبر

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٧. عقارات للمتاجرة (تتمة...)

(ب) الحركات في العقارات قيد التطوير خلال السنة كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١,٤٦٩,٩٦٧	١,٤٢١,٩٦٦	في ١ يناير
٥٣,١٤٦	٦,٤٥٤	إضافات
٢٩,٢٠٥	٨٩,٧٨٩	تكاليف تمويل مرسمة (١) و(إيضاح ٣٤)
(٣,٩٩٧)	(١٢٦,٨٠٢)	المحول إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)
-	(٥٥٣)	المحول للعقارات للمتاجرة - عقارات متاحة للبيع
(٣١,٢٤٦)	-	تكلفة العقارات المباعة
(٨٧,٧٨٠)	٤,١٧١	صافي عكس انخفاض القيمة/انخفاض القيمة (٢) و(إيضاح ٣٢)
(٧,٣٢٩)	(٢٤٧)	تعديل صرف العملات الأجنبية
١,٤٢١,٩٦٦	١,٣٩٤,٧٧٨	في ٣١ ديسمبر

إيضاحات:

- (١) يتم حساب تكلفة التمويل المرسمة بناء على النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالعقارات قيد التطوير. تتم رسملة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة التمويل للمجموعة.
- (٢) قامت المجموعة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات للمتاجرة بنهاية السنة. وتم الاستعانة بخبير تقييم معتمد ومستقل لتوفير الرأي التجاري والتسويقي لعملية التقييم وتقديم المشورة حول توجهات السوق الحالية في مجالات مثل أسعار السوق الممكن الوصول إليها. كشفت عملية التقييم عن أن صافي القيمة القابلة للتحقق وهي القيم العادلة مخصوما منها تكاليف البيع، كانت أعلى من القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق. وقد تم عكس بعض مبالغ الانخفاض في القيمة المسجلة سابقا كنتيجة لهذا التقييم.

#### السياسات المحاسبية:

#### (أ) الاعتراف بالعقارات للمتاجرة وتصنيفها (المخزون)

العقارات للمتاجرة هي الممتلكات العقارية (بما في ذلك قطع الأراضي غير المطورة) المتاحة للبيع وتلك العقارات قيد التطوير بغرض البيع وتعتبر في مرحلة الإنشاءات. ويتم الاحتفاظ بها بغرض البيع في سياق الأعمال العادية بدلا من الاحتفاظ بها للتأجير أو لزيادة القيمة، ويتم تسجيلها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. قد تقرر المجموعة تأجير بعض الوحدات بشكل مستمر وذلك بغرض زيادة إمكانية بيع العقارات بدلا من تحقيق الإيرادات الإيجابية ولا 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 العادية. صافي القيمة القابلة للتحقق هي السعر المقدر للبيع في سياق العمل الاعتيادي بناء 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 التكاليف:

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

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

يتم تحديد تكلفة العقارات للمتاجرة التي تم 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.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٧. عقارات للمتاجرة (تتمة...)

#### (ب) بيع العقارات للمتاجرة

يعتبر العقار في حكم المباع عندما يتم تحويل المخاطر والعوائد الجوهرية إلى المشتري، وهو ما يتم عادة عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة للتبادل المشروط، يتم الاعتراف بالمبيعات فقط عندما يتم تلبية الشروط الجوهرية.

#### (ج) بيع عقارات قيد التطوير

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

- عقد لتشييد عقار
- أو
- عقد لبيع عقار مكتمل

### التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

في حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لبيع عقار جاهز، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على العقار إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت البنود القانونية للعقد تعتبر أن الإنشاءات يمثل النقل المستمر للأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، فإن طريقة النسبة المئوية للإنجاز للاعتراف بالإيرادات يتم تطبيقها ويتم الاعتراف بالإيرادات على مراحل العمل. ويتم تطبيق النقل المستمر للأعمال قيد التنفيذ عندما:

- يسيطر المشتري على الأعمال قيد التنفيذ، عادة عندما تكون الأرض التي يتم عليها التطوير مملوكة من قبل العميل المستفيد.
- و
- يتم تحويل السيطرة على الأعمال قيد التنفيذ وهي في حالتها الراهنة إلى المشتري مع سير العمل في 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.

### الاعتراف بالإيرادات

عندما يتم الحكم على عقد لبيع عقار عند اكتمال الإنشاءات باعتبار أنه تشييد عقار، يتم الاعتراف بالإيرادات على مراحل الإنشاءات.

### 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 العادية. وبشكل أساسي، هي العقارات السكنية والتجارية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتنوي بيعها قبل أو عند الانتهاء من بنائها.

### تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة

يتم تسجيل العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق 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.

التقرير المالي

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٨ ذمم المدينة من التأجير التمويلي

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
		<b>الجزء غير المتداول:</b>
١٢١,٧٣٧	٣٥,٧٨٣	التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
(١٢,٥٠٦)	(١,٦٥٠)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
(٥,١٩٣)	(٢,٣١٩)	مخصص إنخفاض القيمة
١٠٤,٣٨	٣١,٨١٤	<b>صافي الجزء غير المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي</b>
		<b>الجزء المتداول:</b>
٨٦,٣٩	٨٥,٩٥٥	التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
(٢,١٠١)	(١,٨٥٦)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
(٣,٩٠)	(٣,١٤٣)	مخصص إنخفاض القيمة
٦٢,٨٤٨	٧١,٩٥٦	<b>صافي الجزء المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي</b>
١٦٦,٨٨٦	١٠٣,٧٧٠	<b>صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي</b>

الاستحقاقات التعاقدية للذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
		<b>الذمم المدينة الإجمالية من التأجير التمويلي:</b>
٨٦,٣٩	٨٥,٩٥٥	السنة الأولى
٨٥,٩٥٥	٣٥,٧٨٣	السنة الثانية
٣٥,٧٨٣	-	السنة الثالثة
-	-	السنة الرابعة
-	-	السنة الخامسة
-	-	أكثر من ٥ سنوات
٢٠٧,٧٧٧	١٢١,٧٣٨	
(٣٢,٦١٨)	(١٢,٥٠٦)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
(٨,٢٨٣)	(٥,٤٦٢)	مخصص إنخفاض القيمة
١٦٦,٨٨٦	١٠٣,٧٧٠	<b>صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي</b>

الحركات في الذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٢٣٢,٩٩٩	١٦٦,٨٨٦	في ١ يناير
(٤٣,٩١٣)	(١٢٧,٢٦٦)	الأقساط المستحقة والمحصلة خلال السنة
(٤٢,١٢٦)	٤١,٢٢٨	محول من / الى الذمم المدينة التجارية
٢٨,٢٠٩	٢٠,١٠١	إيرادات التأجير التمويلي
(١١,٦٥٠)	-	تطبيق "المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩" لأول مرة
٣,٣٦٧	٢,٨٢١	صافي عكس إنخفاض القيمة
١٦٦,٨٨٦	١٠٣,٧٧٠	<b>في ٣١ ديسمبر</b>

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٨ ذمم المدينة من التأجير التمويلي (تتمة...)

تتعلق الأرصدة أعلاه بالشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ ("العقارية")، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة. يتم خصم دفعات الحد الأدنى من الإيجار باستخدام معدل الإقتراض التدريجي ("IBR"). يتم الاعتراف بإيرادات التأجير التمويلي بناء على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة في عقود التأجير التمويلي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، فإن ٩٣٪ (٢٠١٨: ٩٤٪) من مجموع أرصدة الذمم المدينة من التأجير التمويلي ناتجة عن معاملات مع عميل واحد.

تقوم الشركة بتقدير الخسائر المتوقعة للذمم المدينة من التأجير التمويلي في نهاية المدة بمبلغ يساوي خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار العمر. لم يحل موعد استحقاق أي من الذمم المدينة من التأجير التمويلي في نهاية فترة التقرير، ومع الأخذ في الاعتبار نسب التخلف عن السداد التاريخية والآفاق المستقبلية للسوق التي يعمل فيها المستأجرون، تعتبر المجموعة أنها اتخذت احتياطي مناسب مقابل الذمم المدينة من التأجير التمويلي.

لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقدير أو الافتراضات المحاسبية الهامة خلال السنة المتعلقة بتقييم مخصص الخسارة لذمم مدينة من التأجير التمويلي.

### السياسات المحاسبية:

#### إيرادات التأجير التمويلي

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من عقود التأجير التمويلي التي تكون المجموعة فيها الطرف المؤجر بناء على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة في عقود التأجير التمويلي.

#### المجموعة باعتبارها الطرف المؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تنقل فيها المجموعة جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات بشكل أساسي باعتبارها ضمن التأجير التمويلي وتعرض ضمن الذمم المدينة بمبلغ يعادل صافي الاستثمار في عقد الإيجار. يمثل صافي الاستثمار في عقد الإيجار الاستثمار الإجمالي في عقد الإيجار مخصصا بمعدل الربح الضمني في عقد الإيجار. يتم الاعتراف بالدخل الناتج من عقود التأجير التمويلي التي تكون المجموعة فيها الطرف المؤجر بناء على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة في عقود التأجير التمويلي، ويتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تستحق فيها.

### ٩ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تعد شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري (ش.م.ق.) المساهم الرئيسي في الشركة وتملك نسبة ٤٥٪ من أسهم الشركة بما في ذلك السهم الممتاز الذي يحمل حقوقا مميزة على السياسات المالية والتشغيلية، إن نسبة الـ ٥٥٪ المتبقية من الأسهم مملوكة على نطاق واسع ويتم تداولها في بورصة قطر.

تتألف الأطراف ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة والمنشآت التي يسيطرون عليها بصورة كاملة أو مشتركة أو التي يمارسون عليها نفوذا جوهريا عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية، بالإضافة إلى موظفي الإدارة العليا للمجموعة.

#### معاملات الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٧٣,٣,٣	٦٥,٧,٢	إيرادات من خدمات استشارية وخدمات أخرى- المساهم الرئيسي
١٣,٨٥٥	٦,٦٦٢	إيرادات الإيجار- المساهم الرئيسي/ شركات زميلة

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

## ٩ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة...)

## أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٢٩,٣٧٠	٢٩,٣٠٨	٢١٦,٤٤٦	٢٠٣,٨٤٨	شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ع.ق. وشركاتها التابعة
٢٨,١٨٨	٢٠,٠٠٠	١,٧٣٧	٣,٨٧٢	الشركات الزميلة
٢,٢٨٧	٣,٨٥٦	٣,٠٠٠	٤٦٤	أطراف ذات علاقة أخرى
٣٢,٠٨٤٥	٣١٤,١٧٤	٢٢٧,٤٨٤	٢٠٨,١٨٤	

يوضح الجدول التالي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة للمبالغ المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة:

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٥٧٩	٥٧٩	-	-	غير متداولة
٣٢,٢٦٦	٣١٣,٥٩٥	٢٢٧,٤٨٤	٢٠٨,١٨٤	متداولة
٣٢,٠٨٤٥	٣١٤,١٧٤	٢٢٧,٤٨٤	٢٠٨,١٨٤	

يوضح الجدول أدناه الحركات على مخصص الانخفاض في قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٤٧,٧٠٤	٧٧,٨٦٨	في ١ يناير
١١,٤٥٩	١,٦٠٠	صافي خسائر انخفاض القيمة (إيضاح ٣٢)
١٨,٧٠٥	-	التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩
٧٧,٨٦٨	٨٨,٤٦٨	في ٣١ ديسمبر

قامت المجموعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. واعتبرت المجموعة بانخفاض اضافي للقيمة بمبلغ ١,٦٠٠ ألف ريال قطري خلال السنة (٢٠١٨: ١١,٤٥٩ ريال قطري) (إيضاح ٣٢). وفي رأي الإدارة، واستنادا إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من انخفاض القيمة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يجري هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيها هذه الأطراف.

## مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا

يوضح الجدول التالي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا في الشركة الأم خلال السنة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١٩,٩٠٤	١٧,٢٩٧	مزايا قصيرة الأجل (٢)
٢,٠٧٨	١,٨٩٤	مكافآت نهاية الخدمة
٢١,٩٨٢	١٩,١٩١	

إيضاحات:

- (١) تعتبر جميع الأرصدة المستحقة في نهاية السنة غير مضمونة ولا تتضمن تكلفة التمويل ويتم تسويتها نقدا ولم يتم تقديم أو استلام ضمانات للأرصدة المستحقة في تاريخ التقرير.
- (٢) يشمل بند مزايا قصيرة الأجل مبلغ مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة ٨,٥٠٠ ألف ريال قطري لسنة ٢٠١٩. ويخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية (٢٠١٨: ٨,٥٠٠ ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في ٢٠ مارس ٢٠١٩).

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ١. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

(أ) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تتمثل كالتالي:

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
		استثمارات في أوراق حقوق الملكية:
٨٣,٢٢١	٨٢,١٣١	مدرجة
٥٥,٣٥٥	٤٩,٧٩٧	غير مدرجة
<b>١٣٨,٥٧٦</b>	<b>١٣١,٩٢٨</b>	

### السياسات المحاسبية:

السياسات المطبقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تم الإفصاح عنها في إيضاح ٢,٤٩

### القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المدرجة واستثمارات الدين

إذا كان السوق للأصل المالي غير نشط أو غير متوفر، تقوم المجموعة بتحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم التي تشمل استخدام المعاملات المتكافئة والمحايدة على أساس تجاري بحت والرجوع إلى الأدوات الأخرى التي تعتبر مشابهة بشكل أساسي وتحليل التدفقات النقدية المخصومة ونماذج تسعير الخيارات المنقحة بحيث تعكس الظروف المحددة للجهة المصدرة. ويتقضي التقييم أن تقوم المجموعة بوضع التقديرات حول التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم التي تخضع لعدم اليقين. وفي حالة عدم توفر المعلومات، تسجل المجموعة الاستثمارات بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة.

### ١١ مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٤,٨٦,٤٧٤	٢٨,٢٢٨	دفعات مقدمة لشراء عقارات (١)
١,٨٣٦,٤٥٩	١,٨٣٦,٤٥٩	دفعات مقدمة لتبادل أراضي (٢)
٢٦٢,٦٨١	٢٥٥,٧٦٣	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
<b>٦,٩٥٩,٦١٤</b>	<b>٢,١٢,٤٥٠</b>	
(١,٩٧٩,٩٤٨)	(١,٩٧٩,٩٤٨)	ناقصا: مخصص انخفاض قيمة الدفعات المقدمة (٢)
<b>٤,٩٧٩,٦٦٦</b>	<b>١٤,٥٠٢</b>	

إيضاحات:

- (١) الدفعات المقدمة لشراء عقارات قيمة ٤,٨٣٢,٢٤٦ ألف ريال قطري لشراء قطعة أرض في منطقة لوسيل بمساحة (٣,٤٧٥,٨٦٣ مترا مربعا) تم تحويلها إلى الاستثمارات العقارية خلال العام. تم تسليم الأرض إلى المجموعة في عام ٢٠١٩.
- (٢) استحوذت الحكومة القطرية خلال سنة ٢٠٠٨ 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 المستحوذ عليها. دفعت المجموعة الدفعات المقدمة أعلاه إلى طرف ذو 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 نقلها 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 متحفظ رصد مخصص لمجملة الدفعات المقدمة واعتبرتها مشكوكا في استردادها. وسوف تواصل المجموعة متابعة الأمر مع الحكومة على أمل التوصل لتسوية.

### السياسات المحاسبية:

### المبالغ المقدمة للأراضي

تدرج المبالغ المقدمة للأراضي بالتكلفة، ويتم الاعتراف بها كدفعات مقدمة في وقت الدفع، ويتم إعادة تصنيفها إلى بند الموجودات الثابتة المناسب "أراضي" بمجرد ان تنتهي المجموعة من سداد كامل سعر شراء الأراضي وتسجيلها باسم المجموعة.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ١٢ استثمارات عقارية

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
١٦,٧٤٥,٩٨٥	١٨,٢٦١,٩٦٩	في يناير
٥٢,١٠٦	٢٨٧,٥٨٣	إضافات خلال السنة
٧٥,٦٣٥	٥٣,٢٩٠	تكاليف تمويل مرسمة (إيضاح ٣٤)
-	٢٦٥,٦٤٠	حق انتفاع الموجودات (تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦) (إيضاح ١٤)
٣,٩٩٧	١٢٦,٨٠٢	محول من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح ٧ب)
٥٩١	٥,٥٣٩	محول من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ٣)
-	٤,٨٣٢,٢٤٦	محول من دفعات مقدمة لشراء أراضي (إيضاح ١١)
-	١,٦٥,٣٦٤	محول من موجودات غير ملموسة (إيضاح ١٦)
٥٨,٧١٦	-	الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال
٨٧٢,٨٣٧	١,١٣١,٤٢٥	صافي أرباح القيمة العادلة
(١٥,٨٩٨)	٧,٨١٢	تعديل صرف العملات الأجنبية
١٨,٢٦١,٩٦٩	٢٦,٥٧٧,٦٧٠	في ٣١ ديسمبر

إيضاحات:

- (١) الاستثمارات العقارية تقع في دولة قطر ومملكة البحرين وجمهورية قبرص والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية.
- (٢) يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجرته جهات تقييم مستقلة ومعتمدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة معتمدة والتي تحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها وخبرة 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 وليس لديها أي التزامات تعاقدية لشراء أو بناء أو تطوير الاستثمارات العقارية أو إصلاحها أو صيانتها أو تحسينها.
- (٤) تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الخاصة بالاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم ٤٣.
- (٥) يتم احتساب تكلفة التمويل المرسمة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشاريع قيد التطوير والتي تشكل جزء من الاستثمارات العقارية. تتم رسمة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة التمويل لدى المجموعة.
- (٦) مدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة ٨,٩٨٨,١٩٠ ألف ريال قطري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢,٤٤٩,٤٢٧ ألف ريال قطري) والتي سوف يتم تحويل ملكيتها القانونية للمجموعة عند الانتهاء من تشييد المشاريع أو عند تسديد سعر الشراء بالكامل. تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس أن الفائدة النفعية لهذه الاستثمارات العقارية موجودة لدى المجموعة.
- (٧) فيما يلي وصف أساليب التقييم المستخدمة من قبل المجموعة ومدخلات التقييم الرئيسية فيما يخص أغلب الاستثمارات العقارية:

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ١٢ استثمارات عقارية (تتمة...)

المعدل (المتوسط المرجح)		المدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد	طريقة التقييم	نوع العقارات
٢٠١٨	٢٠١٩			
٢٥-٢٠ ريال قطري	٢٥-٢٠ ريال قطري	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا		
%٢.٥-٠	%٢.٥-٠	نمو الإيجار السنوي	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	العقارات التجارية
%٣.٠-٠	%٢.٥-٠	معدل عدم الإشغال طويل الأجل		
%٨.٢٠ - %٧.٨٠	%٧.٩٠ - %٧.٥٠	معدل الخصم		
%٧.٥٠	%٧.٥٠	أعلى سعر بالسوق		
٢٥...-٢٠... ريال قطري	٢٢.٢٥-٢٠... ريال قطري	القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة شهريا		
%٢.٥-٠	%٢.٥-٠	نمو الإيجار السنوي	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	العقارات السكنية
%٤.٠-٠	%٣.٠-٠	معدل عدم الإشغال طويل الأجل		
%٨.٢٠ - %٧.٦٠	%٧.٩٠ - %٧.٣٠	معدل الخصم		
%٧.٥٠	%٧.٥٠	أعلى سعر بالسوق		
٢٠.٣٠٠ - ١.٩٣٨ ريال قطري	١٣.٠٩٠ - ١.٥٠٠ ريال قطري	قيمة الأرض المقدره لكل متر مربع	مقارنة مباشرة	أراضي فضاء

طريقة التدفقات النقدية المخصصة: وتعد هي الطريقة الأكثر استخداما لتقييم القيمة السوقية ضمن منهج الدخل. وهي أسلوب لوضع النماذج المالية بناء على افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي المحتمل لعقار أو نشاط تجاري والتكاليف المرتبطة بالقدرة على توليد الدخل. يتم تطبيق معدل خصم مشتق من السوق لتقدير التدفقات النقدية من أجل الوصول إلى قيمة حالية لتدفق الدخل. ويمثل صافي القيمة الحالية مؤشرا على القيمة السوقية.

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

(٨) الحد الأدنى للمبالغ الإيجارية المتوقع تحصيلها لعقود التأجير التشغيلية الخاصة بالاستثمارات العقارية والتي لم يتم الاعتراف بها في هذه البيانات المالية وسيتم تحصيلها كالتالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٩٥٧,٧٦٨	٩٩٩,٧٦٦	خلال سنة واحدة
٢,٥٤٨,١٣٩	٢,٣٠١,٦٨٢	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
٤,٢٥٥,٥٨٢	٣,٧٦٩,٦٥٢	أكثر من ٥ سنوات
٧,٧٦٦,٤٨٩	٧,٠٧١,٠٠٠	الإجمالي في ٣١ ديسمبر

#### السياسات المحاسبية:

##### الاعتراف بالاستثمارات العقارية

يتضمن الاستثمار العقاري العقار الجاهز والعقار قيد الإنشاء أو المعاد تطويره والمحتفظ به لاكتساب الإيجارات أو لزيادة القيمة أو كليهما بدلا من بيعه وذلك في سياق الأعمال العادية أو استخدامه في المهام الإدارية. يتم تصنيف العقارات المؤجرة كاستثمارات عقارية عندما يتم استيفاء تعريف الاستثمار العقاري.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ١٢ استثمارات عقارية (تتمة...)

ويتم 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.

وبعد الاعتراف الأولي، تقاس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيرات في القيم العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي تنشأ فيها.

يلغى 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 الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي تم فيها السحب أو الاستبعاد.

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

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

عندما يتم تغيير استخدام العقار من إشغاله من قبل المالك إلى الاستثمار العقاري، يعاد قياس العقار بالقيمة العادلة وإعادة تصنيفه كاستثمار عقاري. يتم الاعتراف بأي أرباح من إعادة القياس مباشرة في حقوق الملكية باعتبارها فائض إعادة التقييم. وأي خسارة يتم الاعتراف بها فوراً في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

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، "الممتلكات والمنشآت 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 الأرباح أو الخسائر الموحد.

#### التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

##### تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة: تشتمل الاستثمارات العقارية على الأراضي والمباني (العقار السكني والتجاري) وعقار التجزئة بشكل أساسي) والذي لا تشغله المجموعة بقدر كبير أو تستخدمه في عمليات المجموعة وليس للبيع خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، ولكن يحتفظ به أساساً للحصول على إيرادات إيجارية وزيادة قيمتها.

##### تقييم الاستثمارات العقارية

يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. بالإضافة إلى تقييم الإدارة لبعض العقارات فإن المجموعة تستعين بجهات التقييم الخارجية المستقلة لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. تستخدم جهات التقييم المستقلة ظروف السوق والعائد المتوقع والتدفقات النقدية المستقبلية والمعاملات العقارية الحديثة ذات الخصائص المشابهة وموقع العقارات لتقييم الاستثمارات العقارية.

##### تحليل الحساسية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، فيما لو كان معدل خصم الاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة ١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ ١,٢٠٤,٤٣٠ ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ ١,٣٤٣,٦٠٢ ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ١٢ استثمارات عقارية (تتمة...)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، فيما لو كان أعلى سعر سوقي للاستثمارات العقارية في السوق (المقيم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة ١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ ٥٨٣,٨٠ ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ ٧٦٣,٤٣٧ ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، فيما لو كان السعر للقدم المربع للاستثمارات العقارية في السوق (المقيمة باستخدام طريقة المقارنة المباشرة) أعلى / أقل بنسبة ١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل / أعلى (أعلى / أقل) بمبلغ ٩١,١٦٣ ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

#### ١٣ ممتلكات ومنشآت ومعدات

الإجمالي	موجودات ثابتة أخرى	محطات التبريد	تأمينات على مبان مستأجرة	أثاث وتركيبات	مبان	أراضي	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
							التكلفة
١,٢٧٦,٦٤٩	١٢,٧٢٥	٢٣٤,٦٥٨	١١٩,٧٨٤	٢٢١,١١٣	٤٠٤,٨٠٨	١٧٥,٥٦١	في ١ يناير ٢٠١٩
١,٢٣١	٤,٣٧	١,٢	٨٥٩	٥,٢٣٣	-	-	إضافات
-	(١٤٣)	-	(١٥٨)	-	-	٣,١	إعادة التصنيف
(٧,٦٩)	(١٣٥)	-	-	-	(٧,٤٧٤)	-	تحويل إلى استثمارات عقارية (أيضاً ١٢)
٩,١	١٣	-	٢٧	٩٢	٣,٦	٤٦٣	تعديل صرف العملات الأجنبية المشطوب
(١١,٦٥٣)	(١١,٣٩٩)	-	-	(٢٥٤)	-	-	
١,٢٦٨,٥١٩	١١٣,٠٩٨	٢٣٤,٧٦٠	١٢٠,٥١٢	٢٢٦,١٨٤	٣٩٧,٦٤٠	١٧٦,٣٢٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
							الاستهلاك المتراكم
٤٨٥,٦١٤	٩٣,٥٣٣	٥٨,٤٨٧	٨٨,٤٥٨	١٧٨,٠٠٥	٦٧,١٣١	-	في ١ يناير ٢٠١٩
١٤,٥٩٢	٤,١٣٤	-	١,١٧٥	٢,٣	٩,٠٨٠	-	محمل للسنة
٥,٥٢٣	٥,٦٦٨	٩,٣٨٣	١٤,٦٦٧	١٤,٤١٧	٦,٣٨٨	-	محمل في المصروفات التشغيلية (أيضاً ٢٩)
٤,٨٥٢	١,١٤٠	-	٣,٧١٢	-	-	-	انخفاض القيمة
(٢,٠٧٠)	-	-	-	-	(٢,٠٧٠)	-	تحويل إلى استثمارات عقارية (أيضاً ١٢)
٢٤١	١,٠	-	١٩	٨٥	١٢٧	-	تعديل صرف العملات الأجنبية المشطوب
(١١,٦٥٣)	(١١,٣٩٩)	-	-	(٢٥٤)	-	-	
٥٤٢,٠٩٩	٩٣,٠٨٦	٦٧,٨٧٠	١٠٨,٠٣١	١٩٢,٤٥٦	٨٠,٦٥٦	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٣ ممتلكات ومنشآت ومعدات (تتمة...)

الإجمالي	موجودات ثابتة أخرى	محطات التبريد	تحسينات على مباني مستأجرة	أثاث وتركيبات	مبان	أراضي	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٧٢٦,٤٢٠	٢٠,١٢	١٦٦,٨٩٠	١٢,٤٨١	٣٣,٧٢٨	٣١٦,٩٨٤	١٧٦,٣٢٥	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
<b>التكلفة</b>							
٩٩٤,٢٩٥	١٠٤,٨٤٧	٢٣٤,٦٠٢	١١٧,٧٣٥	٢٠,٣١٢	٢٤٥,٧٨٣	٨٨,٢٠٠	في ١ يناير ٢٠١٨
٥,٦٤١	٢,٧٥٣	٥٦	٢,١٦٥	٦٦٧	-	-	إضافات
(١,٥٥٦)	(١,٥١١)	-	-	(٤٥)	-	-	استيعادات
-	١٠٠	-	(١٠٠)	-	-	-	إعادة التصنيف
٢٨٠,٩٠٠	١٥,٢٣٧	-	-	١٧,٥٥١	١٥٩,٧١٢	٨٨,٤٠٠	الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال
(٥٩١)	(٥٩١)	-	-	-	-	-	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)
(١٠٥)	(١٠٥)	-	-	-	-	-	تحويل إلى ذمم مدينة
(١,٩٣٥)	(٥)	-	(١٦)	(١٨٨)	(٦٨٧)	(١,٣٩)	تعديل صرف العملات الأجنبية
١,٢٧٦,٦٤٩	١٢٠,٧٢٥	٢٣٤,٦٥٨	١١٩,٧٨٤	٢٢١,١١٣	٤٠٤,٨٠٨	١٧٥,٥٦١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
<b>الاستهلاك المتراكم</b>							
٤٢٨,٦٢٣	٨٧,٥٥٠	٤٩,١١٢	٧٠,٢٠٨	١٦٦,٦٣٩	٥٥,١١٤	-	في ١ يناير ٢٠١٨
١٦,٢٢٧	٤,٤٧٦	-	١,٤٠٧	١,٢٦٢	٩,٨٢	-	محمل للسنة
٤٠,٥٤٠	٣,٢١	٩,٣٧٥	١٤,٥٨٥	١,٣٣٩	٣,٢٢٠	-	محمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح ٢٩)
(١,٥٥٦)	(١,٥١١)	-	-	(٤٥)	-	-	مشطوبات
-	-	-	-	-	-	-	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)
١,٧٨٠	(٣)	-	٢,٢٥٨	(١٩٠)	(٢٨٥)	-	تعديل صرف العملات الأجنبية
٤٨٥,٦١٤	٩٣,٥٣٣	٥٨,٤٨٧	٨٨,٤٥٨	١٧٨,٠٠٥	٦٧,١٣١	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٧٩١,٠٣٥	٢٧,١٩٢	١٧٦,١٧١	٣١,٣٢٦	٤٣,١٠٨	٣٣٧,٦٧٧	١٧٥,٥٦١	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

**السياسات المحاسبية:**

يتم تسجيل الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

تتضمن التكلفة النفقات المرتبطة مباشرة باقتناء الموجودات. تتضمن تكلفة الموجودات المنشأة ذاتيا تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تعزى مباشرة إلى وضع الأصل في حالة تشغيلية للاستخدام المقصود منه، وتكاليف تفكيك وإزالة البنود وإعادة المواقع التي وضعت فيها الموجودات إلى طبيعتها. تتم رسملة البرمجيات المشتراة والتي هي جزء لا يتجزأ من وظائف المعدات ذات الصلة كجزء من المعدات ذات الصلة.

يتم الاعتراف بالاستهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بطريقة القسط الثابت على مدار الأعمار الإنتاجية المتوقعة للممتلكات والمنشآت والمعدات. يتم استهلاك الموجودات المستأجرة على مدى فترة الإيجار أو أعمارها الإنتاجية، أيهما أقل، ما لم يكن مؤكداً بصورة معقولة بأن المجموعة ستحصل على ملكيتها في نهاية مدة الإيجار. الأرض لا تستهلك.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات الخاضعة للاستهلاك:

٣٣-٢٠ سنة	مبانى
٧-٣ سنوات	أثاث وتركيبات
٥ سنوات	مركبات
٣-٥ سنوات	أجهزة وبرامج الحاسب الآلي
٣ سنوات	معدات مكتبية
٣ سنوات	تحسينات على مباني مستأجرة
٢٥ سنة	محطات التبريد

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ١٣ ممتلكات ومنشآت ومعدات (تتمة...)

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية للموجودات وتعديلها إن لزم الأمر بتاريخ كل تقرير. تتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات لاستبيان أي انخفاض في قيمتها عندما يستدل من الظروف والأحداث بأنه لن يتم استرداد قيمتها الدفترية. وإذا تبين وجود أي استدلال على ذلك وفي حال تجاوزت القيم الدفترية القيمة التقديرية القابلة للاسترداد، يتم خفض الموجودات وصولاً لقيمتها القابلة للاسترداد.

يتم رسلة النفقات المتكيدة لاستبدال أي جزء من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي تتم المحاسبة عنها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل. تتم رسلة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عندما تكون هناك زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمنشآت والمعدات ذي العلاقة. ويتم الاعتراف بجميع النفقات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند تكبد النفقات. يُلغى الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات عند استبعاده أو عندما لا يتوقع من استخدامه أو استبعاده أي منافع اقتصادية مستقبلية. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بأصل ما في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي يتم فيها إلغاء الاعتراف بالأصل. ويتم تحديد الأرباح والخسائر المتعلقة بالاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية.

### التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

#### الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمنشآت والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذا التقدير بعد مراعاة الاستخدام المتوقع للأصل وحالات التآكل والاستهلاك المادي والتقدم الفني والتجاري.

### ١٤ موجودات حق الإنتفاع

تستأجر المجموعة العديد من الموجودات بما في ذلك المباني والأراضي. إن مدة الإيجارات تتراوح من ٢ إلى ٩٢ سنة. كانت الحركة على موجودات حق الإنتفاع خلال السنة كما يلي:

ألف ريال قطري	
١٣٤,٢٠	التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) في ١ يناير ٢٠١٩
(٢٦,٤١٢)	تعديلات
(٣٤,٩٣١)	مصروف الإطفاء
٧٢,٦٧٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٩

يوضح الجدول التالي المبالغ التي تم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد خلال السنة :

٢٠١٩	
٣٤,٩٣١	إطفاء حق استخدام الموجودات
١٤,٨٢٥	مصروفات متعلقة بعقود إيجار قصيرة المدى
١٩,٦٧٦	إيرادات تأجير من الباطن لموجودات حق الإنتفاع

### التقديرات والأحكام 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. يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترات التي تلي خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكداً بشكل معقول أن يتم تمديده (أو لم يتم إنهائه). لا يوجد هناك تدفقات نقدية مستقبلية محتملة بسبب عدم وجود خيار التمديد.

يتم إطفاء موجودات حق الإنتفاع حسب العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو حسب مدة عقد الإيجار أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الموجودات أو تكلفة موجودات حق الإنتفاع التي تتوقع المجموعة الاستحواذ عليها، يتم إطفاء موجودات حق الإنتفاع المتعلقة على مدى عمرها. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

تقوم المجموعة بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦) لتحديد انخفاض في قيمة موجودات حق الإنتفاع، ويتم احتساب أي انخفاض كما هو موضح في سياسة الممتلكات والمنشآت والمعدات.

#### خصم مدفوعات الإيجار

خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الافتراض التدرجي للمجموعة ("IBR").

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ١٥ استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في الشركات الزميلة:

نسبة الملكية %		بلد التأسيس	طبيعة التشغيل	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
٢٠١٨	٢٠١٩			
٢٤.٤%	٢٤.٤%	الكويت	الاستثمار	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
٢٢.٠٨%	٢٢.٠٨%	قطر	التأجير	شركة إمداد لمعدات التأجير
٢.٠%	٢.٠%	قطر	تأمين	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
٥.٠%	–	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة
٤٣.٨٦%	٤٧.٣٧%	قطر	الصناعة	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
٤.٠%	٤.٠%	قطر	خدمات استشارية	شركة تنوين ذ.م.م.
٢.٠%	٢.٠%	قطر	خدمات استشارية	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
٥.٠%	–	تركيا	التطوير العقاري	أوتومون جايريمنكول إيه. إس
٢٦%	٢٦%	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	بانسيلتكا القابضة المحدودة (١)

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الموجزة عن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:
١,٦٦١,٣٦١	١,٧٣٤,٦١٦	إجمالي الموجودات
(٨٦٩,٣٩٣)	(٩١٨,٦١٤)	إجمالي المطلوبات
(٢٣٢,٤٩٨)	(٢٣٢,٤٩٨)	أرباح معاملات بيع من شركة زميلة
(٤٩,٧٠٧)	(٥٣,٥٥٧)	خسائر انخفاض القيمة
<b>٥٠٩,٧٦٣</b>	<b>٥٢٩,٩٤٧</b>	<b>حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة</b>
<b>٥٠٩,٧٦٣</b>	<b>٥٢٩,٩٤٧</b>	<b>القيمة الدفترية للاستثمارات</b>
		حصة المجموعة من إيرادات ونتائج الشركات الزميلة
٦٣٥,٩٢٦	٥٣٤,١١٩	الإيرادات
٦٢,٣٨٩	٦٣,٩٤٩	النتائج

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ١٥ استثمارات في شركات زميلة (تتمة...)

مطابقة المعلومات المالية الموجزة المعروضة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة كالتالي:

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	صافي الموجودات ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها					
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	٤,٥٥٨,٨٢٤	١,٩٥٣,٩٢٣	٢,٦٠٤,٩٠١	٢٤.٤٠%	٦٣٥,٥٩٦
شركة إمداد لمعدات التأجير	٦٩,٩٤١	٣٥,٣٨٥	٣٤,٥٥٦	٢٢.٠٨%	٧,٦٣٠
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٥٥٨,٣٥٣	١٨١,٢٥٨	٣٧٧,٠٩٥	٢.٠%	٧٥,٤١٩
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٨٤٤,٠٦٧	٧٧٥,٢١١	٦٨,٨٥٦	٤٧.٣٧%	٣٢,٦١٧
شركة تنوين ذ.م.م.	٢,٣,٦٠٦	٤٢,٩٢٣	١٦,٦٨٣	٤.٠%	٦٤,٢٧٣
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٥,٩٤٣	٣,٦٠٥	٢,٣٣٨	٢.٠%	٤٦٧
<b>الإجمالي</b>					٨١٦,٠٠٢
ناقصا: أرباح معاملات بيع من شركة زميلة					(٢٣٢,٤٩٨)
ناقصا: خسائر الانخفاض في القيمة					(٥٣,٥٥٧)
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة					٥٢٩,٩٤٧

اعتماداً على الاختبار الذي أجرته الإدارة، فإن كامل قيمة استثمار بانسيلتكا القابضة المحدودة والذي يبلغ ٢٠٠,٩٣٥ ألف ريال قطري قد تعرض للانخفاض في القيمة خلال السنوات السابقة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	صافي الموجودات ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها					
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	٤,٤٥٣,١٤٨	١,٩٧١,٣٧٧	٢,٤٨١,٧٧١	٢٤.٤٠%	٦٥,٥٥٢
شركة إمداد لمعدات التأجير	٦٩,٩٤١	٣٥,٣٨٥	٣٤,٥٥٦	٢٢.٠٨%	٧,٦٣٠
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٥٣٨,٨٠٠	١٩٨,٠٨٠	٣٤٠,٧٢٠	٢.٠%	٦٨,١٤٤
رينجسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة	٣٥,٦٨٤	١٣,٧٦٤	٢١,٩٢٠	٥.٠%	١,٩٦٠
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٧٥٠,٦٠٥	٧٠٠,٧٩٣	٤٩,٢٧٢	٤٣.٨٦%	٢١,٦١٠
شركة تنوين ذ.م.م.	٢٥٩,٣٣٣	٦٥,٢٢٠	١٩٤,١١٠	٤.٠%	٧٧,٦٤٤
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٥,١٩٠	٣,٠٠٥	٢,١٨٥	٢.٠%	٤٢٨
أوتومون جايريمنكول إيه. إس	١٣,٨١٠	١٣,٨١٠	-	٥.٠%	-
<b>الإجمالي</b>					٧٩١,٩٦٨
ناقصا: أرباح معاملات بيع من شركة زميلة					(٢٣٢,٤٩٨)
ناقصا: خسائر الانخفاض في القيمة					(٤٩,٧٠٧)
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة					٥٠٩,٧٦٣

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ١٥ استثمارات في شركات زميلة (تتمة...)

المعلومات المالية الموجزة الخاصة بإيرادات الشركات الزميلة وحصصة الشركة من نتائج الشركات الزميلة كالتالي:

الحصصة من النتائج ألف ريال قطري	إجمالي الدخل ألف ريال قطري	اسم الشركة المستثمر بها
٥٨,٤٧	٧٧٩,٦٢٧	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
-	-	شركة إمداد لمعدات التأجير
٨,٣٦٠	٧٤,٦٤١	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
١١,٠٠٥	٦,٩٣٣٨	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
(١٣,٥٠٣)	٩٧,٦٨٩	شركة تنوين ذ.م.م.
٤٠	٦,٢١٦	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
٦٣,٩٤٩		حصصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة

الحصصة من النتائج ألف ريال قطري	إجمالي الدخل ألف ريال قطري	اسم الشركة المستثمر بها
٥٠,٨٨	٧٢٢,٨٦٥	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
(٧,٨١٨)	٧,٥٨١	شركة إمداد لمعدات التأجير
١٥,٢٩٨	٦١٢,٤٠٧	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
٧,٢٨٢	٦٦٩,٨٥٤	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
(٢,٣٤٧)	١٠,٤٩٤	شركة تنوين ذ.م.م.
٣٩	٣,٢٨٤	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
(١٥٣)	١,٤٧٨	أوتومون جايريمنكول إيه. إس
٦٢,٣٨٩		حصصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة

#### السياسات المحاسبية:

الشركات الزميلة هي الشركات التي يمكن للمجموعة التأثير عليها ولكن لا يمكن التحكم فيها، علماً بأن المساهمة في الشركات الزميلة تكون عادة ما بين ٢٠٪ - ٥٠٪ من الأسهم التي لها حق التصويت. تحتسب الاستثمارات في الشركات الزميلة بطريقة حقوق الملكية، ووفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار مبدئياً بالتكلفة، ويتم زيادة أو خفض القيمة الدفترية للاعتراف بحصة المستثمر من الربح أو الخسارة في الشركة المستثمر بها بعد تاريخ الاستحواذ.

إذا انخفضت حصة الملكية في أي شركة زميلة مع الاحتفاظ بتأثير جوهري عليها، يتم إعادة تصنيف حصة تناسبية للمبالغ التي تم الاعتراف بها مسبقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة وفقاً للحالة.

تظهر حصة المجموعة من الربح أو الخسارة في الشركات الزميلة بعد الاستحواذ في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، ويتم الاعتراف بحصتها من الحركات في الدخل الشامل الآخر بعد الاستحواذ مع إجراء التعديلات المناسبة للقيمة الدفترية للاستثمار.

وعندما تتساوى أو تتعدى حصة المجموعة من خسائر الشركات الزميلة نسبة ملكيته فيها، بما في ذلك أي مديونيات أخرى غير مضمونة، فإن المجموعة لا تعترف بأي خسائر أخرى، إلا إذا ترتب عليها أي التزامات أو أي مدفوعات يتم سداها نيابة عن الشركة الزميلة.

يتم الاعتراف بمعاملات البيع والشراء بين المجموعة وشركاتها الزميلة في البيانات المالية للمجموعة فقط إلى حد قيمة حصص المستثمر في الشركات الزميلة. يتم استبعاد الخسائر غير المتحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل الذي تم تحويله. لقد تم تعديل السياسات المحاسبية للشركات الزميلة عند الضرورة لضمان توافيقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ١٥ استثمارات في شركات زميلة (تتمة...)

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت. وفي حالة انخفاض قيمة الاستثمار، تقوم المجموعة بحساب قيمة الانخفاض باعتباره الفرق بين قيمة الشركة الزميلة القابلة للاسترداد وقيمتها الدفترية وتعترف بالقيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم الاعتراف بأرباح وخسائر التخفيف الناشئة من الاستثمارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

### ١٦ موجودات غير ملموسة

الإجمالي		إتفاقية امتياز خدمة عامة (ب)		الشهرة (أ)	
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
١٨٩,١٩	١,٨١٥,٢٧٦	٦٢,٦٠٨	١,٦٥,٠٩٦	١٢٦,٤١١	٢١,١٨٠
١,٣٥٨,٧٤١	٢٦٨	١,٢٧٤,٩٧٢	٢٦٨	٨٣,٧٦٩	-
٢٦٧,٥١٦	-	٢٦٧,٥١٦	-	-	-
-	(٧٧,٧٦٩)	-	-	-	(٧٧,٧٦٩)
-	(١,٦٥,٣٦٤)	-	(١,٦٥,٣٦٤)	-	-
١,٨١٥,٢٧٦	١٣٢,٤١١	١,٦٥,٠٩٦	-	٢١,١٨٠	١٣٢,٤١١

تم الإفصاح عن الإضافة للشهرة الناتجة عن اندماج الأعمال خلال ٢٠١٨ (إيضاح ٢٠.٤٦ أ)

### أ) الشهرة

أجرت المجموعة فحصها السنوي للانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨. ولتقييم ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها، فإن القيمة الدفترية لوحدة تكوين النقد العقارية يتم مقارنتها بقيمتها القابلة للاسترداد المحددة على أساس قيمتها قيد الاستخدام.

### الافتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة الاستخدامية.

تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لوحدة تكوين النقد على أساس حساب القيمة الاستخدامية 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 لمتوسط التكلفة المرجح بنسبة ٧.٩٪. وجميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة ٢٪ 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 المناسب كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠.١٨: لا شيء).

### 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. تم تحديث المعايير النموذجية لوحدة تكوين النقد بحيث تعكس إمكانية تنوع العائد المتوقع من قبل الإدارة العليا في فترة خمس سنوات.

### السياسات المحاسبية:

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

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ١٦ موجودات غير ملموسة (تتمة...)

ولغرض فحص الانخفاض في القيمة، يتم تخصيص الشهرة المستحوذ عليها من اندماجات الأعمال إلى كل وحدة من وحدات تكوين النقد، أو مجموعة تكوين النقد، التي من المتوقع أن تستفيد من التعاون الناتج من اندماجات الأعمال. ويتم تنفيذ اختبار الانخفاض في قيمة الشهرة سنويا. ويتم الاعتراف مباشرة بانخفاض القيمة كمصروف ولا يتم عكسه لاحقا.

#### (ب) إتفاقية امتياز خدمة عامة

تمثل إتفاقية امتياز خدمة عامة إيرادات خدمات الإنشاءات المعترف بها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من أجل تطوير مجمع لسكن العمال على طريق سلوى.

في ١٤ ديسمبر ٢٠١٧، أبرمت المجموعة إتفاقية مع وزارة البلدية والبيئة لتطوير مجمع سكني للعمال على أرض مستأجرة من وزارة البلدية والبيئة بمساحة إجمالية تبلغ ١.١٧٩,١١٤ مترا مربعا. وبناء على الإتفاقية، تلتزم المجموعة ببناء وتشغيل المجمع السكني للعمال خلال فترة الإيجار البالغة ٢٧ عامًا.

تتطلب شروط ترتيب الخدمة من المجموعة بناء مجمع سكني للعمال وموقف سيارات للحافلات والبنية التحتية ذات الصلة وصيانة العقارات وتشغيلها وفقا لمعيار محدد مع الحق في تحصيل إيرادات الإيجار بالحد الأقصى لسعر الإيجار. لم يتم تحديد أي التزامات أداء أخرى. يحق لوزارة البلدية والبيئة فسخ الإتفاقية من جانب واحد للمنفعة العامة. سيتم تحويل الأرض بالإضافة إلى المجمع السكني للعمال مرة أخرى إلى وزارة البلدية والبيئة في نهاية عقد الإيجار.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، اعترفت المجموعة بربح من خدمات الإنشاءات بقيمة ٢٦٧,٥١٦ ألف ريال قطري.

خلال السنة وبناء على تغيير المعطيات، أصبحت الإتفاقية غير خاضعة لشروط إتفاقية امتياز الخدمة العامة بموجب معيار لجنة تفسير معايير التقارير الدولية رقم ١٢. وبناء على ذلك قامت الإدارة بتحويل الموجودات الغير ملموسة تلك إلى الإستثمارات العقارية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ (إيضاح ١٢).

#### ١٧ ضريبة الدخل والزكاة

ضريبة الدخل والزكاة موضحة كالتالي:

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
(٣,٧٩٠)	(٩,٣٧٩)	ضريبة دخل الشركات (أ)
-	(٤,٠٠١)	الزكاة (ب)
(٩١٩)	(١,٣٨٢)	الضرائب الأخرى
(٤,٧٠٩)	(١٤,٧٦٢)	

إيضاح أ:

تمثل ضريبة الدخل المبالغ المعترف بها من قبل الشركات التابعة، ويوضح الجدول التالي العناصر الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨:

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
		ضريبة الدخل الحالية
(٤,٣٤٦)	(٩,٩٢٤)	تكلفة ضريبة الدخل الحالية
		ضريبة الدخل المؤجلة
٥٥٦	٥٤٥	المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
(٣,٧٩٠)	(٩,٣٧٩)	مصروف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ١٧ ضريبة الدخل والزكاة (تتمة...)

وفقا لقانون الضرائب الصادر حديثا يخضع صافي ربح شركات برودة التابعة المحلية لضرائب الدخل في دولة قطر إلى حد مساهمة غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي في أسهم الشركة الأم المدرجة. إن الشركات المدرجة غير خاضعة للضريبة. لغرض تحديد النتائج الضريبية للسنة، فقد تم تعديل الربح المحاسبي للشركات لأغراض ضريبية. تشمل التعديلات لأغراض ضريبية على البنود المرتبطة بكل من الدخل والمصروف. وتستند التعديلات على الفهم الحالي للقوانين والتشريعات والممارسات القائمة بكل موقع من مواقع الشركات التابعة. ونظرا لخضوع عمليات المجموعة للعديد من التشريعات والتنظيمات الضريبية، فليس عمليا أن يتم توفير تسوية تفصيلية بين الأرباح المحاسبية والأرباح الضريبية جنبا إلى جنب مع تفاصيل معدلات الضريبة الفعلية.

ويتم بشكل عام الاعتراف بمطلوبات الضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة ويتم الاعتراف بشكل عام بموجودات الضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى القدر الذي يتاح فيه الأرباح الضريبية المستقبلية والتي يتم في مقابلها الاستفادة من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة.

وهو ما يتضح في بيان المركز المالي الموحد كالتالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٢,٣٤١	٢,٢٩٧	موجودات الضريبة المؤجلة
(١,٧٨٥)	(١,٧٥٢)	مطلوبات الضريبة المؤجلة
٥٥٦	٥٤٥	

إيضاح ب:

تم احتساب مصروفات الزكاة علي أحدي الشركات التابعة للمجموعة في المملكة العربية السعودية .

### السياسات المحاسبية:

#### ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

يشتمل مصروف الضريبة للفترة على الضريبة الحالية والمؤجلة. ويتم الاعتراف بالضريبة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، ما عدا القدر الذي يرتبط بالبنود التي تم الاعتراف بها في بنود الدخل الشامل الموحد الأخرى أو مباشرة في حقوق الملكية، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالضريبة أيضا في بنود الدخل الشامل الموحد الأخرى أو مباشرة في حقوق الملكية على التوالي.

يتم احتساب ضريبة الدخل الحالية على أساس قوانين الضريبة النافذة أو المعمول بها بشكل أساسي في تاريخ بيان المركز المالي الموحد في الدول حيث تعمل الشركة أو الشركات التابعة والتي تنتج الدخل الخاضع للضريبة. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم الأوضاع المتعلقة بالإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها التنظيمات الضريبية المعمول بها للتفسير. وتقرر الإدارة المخصصات، كلما اقتضى الأمر، على أساس المبالغ المتوقع سدادها للسلطات الضريبية.

يتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات، فيما يتعلق بالفروق المؤقتة الناشئة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وبين قيمها الدفترية في البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، لا يتم الاعتراف بمطلوبات الضريبة المؤجلة إذا كانت ناشئة عن الاعتراف الأولي بالشهرة، كما لا يتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة إذا كانت ناشئة عن الاعتراف الأولي بأصل أو التزام في معاملة غير معاملات اندماج الأعمال والتي لا تؤثر خلال وقت المعاملة، على الأرباح أو الخسائر للأغراض المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.

وتُحدد ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام المعدلات الضريبية والقوانين التي تم إنفاذها أو النافذة بشكل أساسي بتاريخ بيان المركز المالي ويتوقع تطبيقها عند تحقق أصل ضريبة الدخل المؤجلة أو عند تسوية التزام ضريبة الدخل المؤجلة.

ولا يتم الاعتراف بموجودات ضريبة الدخل المؤجلة إلا إذا كان من المحتمل أن يتوفر في المستقبل ربح خاضع للضريبة بحيث يمكن على أساسه الاستفادة من 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.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ١٧ ضريبة الدخل والزكاة (تتمة...)

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 المنشأة الخاضعة للضريبة أو غيرها من المنشآت الخاضعة للضريبة، وتكون هناك نية لتسوية الأرصدة على أساس الصافي.

#### ١٨ ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

ويتم تقسيم الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى بين الأجزاء غير المتداولة والأجزاء المتداولة كالتالي:

الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	
			٢٠١٩
٤.٣,٤٨٢	٤.٣,٤٨٢	-	مقاولون وموردون
٦٨,٧٥٣	٦٨,٧٥٣	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
١١٥,٥٧١	١٦,٥٩٨	٩٨,٩٧٣	ذمم دائنة محتجزة
٣٧,٥٦٩	٣٧,٥٦٩	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٨)
٢٥٦,٦٤٢	٢٥٦,٦٤٢	-	مصروفات مستحقة
٤٨,٢.٣	٤٨,٢.٣	-	تكاليف التمويل المستحقة
٧٤١,٣٩٠	٣٥٩,٧٧١	٣٨١,٦١٩	ذمم دائنة أخرى
١,٦٧١,٦١٠	١,١٩١,٠١٨	٤٨٠,٥٩٢	

الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	
			٢٠١٨
٨٩١,٥٦٤	٨٩١,٥٦٤	-	مقاولون وموردون
٤٥,٦٨٥	٤٥,٦٨٥	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
٢٥٢,٤٤٢	٤٤,٥٧٠	٢٠٧,٨٧٢	ذمم دائنة محتجزة
٤٧,٨٧٥	٤٧,٨٧٥	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٨)
٢٩٧,١٦٩	٢٧٧,١٦٧	٢٠,٠٠٢	مصروفات مستحقة
٤٣,٣٢٢	٤٣,٣٢٢	-	تكاليف التمويل المستحقة
٧٨٥,٣٩٨	٣٤٠,٥٣٢	٤٤٤,٨٦٦	ذمم دائنة أخرى
٢,٣٦٣,٤٥٥	١,٦٩٠,٧١٥	٦٧٢,٧٤٠	

#### السياسات المحاسبية:

يتم تسجيل المطلوبات المستحقة الدفع مستقبلاً والمتعلقة بالخدمات المؤداة أو عندما تتحول المخاطر والمنافع المتعلقة بالبضائع للمجموعة بغض النظر عن استلام أو عدم استلام الفواتير من الموردين.

ويتم الاعتراف بالذمم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الربح الفعلي.

#### مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

وفقاً للقانون القطري رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والإيضاحات ذات الصلة الصادرة في يناير ٢٠١٠، يتعين على المجموعة المساهمة بنسبة ٢.٥٪ من صافي الأرباح السنوية الموحدة - العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم - للصندوق الاجتماعي والرياضي للدولة. ويقتضي التوضيح المرتبط بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ الاعتراف بالمبلغ المستحق الدفع باعتباره من توزيعات الأرباح الصافية. وبالتالي، يتم الاعتراف بذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ١٩ مخصصات

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٢٧,١١٤	٢٧,١١٤	مخصص للدعاوى القضائية
٢٣,٩٠٠	٣٣,٩٠٠	مخصص الغرامات والمطالبات
٥١,٠١٤	٦١,٠١٤	في ٣١ ديسمبر

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٤١,٦٠٢	٥١,١١٤	في ايناير
٢٥,٩٠٠	١,٠٠٠	مخصص خلال السنة
(١٥,٨٩٠)	-	المستخدم خلال السنة
(٥٩٨)	-	تعديل صرف العملات الأجنبية
٥١,٠١٤	٦١,٠١٤	في ٣١ ديسمبر

### السياسات المحاسبية:

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام قانوني أو استدلاي على المجموعة ناشئ من أحداث سابقة والذي يمكن تقديره بشكل موثوق، وعندما يكون من المحتمل أن يتطلب الأمر منافع اقتصادية خارجية لتسوية الالتزام. تحدد المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل خصم الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص التي تنشأ بسبب مرور الوقت كصافي تكاليف التمويل. ولا يتم الاعتراف بالمخصصات الخاصة بخسائر التشغيل المستقبلية. وفي حالة وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمال الحاجة إلى تدفقات نقدية خارجية في التسوية بمراعاة فئة الالتزامات ككل. يتم احتساب المخصص حتى مع وجود احتمال ضعيف بخروج موارد تتعلق بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات المتوقعة دفعها لتسوية الالتزام باستخدام معدل قبل خصم الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المصاحبة للالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص التي تنشأ بسبب مرور الوقت كتكاليف تمويل.

### ٢٠ مكافآت نهاية الخدمة

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٩٢,٥٦٣	١٩,٨١٤	في ايناير
٣٦,١٧٢	٣٣,٦٧٤	مخصص خلال السنة
(١٩,٢٢٧)	(٤١,٩٩٩)	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
٣٢٩	-	الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال
(٢٣)	٥	تعديلات صرف العملات الأجنبية
١٠٩,٨١٤	١٠١,٤٩٤	في ٣١ ديسمبر

التقرير المالي

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٢. مكافآت نهاية الخدمة (تتمة...)

##### مكافآت نهاية الخدمة

تدير المجموعة لوائح المنافع المحددة والاشتراكات المحددة للتقاعد.

#### أ) لائحة المنافع المحددة

لائحة المنافع المحددة هي لائحة معاشات ولا تعد لائحة اشتراكات محددة. ووفقا لقانون العمل القطري رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٤، تقوم المجموعة بسداد مبالغ للموظفين عند استقالتهم، والتي تعتمد عادة على أساس عامل واحد أو أكثر مثل سنوات الخدمة والراتب.

يمثل الالتزام المعترف به في بيان المركز المالي الموحد فيما يتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة في نهاية فترة التقرير المالي. ويتم احتساب التزام المنافع المحددة سنويا من قبل الإدارة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

إن تكلفة الخدمة الحالية للائحة المنافع المحددة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن مصروف منافع الموظفين، إلا إذا كانت مدرجة في تكلفة الأصل، تعكس الزيادة في التزام المنافع المحددة الناتجة عن خدمة الموظف في العام الحالي وحالات تغيير وتقليص وتسوية المنافع.

وأي تكاليف خدمة سابقة يتم الاعتراف بها فورا في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

ويتم تحديد القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة عن طريق خصم التدفقات النقدية الخارجة المستقبلية المقدرة باستخدام معدلات الربح على سندات الشركات عالية الجودة والمقومة بالعملة التي تُسدد بها المنافع والتي لها آجال تقارب آجال التزامات المنفعة ذات الصلة. وفي حال عدم وجود سوق واسعة لهذه السندات، يتم تطبيق أسعار سوق السندات الحكومية.

يتم تحميل وقيد الأرباح والخسائر الاكتوارية الناتجة من التسويات والتغييرات السابقة في الافتراضات الاكتوارية في حقوق الملكية في بنود الدخل الشامل الأخرى في الفترة التي حدثت فيها.

معدل الخصم المستخدم لتقدير مطلوبات نهاية الخدمة هو ٤,٦% ومتوسط زيادات الرواتب المستقبلية هو ٤,٥% وبالتالي فإن المرتبات المستقبلية المحفظة تعطي نفس مستويات الرواتب الحالية تقريبا. وبناء عليه، قامت الإدارة باحتساب التزامات نهاية الخدمة للموظفين على أنها المبلغ الذي سيتم دفعه إذا تقاعد جميع الموظفين واستلموا مستحقاتهم في تاريخ التقرير المالي، وهو الراتب الأساسي الشهري النهائي في نهاية السنة مضروبا في عدد السنوات التي تم قضاؤها في الخدمة للوصول إلى مستحقات الموظفين في ذلك التاريخ.

#### ب) لائحة الاشتراكات المحددة

وفيما يتعلق بموظفيها المواطنين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي، علاوة على الموظفين في بعض المواقع خارج دولة قطر، تقوم المجموعة بسداد الاشتراكات إلى هيئة صندوق المعاشات العامة والهيئات المماثلة للدول الأخرى، ويتم حسابها كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. وليس لدى المجموعة أي التزامات أخرى بالسداد بعد سداد الاشتراكات. ويعترف بالاشتراكات ضمن مصروف منافع الموظفين عند استحقاقها. يتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مسبقا كأصل إلى القدر الذي يتاح فيه الاسترداد النقدي أو خفض المدفوعات المستقبلية.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٢١ مطلوبات إيجارات

٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٣٦٢,١٥٢	كما في ١ يناير (التطبيق الأولي)
٤٩,٦٩١	إضافات خلال السنة
(٤٩,٢٦)	تعديلات
١٤,٦٣٣	ما يخص الفترة من تكاليف التمويل المؤجلة (إيضاح ٣٤)
(٣٤,١٥٧)	دفعات خلال السنة
(١,٧٤٦)	مبالغ مقدمة
<b>٣٣٢,٥٤٧</b>	<b>كما في ٣١ ديسمبر</b>
	تحليل مطلوبات الإيجارات كما يلي:
٦٣,٦٦٨	متداولة
٢٦٨,٨٧٩	غير متداولة
<b>٣٣٢,٥٤٧</b>	<b>كما في ٣١ ديسمبر</b>

٢٠١٩ ألف ريال قطري	
	تحليل الاستحقاق
٧٦,٢٠٨	السنة الأولى
٦٨,٠٥٥	السنة الثانية
٣٥,٨٩٠	السنة الثالثة
٢٨,٤٦٩	السنة الرابعة
٢٥,٦٩٧	السنة الخامسة
٢٦٤,١٩٨	أكثر من ٥ سنوات
<b>٤٩٨,٥١٧</b>	
(١٦٥,٩٧٠)	تكاليف التمويل المؤجلة
<b>٣٣٢,٥٤٧</b>	

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

### ٢٢ التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٧,٩٢٥,٢٨٠	٩,٤٠٦,٤٩	تسهيلات غير مضمونة
٧,٩٢٥,٢٨٠	٩,٤٠٦,٤٩	
		الرصيد أعلاه يمكن تصنيفه على النحو التالي:
٧,٤١٥,١٦٤	٨,٣٣٢,٠٢٠	الجزء غير المتداول
٥١,١١٦	١,٠٧٤,٢٩	الجزء المتداول
<b>٧,٩٢٥,٢٨٠</b>	<b>٩,٤٠٦,٤٩</b>	

إيضاح:

تم الحصول على التسهيلات أعلاه لغرض تمويل متطلبات المشاريع الطويلة الأجل ورأس المال العامل للمجموعة. وتحمل هذه التسهيلات أرباحا بالمعدلات التجارية السائدة في السوق والقابلة للمقارنة لتسهيلات بنفس الشروط والأحكام الخاصة بتسهيلات المجموعة.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٢٢ التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي (تتمة...)

##### السياسات المحاسبية:

يتم الاعتراف بالالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي مبدئياً بالقيمة العادلة للمقابل المستلم ناقصاً تكاليف المعاملة المرتبطة بها مباشرة. وبعد الاعتراف الأولي، يتم قياس تلك الالتزامات بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات ومن خلال طريقة الإطفاء. يتم الاعتراف بتكاليف التمويل والتكاليف الأخرى ذات العلاقة كمصروفات عند تكبدها.

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

##### إلغاء الاعتراف

يلغى الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام التعاقدية أو إلغاؤه أو انقضاؤه. عند استبدال الالتزام المالي الحالي بالالتزام آخر من مقرض آخر أو من نفس المقرض ولكن بشروط مختلفة بشكل أساسي أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل أساسي، يعامل هذا التبادل أو التعديل باعتباره إلغاء للاعتراف بالالتزام الأصلي ويتم الاعتراف بالالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات العلاقة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

#### ٢٣ رأس المال

٢٠١٨	٢٠١٩	
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)	
		الأسهم المصرح بها:
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦	أسهم عادية بواقع ١ ريال قطري للسهم
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)	
		الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦	في ١ يناير ٢٠١٨
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (أ)
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(أ) تقسيم الأسهم

يرجى الرجوع إلى الملاحظة ٣٥ - أ للحصول على مزيد من التفاصيل حول تنفيذ تقسيم الأسهم اعتباراً من ١ يوليو ٢٠١٩

جميع الأسهم لها حقوق متساوية باستثناء سهم واحد ممتاز والذي تحتفظ به شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق. ويحمل حقوقاً مميزة على السياسات المالية والتشغيلية للشركة.

##### السياسات المحاسبية:

##### الأسهم العادية

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

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٢٣ رأس المال (تتمة...)

#### إعادة شراء رأس المال واستبعاده وإعادة إصداره (أسهم الخزانة)

عندما يتم إعادة شراء رأس المال المعترف به كحقوق ملكية (أسهم الخزانة)، فإن قيمة المقابل المدفوع، والتي تشمل التكاليف المرتبطة به مباشرة، صافيا من أي آثار ضريبية، يتم الاعتراف به كخصم من حقوق الملكية إلى حين إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. وعندما يتم بيع أو إعادة إصدار أسهم الخزانة لاحقا، فإن المبلغ المستلم يتم الاعتراف به كزيادة في حقوق الملكية، ويعرض الفائض أو العجز الناتج عن المعاملة بشكل منفصل في حقوق الملكية.

### ٢٤ احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥، والنظام الأساسي للشركة الأم وشركاتها التابعة، ينبغي تحويل مبلغ يعادل نسبة ١٠٪ من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني كل عام حتى يبلغ هذا الاحتياطي ما نسبته ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع. ولا يتم توزيع الاحتياطي القانوني إلا في الظروف المحددة وفقاً للقانون الموضح أعلاه والنظام الأساسي للشركة الأم وشركاتها التابعة. كما تلتزم شركات المجموعة بتحويل نسبة من صافي أرباحها السنوية إلى الاحتياطي القانوني بما يتفق مع النظام الأساسي والقوانين المنظمة لتلك الشركات.

### ٢٥ احتياطي عام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم إضافة العلاوة الخاصة بإصدار رأس المال إلى الاحتياطي العام. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأرباح السنوية المتبقية، بعد إجراء التحويل المطلوب للاحتياطي القانوني (أيضاً ٢٤)، يمكن تخصيصها وتحويلها إلى الاحتياطي العام بناء على موافقة الجمعية العمومية.

### ٢٦ احتياطيات أخرى

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
(١٧٤,٦٠٦)	(١٧٩,٧٨١)	احتياطي القيمة العادلة
(٢٥٥,٦٦٨)	(٢٢١,٥١٧)	احتياطي ترجمة العملات
(٤٣,٢٧٤)	(٤٠١,٢٩٨)	في ٣١ ديسمبر

(i) احتياطي القيمة العادلة:

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

(ii) احتياطي ترجمة العملات:

يتضمن احتياطي ترجمة العملات جميع فروق العملة الأجنبية الناشئة من تحويل البيانات المالية للعمليات الأجنبية، علاوة على تلك الناشئة من تحويل الموجودات والمطلوبات التي تشكل جزءاً من صافي استثمار الشركة في العمليات الأجنبية. وهذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

### ٢٧ مصروفات إيجارات تشغيلية

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٤٤,١١٣	٢١,٣٨٥	تكاليف الموظفين
٥٥,٣٣٣	١٥,٩١٥	مصروفات الإيجارات
١٩٩,٧٨٣	٢١,٨٩٦	مصروفات الصيانة والمرافق
٥٨,٥١٧	٥٧,٧٧٣	مصروفات إدارة العقارات
٣,٠٤١	٥,٧٠٦	مصروفات إدارة المرافق
٤,٤٤٦	٧,٥٦٢	مصروفات أخرى
٣٦٤,٩٣٣	٣١٩,٢٣٧	

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٢٨ الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١٥٨,٢٤٠	١٣٩,٩٥٦	دخل من خدمات استشارية
١٠٨,١٤٠	١٣٣,٤٨١	إيرادات من عمليات الفندقية
٥٠,١٧٤	٥٦,٤٥٩	دخل من خدمات التبريد
٢١,١٩٤	٢٦,٣٤٨	دخل من خدمات إعاقة
<b>٣٣٧,٧٤٨</b>	<b>٣٥٦,٢٤٤</b>	

#### السياسات المحاسبية:

##### إيرادات الخدمات الإستشارية

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

##### إيرادات الخدمات

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بالرجوع إلى مرحلة إتمام المعاملة المحددة ويتم تقييم الإيرادات على أساس الخدمات الفعلية المقدمة كنسبة من إجمالي الخدمات المراد تقديمها. تستحق الإيرادات المحققة والتي لم يتم إصدار فواتير لها في نهاية السنة وتدرج ضمن الإيرادات المستحقة.

##### إيرادات من خدمات إعاقة

توفر المجموعة موظفين وقوى عاملة للشركات الأخرى، ويتم الإعتراف بالإيرادات في الفترة المحاسبية التي يحضر فيها الموظفين وينضمو إلي الشركات الأخرى. ويتم قياسها من خلال الجداول الزمنية المعتمدة من قبل الشركات الأخرى بناءً على أسعار متفق عليها مع المجموعة.

#### ٢٩ مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٧٨,٨٢٩	٤٤,٣٣٤	تكاليف الموظفين
١١,٧٦٦	٨٧,٩١٠	تكاليف عمليات الفندقية
٥٥,٩٨٧	٥٢,٦٥٥	مصروفات الصيانة والمرافق
٤,٥٤٠	٥,٥٢٣	الاستهلاك (إيضاح ١٣)
٢,٥٩٥	١١,٣١٨	مصروفات أخرى
<b>٢٧٩,٠٢٧</b>	<b>٢٤٦,٧٤٠</b>	

#### ٣٠ أرباح بيع عقارات وخدمات الإنشاءات

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١٠,٩٥٠	٣,٣٤٤	أرباح بيع عقارات
٢٦٧,٥١٦	-	ربح من خدمات الإنشاءات
<b>٣٧٨,٤٦٦</b>	<b>٣,٣٤٤</b>	

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٣١ مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
١٨٨,٦٥٣	١٨٤,٠٨٤	تكاليف الموظفين
٥,٢٠٠	٤,٣٣٥	مساهمات اجتماعية
١٤,٣٦٠	١٥,٥١٠	مصروفات الاتعاب المهنية
٢٣,٩٠٠	١,٠٠٠	المخصصات
٥,٣٨٤	٥,٢٥٥	مصروفات الخدمات
٢,٩٢١	٣,٥٣١	مصروفات الدعاية والترويج
٩,٦١٠	١,٠٦١	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى (١)
٥,٢٤١	٥,٧٥٢	مصروفات إصلاح وصيانة
٧٦٠	٣٧٦	مصروفات سفر
٢,١٦٩	٢٩٠	مصروفات الإيجارات
٢,٢٢٠	٢,٢٧٨	رسوم حكومية
٣,٥١٤	١,٢٨١	مصروفات أخرى
<b>٢٦٣,٩٣٢</b>	<b>٢٤٣,٣٠٢</b>	

إيضاح:

(١) يشمل بند مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى المبلغ المقترح كمكافآت بقيمة ٨,٥٠٠ ألف ريال قطري والذي يخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة (٢٠١٨: ٨,٥٠٠ ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في ٢٠ مارس ٢٠١٩).

### ٣٢ صافي خسائر انخفاض القيمة

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
		<b>خسائر انخفاض القيمة</b>
(١,٩٦٢)	(٧٢٦)	نقد وأرصدة بنكية
(٢٥,٠٦٦)	(٢١,٤٩٤)	ذمم مدينة
(٨٧,٧٨٠)	(٤٧,٢٠٩)	عقارات للمتاجرة (إيضاح ٧)
(٣٢,٥٠٧)	(١٨,٩٥٠)	استثمارات في شركات زميلة
(١١,٤٥٩)	(١,٨٤٣)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٩)
-	(٧٧,٧٦٩)	موجودات غير ملموسة (الشهرة) (إيضاح ١٦)
-	(٤,٨٥٢)	ممتلكات ومنشآت ومعدات
		<b>عكس انخفاض القيمة</b>
٢,٨٧١	٨٨٢	نقد وأرصدة بنكية
١٣٣,٢٤٠	١٦,٢٧٤	ذمم مدينة
-	٥١,٣٨٠	عقارات للمتاجرة (إيضاح ٧)
٤٠٠	١٥,١٠٠	استثمارات في شركات زميلة
-	٢٤٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٩)
٣,٣٦٧	٢,٨٢١	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
<b>(١٨,٨٩٦)</b>	<b>(٩٥,١٤٣)</b>	<b>صافي خسائر انخفاض القيمة</b>

التقرير المالي

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٣٣ إيرادات أخرى

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٦٣١	١,٧٢٥	إيرادات من عكس مخصص الدعاوى القضائية ومخصصات أخرى
٤,٦٧١	٦,٦٢٧	إيرادات توزيعات الأرباح
١٥٤	٢٧	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
٢٧,٣٩٠	٢,٥٨٣	أخرى
٣٢,٨٤٦	٢٨,٩٦٢	

#### السياسات المحاسبية:

إيراد توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يكون لدى المجموعة الحق في استلام الأرباح.

#### ٣٤ صافي تكلفة التمويل

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
		تكلفة التمويل
(٣٤٥,٢١٩)	(٤٣٥,٧٣٧)	تكلفة تمويل على عقود التمويل الإسلامي
١٠٤,٨٤٠	١٤٣,٧٧٩	ناقصا: تكلفة التمويل المرسمة (الإيضاح ٧-ب و ١٢)
(٢٤٠,٣٧٩)	(٢٩٢,٦٥٨)	
(١٩,٧٤٦)	(٣,٦٧٥)	ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
-	(١٤,٦٣٣)	تكلفة تمويل مطلوبات إيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦) (إيضاح ٢١)
(٦٣,٢٨٥)	(٩,٣٧٠)	صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
(٣٢٣,٤١٠)	(٣٤٧,٣٣٦)	تكلفة التمويل للسنة
		إيرادات تمويل
٦٧,٦٩٥	٣٧,٧٧٩	الدخل من المرابحة والودائع الإسلامية
١٤,٤٣٦	١,٤٩٩	صافي ربح من إعادة جدولة الدين ((
٢٠٨,١٣١	٣٨,٨٣٩	إيرادات التمويل للسنة
(١١٥,٢٧٩)	(٣٠٨,٤٩٧)	صافي تكلفة التمويل للسنة

(١) خلال سنة ٢٠١٨، أبرمت المجموعة اتفاقية تسوية مع وزارة المالية في قطر لتسوية أحد الديون على أقساط شهرية متساوية بمبلغ ٧,٥٠٠ ألف ريال قطري. يستحق القسط الأخير في ديسمبر ٢٠٢٥. والدين مصنف ضمن الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى وتنتج عن القيمة الحالية لجميع المدفوعات المستقبلية باستخدام معدل الخصم للمجموعة ربعا بقيمة ١٤,٤٣٦ ألف ريال قطري خلال سنة ٢٠١٨.

#### السياسات المحاسبية:

إيرادات تمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل على أساس التقسيم الزمني 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 تشييد 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 كمصرف في الفترة التي تتكبدها فيها.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٣٤ صافي تكلفة التمويل (تتمة...)

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

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

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

تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بتمويلات المجموعة القائمة خلال الفترة، بخلاف التمويلات المحددة المذكورة أعلاه والمخصصة لغرض الحصول على أصل مؤهل، 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 الربحية الأساسية والمخفضة للسهم الواحد

يتم احتساب الربحية الأساسية للسهم الواحد بقسمة صافي الأرباح للسنة والعائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

لا توجد أسهم مخفضة محتملة قائمة في أي وقت خلال السنة وبالتالي فإن الربحية المخفضة لكل سهم تعادل العائد الأساسي لكل سهم.

ويعكس التالي بيانات الأرباح والأسهم المستخدمة في حسابات الربحية الأساسية والمخفضة لكل سهم:

٢٠١٨	٢٠١٩	
١,٩١٥,٠٠٢	١,٥٠٢,٧٦٣	صافي الربح العائد لحملة حقوق ملكية الشركة الأم من الربحية الأساسية (ألف ريال قطري)
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦	الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل (ألف سهم)
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (ألف سهم)
٠.٤٩	٠.٣٩	عائد السهم الأساسي والمخفض (ريال قطري)

#### (أ) تجزئة الأسهم

خلال اجتماع الجمعية العامة غير العادية التي إنعقدت بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩، قرر المساهمون تعديل قيمة السهم الاسمية من ١٠ ريال قطري للسهم الواحد إلى ١ ريال قطري بناء على تعليمات هيئة قطر للأسواق المالية.

تم تنفيذ عملية تجزئة الأسهم بتاريخ ١ يوليو ٢٠١٩ ونتجت عنها زيادة الأسهم المصرح بها والمصدرة والمدفوعة بالكامل من ٣,٨٩,١٢٤,٦٣٧ إلى ٣,٨٩,١٢٤,٣٦٩ أسهم عادية وسهم واحد ممتاز. ونتيجة لذلك تم تعديل المتوسط المرجح للأسهم المصدرة وكذلك العائد على السهم بأثر رجعي من ٤,٩٢ ريال للسهم عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ إلى ٠.٤٩ ريال للسهم على التوالي.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٣٥ الربحية الأساسية والمخفضة للسهم الواحد (تتمة...)

##### السياسات المحاسبية:

تعرض المجموعة بيانات الربحية الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. ويتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين العاديين للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة خلال الفترة.

ويتم تحديد ربحية السهم المخفضة بتعديل الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة مقابل تأثيرات الأسهم العادية المحتملة المخفضة والتي تشكل أوراق نقد قابلة للتحويل وخيارات الأسهم الممنوحة للموظفين، إن وجدت.

#### ٣٦ عناصر الدخل الشامل الآخر

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
(١٧٤,٦٦)	(١٧٩,٧٨١)	احتياطي القيمة العادلة
(٢٥٥,٦٦٨)	(٢٢١,٥١٧)	احتياطي ترجمة العملات
(٤٣٠,٢٧٤)	(٤٠١,٢٩٨)	

#### ٣٧ توزيعات الأرباح

##### توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		التوزيعات المعلنة والمستحقة والمدفوعة خلال السنة:
٩٧٢,٨١١	٩٧٢,٨١١	توزيعات أرباح نهائية للعام ٢٠١٨، بواقع ٢٥٪ من القيمة الاسمية لكل سهم (٢٠١٨): توزيعات أرباح نهائية لعام ٢٠١٧ بواقع ٢٥٪ من القيمة الاسمية لكل سهم

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩ توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٢٥٪ من القيمة الاسمية للسهم الواحد بإجمالي ٩٧٢,٨١١ ألف ريال قطري من أرباح عام ٢٠١٨ (٢٠١٨): توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٢٥٪ من القيمة الاسمية للسهم الواحد بإجمالي ٩٧٢,٨١١ ألف ريال قطري من أرباح عام ٢٠١٧.

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة ٢٠١٩ بواقع ٢٠٪ من القيمة الاسمية لكل سهم على الجمعية العمومية السنوية لاعتمادها رسمياً.

##### السياسات المحاسبية:

تعترف الشركة بالتزام سداد توزيعات نقدية لحاملي حقوق الملكية بالشركة الأم عندما يتم التصريح بالتوزيع ولم يعد التوزيع وفقاً لتقدير الشركة. وفقاً لأحكام قانون الشركات القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥ يتم التصريح بالتوزيعات عند اعتمادها من قبل المساهمين. ويتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

#### ٣٨ مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

خصصت المجموعة خلال السنة ٣٧,٥٦٩ ألف ريال قطري (٢٠١٨: ٤٧,٨٧٥ ألف ريال قطري) بما يمثل نسبة ٢,٥٪ من صافي الأرباح الموحدة للسنة العائدة لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم كمساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٣٩ معلومات التدفقات النقدية

٣٩-١ تم تلخيص الحركات غير النقدية للأنشطة الاستثمارية والتمويلية كما يلي:

التفاصيل	٢٠١٩ ألف ريال قطري	٢٠١٨ ألف ريال قطري
المحول من عقارات للمتاجرة إلى الاستثمارات العقارية	١٢٦,٨٠٢	٣,٩٩٧
صافي التزام مفترض نتيجة الإستحواذ علي أعمال	-	٦٩,٤٦٩
نقل المبالغ المقدمة إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ١١)	٤,٨٣٢,٢٤٦	-
نقل الموجودات غير الملموسة إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٦)	١,٦٠٣,٣٦٤	-

### ٣٩-٢ تسوية صافي الدين:

تحليل صافي الدين:	٢٠١٩ ألف ريال قطري	٢٠١٨ ألف ريال قطري
النقد وما في حكمه	٧١٨,١٨٢	٣٣١,٨٤٣
ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد ٣ أشهر	٣٧١,٥٩٦	٧١,٣٩٧
الاستثمارات ذات السيولة العالية	٣,٦١٩	٢٧,٨٧٠
التسهيلات الائتمانية - السداد خلال سنة	(١,٧٤,٢٩٩)	(٥١,١١٦)
التسهيلات الائتمانية - السداد بعد أكثر من سنة	(٨,٣٣٢,٢٠٠)	(٧,٤١٥,١٦٤)
صافي الدين	(٨,٢٨٥,٦٥٢)	(٦,٨٥٥,١٧٠)
النقد والاستثمارات ذات السيولة العالية	١,١٢,٣٩٧	١,٠٧,١١٠
إجمالي الدين - معدل ربح ثابت	-	-
إجمالي الدين - معدل ربح متغير	(٩,٤٠٦,٢٤٩)	(٧,٩٢٥,٢٨٠)
صافي الدين	(٨,٢٨٥,٦٥٢)	(٦,٨٥٥,١٧٠)

### ٤٠ معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ لتتوافق مع العرض المقدم لأرقام السنة الحالية. قامت المجموعة بعمليات إعادة التصنيف المذكورة لتحسين جودة المعلومات المقدمة وليس لها تأثير على حقوق الملكية والأرباح المسجلة سابقاً. يوضح الجدول أدناه موجزا لحالات إعادة التصنيف الهامة التي تمت خلال السنة:

العرض السابق كما في ديسمبر ٢٠١٨	إعادة التصنيف	العرض الحالي
بيان المركز المالي الموحد:		
عقارات للمتاجرة	٢,١	١,٥٧٢,٥٣٩
استثمارات عقارية	(٢,١٠١)	١٨,٢٦١,٩٦٩

### ٤١ مطلوبات محتملة

كان لدى المجموعة المطلوبات المحتملة التالية التي لا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات جوهرية:

٢٠١٩ ألف ريال قطري	٢٠١٨ ألف ريال قطري
١٤١,٢٥٧	٢٨٩,٦٦٢

### القضايا والمطالبات

رُفعت خلال السنة بعض القضايا القانونية على المجموعة. ووفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة لن تنشأ أي التزامات جوهرية نتيجة لهذه القضايا، وبالتالي لم يتم رصد مخصصات مقابل هذه القضايا باستثناء ما تم رصده في البيانات المالية الموحدة في الإيضاح ١٩.

التقرير المالي

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

## ٤٢ ارتباطات

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٤٦,٩١٤	٣٢٩,٨٧	ارتباطات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير
٨,٥٨٧	٨,٥٨٧	التزامات لشراء استثمارات وعقارات
٤٩٤,٥٣٤	-	ارتباطات مقابل التأجير التشغيلي (١)

إيضاح:

(١) يوضح الجدول التالي تحليل الارتباطات مقابل التأجير التشغيلي :

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٧٧,٦١٩	-	أقل من سنة
١٩٩,٧٧١	-	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
٢١٧,١٤٤	-	أكثر من ٥ سنوات
٤٩٤,٥٣٤	-	إجمالي نفقات الإيجار التشغيلي المتعاقد عليها في ٣١ ديسمبر

## ٤٣ الموجودات المالية والمطلوبات المالية

## القيم العادلة

يبين الجدول التالي مقارنة حسب الفئة بين القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة المدرجة في البيانات المالية الموحدة:

القيم العادلة		القيم الدفترية		
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
				<b>الموجودات المالية</b>
				بالقيمة المطفأة
١,٣٤٩,٧٥٦	١,٢٥٧,١٩٧	١,٣٤٩,٧٥٦	١,٢٥٧,١٩٧	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
٤٦٥,٦٨٨	٥١٩,٧٠٤	٤٦٥,٦٨٨	٥١٩,٧٠٤	ذمم مدينة
١٦٦,٨٨٦	١٣,٧٧٠	١٦٦,٨٨٦	١٣,٧٧٠	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
٢٢٧,٤٨٤	٢٠٨,١٨٤	٢٢٧,٤٨٤	٢٠٨,١٨٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٢٧,٨٧٠	٣,٧١٩	٢٧,٨٧٠	٣,٧١٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
				بالقيمة العادلة
١٣٨,٥٧٦	١٣١,٩٢٨	١٣٨,٥٧٦	١٣١,٩٢٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
				<b>المطلوبات المالية</b>
				ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(٢,٣١٧,٧٧٠)	(١,٦٢,٨٥٦)	(٢,٣١٧,٧٧٠)	(١,٦٢,٨٥٦)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
(٣٢,٨٤٥)	(٣١٤,١٧٤)	(٣٢,٨٤٥)	(٣١٤,١٧٤)	التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(٧,٩٢٥,٢٨٠)	(٩,٤٠٦,٤٩٩)	(٧,٩٢٥,٢٨٠)	(٩,٤٠٦,٤٩٩)	مطلوبات إيجارات
-	(٣٣٢,٥٤٧)	-	(٣٣٢,٥٤٧)	

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية يتم إدراجها بالمبلغ الذي يتم من خلاله مبادلة الأداة المالية في معاملة حالية بين طرفين راغبين في المعاملة، بدلا من معاملة بيع جبرية أو تصفية. تستخدم الطرق والافتراضات التالية في تقدير القيم العادلة:

- إن القيم العادلة للأرصدة البنكية والذمم المدينة والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة تكون عموماً مقارنة لقيمتها الدفترية بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٤٣ الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة...)

- يتم تقييم الذمم المدينة من التأجير التمويلي من قبل المجموعة بناء على مؤشرات مثل معدلات الربح والوضع الائتماني لكل عميل وخصائص مخاطر المشروع الممول. وبناء على هذا التقييم، توضع المخصصات في الحساب مقابل الخسائر المتوقعة لهذه الذمم المدينة من التأجير التمويلي. كما في نهاية سنة التقرير، تقارب القيم الدفترية للذمم المدينة من التأجير التمويلي قيمتها العادلة بعد خصم المخصصات.
- يتم تسجيل القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر المدرجة من خلال الأسعار المدرجة في أسواق نشطة.
- يتم تسجيل القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر غير المدرجة بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة بسبب عدم توافر أسعار سوقية مدرجة أو مقاييس أخرى موثوقة لقياس قيمتها العادلة.
- تقارب القيمة العادلة لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي قيمتها الدفترية حيث يعاد تسعير هذه التسهيلات دوريا لتتفق مع أسعار السوق من خلال نظام التمويل بالمربحة.

### قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة.

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	موجودات مقاسة بالقيمة العادلة
المدفلات الجوهريّة غير القابلة للملاحظة المستوى ٣ ألف ريال قطري	المدفلات الجوهريّة القابلة للملاحظة المستوى ٢ ألف ريال قطري	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى الأول ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري		
٢٦,٥٧٧,٦٧٠	-	-	٢٦,٥٧٧,٦٧٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	استثمارات عقارية (إيضاح ١٢) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح ١٠):
-	-	٨٢,١٣١	٨٢,١٣١	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	أسهم حقوق الملكية المدرجة
٤٩,٧٩٧	-	-	٤٩,٧٩٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	أسهم حقوق ملكية غير مدرجة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٥):					
-	-	٣٠,٦١٩	٣٠,٦١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	أسهم حقوق الملكية المدرجة

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	موجودات مقاسة بالقيمة العادلة
المدفلات الجوهريّة غير القابلة للملاحظة المستوى ٣ ألف ريال قطري	المدفلات الجوهريّة القابلة للملاحظة المستوى ٢ ألف ريال قطري	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى الأول ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري		
١٨,٢٦١,٩٦٩	-	-	١٨,٢٦١,٩٦٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	استثمارات عقارية (إيضاح ١٢) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح ١٠):
-	-	٨٣,٢٢١	٨٣,٢٢١	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	أسهم حقوق الملكية المدرجة
٥٥,٣٥٥	-	-	٥٥,٣٥٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	أسهم حقوق ملكية غير مدرجة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٥):					
-	-	٢٧,٨٧٠	٢٧,٨٧٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	أسهم حقوق الملكية المدرجة

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٤٣ الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة...)

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني خلال ٢٠١٩ (٢٠١٨): بدون تحويلات)، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن المستوى الثالث لقياس القيمة العادلة (٢٠١٨ بدون تحويلات).

#### تقييم نموذج العمل

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على المدفوعات على أصل المبلغ والفائدة فقط وعلى اختبار نموذج العمل. تحدد المجموعة نموذج العمل على مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات من الموجودات المالية معاً لتحقيق هدف عمل معين. يتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء هذه الموجودات وقياس أدائها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارة هذه الموجودات وكيف يتم تعويض أو مكافأة مديري هذه الموجودات. تراقب المجموعة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المضافة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تم الغاء الاعتراف بها قبل استحقاقها لفهم سبب أستبعادها وما إذا كانت الأسباب متوافقة مع هدف العمل التي تم الاحتفاظ بالموجودات لأجله. تعتبر المراقبة والمتابعة جزء من التقييم المتواصل للمجموعة لمعرفة فيما إذا كان نموذج العمل الذي يتم الاحتفاظ به للموجودات المالية المتبقية لا يزال مناسباً وإذا لم يكن مناسباً، تقييم إذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييراً مستقبلياً في تصنيف تلك الموجودات. لا توجد تغييرات مطلوبة خلال الفترات المبينة.

#### ٤٤ أسس الإعداد والتوحيد

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

وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على مدار جميع السنوات المبينة وما عدا ذلك تم ذكره وتوضيحه.

#### ٤٤-١ أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولي والأحكام المعمول بها لقانون الشركات التجارية القطري رقم (١١) لسنة ٢٠١٥ وتعديلاته.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات العقارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بالريال القطري، وهو عملة العرض والعملة الوظيفية للمجموعة وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف ريال قطري وما عدا ذلك تم ذكره وتوضيحه.

يتطلب إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة. كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة للأمور التي تتضمن درجة أعلى من إبداء الرأي أو التعقيد، أو الأمور التي تتضمن افتراضات وتقديرات تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية الموحدة فقد تم الإفصاح عنها بالإيضاح رقم ٤٨. تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٠. إن أعضاء مجلس الإدارة لديهم صلاحية تعديل وإعادة إصدار البيانات المالية.

#### ٤٤-٢ أساس التوحيد

##### (أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع الكيانات (بما فيها الكيانات المنظمة) التي تسيطر عليها المجموعة. وتتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق، لعوائد متغيرة نتيجة مشاركتها في المنشأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال نفوذها على هذه المنشأة. ويتم توحيد البيانات المالية للشركات التابعة بصورة كاملة من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة، ويتم إلغاء التوحيد من تاريخ انتهاء السيطرة. تطبق المجموعة طريقة الاقتناء لتسجيل اندماجات الأعمال.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤٤ أسس الإعداد والتوحيد (تتمة...)

٤٤-٢ أساس التوحيد (تتمة...)

(أ) الشركات التابعة (تتمة...)

والمقابل الذي تم تحويله للاستحواذ على شركة تابعة يتمثل في القيمة العادلة للموجودات المحولة والمطلوبات المتكبدة للملاك السابقين للشركة المستحوذ عليها وأسهم حقوق الملكية المصدرة من قبل المجموعة. ويتضمن المقابل المالي الذي تم تحويله القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب مالي محتمل. ويتم قياس الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد والمطلوبات المتكبدة أو المطلوبات المحتملة المفترضة في اندماجات الأعمال مبدئياً بالقيم العادلة في تاريخ الاقتناء. وتتعترف المجموعة بأي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل عملية استحواذ على حدة، سواء بالقيمة العادلة أو بحصة الأسهم غير المسيطرة التناسبية من المبالغ المعترف بها لصافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها.

ويتم تسجيل كافة التكاليف المرتبطة بالاستحواذ كمصاريف عند تكبدها.

إذا تحقق اندماج الأعمال على مراحل، فإن القيمة الدفترية لحصة الملكية للشركة المستحوذة والمحتفظ بها سابقاً يعاد قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، وأي أرباح أو خسائر ناشئة من إعادة القياس يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم الاعتراف بأي مقابل محتمل يجب تحويله من قبل المجموعة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بأي تغييرات لاحقة للقيمة العادلة للمقابل المحتمل والذي يعتبر أحد الموجودات أو المطلوبات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ سواء في الربح أو الخسارة أو كتغيير لبنود الدخل الشامل الأخر.

لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنّف كحقوق ملكية وتُحتسب تسويته اللاحقة في حقوق الملكية. يتم حذف كافة المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة على المعاملات بين شركات المجموعة. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة. عند الحاجة، تم تعديل المبالغ المسجلة من قبل الشركات التابعة لتتوافق مع سياسات المجموعة المحاسبية.

(ب) التغييرات في حصص الملكية في الشركات التابعة دون تغيير في السيطرة

تحتسب المعاملات مع الحصص غير المسيطرة التي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة كمعاملات حقوق الملكية - أي المعاملات التي تتم مع أصحاب الحصص بصفتهم المالكين، إن الفرق بين القيمة العادلة لأي مقابل مدفوع والحصة المستحوذ عليها بالقيمة الدفترية لصافي موجودات الشركة التابعة يتم تسجيله في حقوق الملكية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من استبعاد الحصص غير المسيطرة أيضاً في حقوق الملكية.

(ج) استبعاد الشركات التابعة

عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، فإن أي حصص محتجزة في المنشأة يتم قياسها بالقيمة العادلة، في تاريخ فقدان السيطرة، مع الاعتراف بأي تغييرات في القيمة الدفترية ضمن الربح أو الخسارة، والقيمة العادلة هي عبارة عن القيمة الدفترية المبدئية الخاصة بأغراض المحاسبة اللاحقة للحصص المحتجزة كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى أن أي مبالغ تم الاعتراف بها مسبقاً ضمن الدخل الشامل الآخر فيما يخص تلك المنشأة يتم تسجيلها كما لو أن المجموعة قد استبعدت بشكل مباشر الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. وهذا قد يعني أن المبالغ السابق الاعتراف بها ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى يتم إعادة تصنيفها في الربح أو الخسارة.

تشتمل هذه البيانات المالية الموحدة على الشركات التابعة للمجموعة التي تمثل أكثر من ٢٪ من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة خلال الفترة الحالية أو السابقة وهي مبينة أدناه. بالإضافة للشركات 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.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤٤ أسس الإعداد والتوحيد (تتمة...)

٢-٤٤ أساس التوحيد (تتمة...)

النسبة المئوية للمساهمة الفعلية للمجموعة			
اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
شركة أساس العقارية ذ.م.م	قطر	١.٠%	١.٠%
شركة الوصيف لإدارة المشاريع ذ.م.م	قطر	١.٠%	١.٠%
شركة بروة الدولية ذ.م.م	قطر	١.٠%	١.٠%
شركة بروة السد ذ.م.م	قطر	١.٠%	١.٠%
شركة بروة سلوى ذ.م.م	قطر	١.٠%	١.٠%
شركة بروة البراحة ذ.م.م	قطر	١.٠%	١.٠%
شركة قرية بروة ذ.م.م	قطر	١.٠%	١.٠%
شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م	قطر	١.٠%	١.٠%
شركة بروة لتبريد المناطق ذ.م.م	قطر	١.٠%	١.٠%
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ	قطر	١.٠%	١.٠%
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	٧.٠%	٧.٠%
شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م	قطر	١.٠%	١.٠%
شركة بروة العقارية السعودية ذ.م.م	المملكة العربية السعودية	١.٠%	١.٠%
شركة مدينة المواتر ذ.م.م	قطر	١.٠%	١.٠%

### ٤٥ شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرية

فيما يلي المعلومات المالية للشركات التابعة للمجموعة التي تملك ما يزيد على ١٠٪ من الحصص غير المسيطرة:

نسبة حصة حقوق الملكية الفعالة التي تحتفظ بها الحصص غير المسيطرة هي كالتالي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	٣.٠%	٣.٠%
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	قطر	٢٥.٥%	٢٥.٥%
الأرصدة المتراكمة للحصة الجوهرية غير المسيطرة			
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ		٤٤,٢٩	٤٦,٨٤٤
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م		٤١,٧٢٤	٤١,٧٤٤
أرباح الحصة الجوهرية غير المسيطرة:			
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ		٦,٣٦٨	٦,٥٨
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م		(٤,٦٦٥)	٢٤١

وفيما يلي المعلومات المالية الموجزة لهذه الشركات التابعة، تستند هذه المعلومات على المبالغ قبل الحذف بين شركات المجموعة:

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤٥ شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرية (تتمة...)

شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م. ألف ريال قطري	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ. ألف ريال قطري	
<b>بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة ٢٠١٩:</b>		
-	١٢٤,٤٦	إيرادات وأرباح
(١٥٩,٤٧١)	(١٠٢,٨١٩)	مصروفات وخسائر
(١٥٩,٤٧١)	٢١,٢٢٧	ربح السنة
(١٥٩,٤٧١)	٢٠,٦١٧	إجمالي الدخل الشامل
<b>بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة ٢٠١٨:</b>		
٥٨٠	١٣١,٨٢٠	إيرادات وأرباح
(٣,٥٧٨)	(١١١,٦٢٧)	مصروفات وخسائر
(٢,٩٩٨)	٢٠,١٩٣	الربح للسنة
(٢,٩٩٨)	٢٠,١٩٣	إجمالي الدخل الشامل
<b>بيان المركز المالي الموجز كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:</b>		
-	٢٨,٦٣١	موجودات غير متداولة
٤١,١٠٨	١٨٤,٢٥٠	موجودات متداولة
-	(١٧,٦١٩)	مطلوبات غير متداولة
(٢٤٦,٤٨٦)	(٤٨,٤٩٨)	مطلوبات متداولة
١٦٣,٦٢٢	١٤٦,٧٦٤	صافي حقوق الملكية
العائد إلى:		
١٢١,٨٩٨	١٠٢,٧٣٥	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
٤١,٧٢٤	٤٤,٠٢٩	حصة غير مسيطرة
١٦٣,٦٢٢	١٤٦,٧٦٤	إجمالي حقوق الملكية
<b>بيان المركز المالي الموجز كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:</b>		
-	٢٧,٢٧٨	الموجودات غير المتداولة
٤١١,٢٠٨	١٩٦,١٩٠	موجودات متداولة
-	(٢٠,٣٩٧)	المطلوبات غير المتداولة
(٢٤٧,٥٠٧)	(٤٦,٩٢٣)	المطلوبات المتداولة
١٦٣,٧٠١	١٥٦,١٤٨	صافي حقوق الملكية
العائد إلى:		
١٢١,٩٥٧	١٠٩,٣٠٤	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
٤١,٧٤٤	٤٦,٨٤٤	حصة غير مسيطرة
١٦٣,٧٠١	١٥٦,١٤٨	إجمالي حقوق الملكية

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

## ٤٥ شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرياً (تتمة...)

شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م. ألف ريال قطري	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ. ألف ريال قطري	
<b>معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:</b>		
(٧٨٦,٩٤٦)	١٩,٠٨٧	الأنشطة التشغيلية
-	(٦,٩١٠)	الأنشطة الاستثمارية
-	(٣,٩٣٣)	الأنشطة التمويلية
(٧٨٦,٩٤٦)	(١٨,٧٥٦)	صافي النقص في النقد وما في حكمه
<b>معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:</b>		
(٧,٤٤١)	٤٥,٣٢٨	الأنشطة التشغيلية
-	١٢٤	الأنشطة الاستثمارية
-	(٢٥,٠٠٠)	الأنشطة التمويلية
(٧,٤٤١)	٢٠,٤٥٢	صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه

## ٤٦ استحواذات واستبعادات شركات تابعة واندماج أعمال

## ١-٤٦ الاستحواذ على شركات تابعة خلال ٢٠١٨

## أ. كافيندش كابيتال (المملكة المتحدة)

خلال ٢٠١٨، استحوذت المجموعة على ٢,٥٠٠,٠٠٠ حصة إضافية في كافيندش كابيتال (كافيندش). وفقاً للاتفاقية، فإن الاستحواذ على حصة الأسهم غير المسيطرة بنسبة ٧٩٪ في كافيندش تم تسويته مقابل مبلغ نقدي بقيمة ٩١٠ ألف جنيه إسترليني. وخلال ٢٠١٨، تم إكمال جميع الإجراءات وتحويل الحصص للمجموعة. وحالياً تعد شركة كافيندش شركة تابعة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ للمجموعة.

كما في تاريخ الاستحواذ على الحصة الإضافية، بلغت القيمة العادلة لحصة صافي موجودات كافيندش المستحوذ عليها ١,٦٩٤ ألف ريال قطري.

ألف ريال قطري	
١,٦٩٤	القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها من الحصص غير المسيطرة
(٤,٥٤٨)	يخصم: مقابل الشراء
٦,١٤٦	فائض القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها لمقابل الشراء

تم تسجيل فائض القيمة العادلة لصافي موجودات كافيندش المستحوذ عليها من الحصص غير المسيطرة لمقابل الشراء مباشرة في الأرباح المدورة للمجموعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨، حيث أنها معاملة مع حصص غير مسيطرة لم ينتج عنها تغيير في السيطرة على الشركة التابعة.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٤٦ استحواذات واستبعادات شركات تابعة واندماج أعمال (تتمة...)

#### ٢-٤٦ اندماج الأعمال خلال ٢٠١٨

##### أ. ميلينيوم بلازا الدوحة والمركز الصحي

في ٢٧ يونيو ٢٠١٨، استحوذت الشركة على حصة مسيطرة بنسبة ٢٥٪ من فندق ميلينيوم بلازا الدوحة والمركز الصحي الكائن في مجمع بروة السد. قررت المجموعة توحيد المركز المالي لفندق ميلينيوم بلازا الدوحة والمركز الصحي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ في البيانات المالية الموحدة للمجموعة. لم تطرأ أي تغييرات جوهرية في المركز المالي منذ ٢٧ يونيو ٢٠١٨.

يتم إظهار السيطرة بناء على الشروط التعاقدية التالية:

- (١) تمتلك المجموعة السيطرة الكاملة والمطلقة على جميع الأمور المتعلقة بتشغيل وإدارة الممتلكات والمباني بما في ذلك الأعمال الجارية في المباني.
- (٢) استحوذت المجموعة على جميع الصلاحيات العملية والقانونية المكتسبة مع أحد ملاك ممتلكات مشابهة.
- (٣) لدى المجموعة المقدررة على ممارسة جميع الصلاحيات والسلطات بمفردها بصفتها المالك وفق الاتفاقية المبرمة مع مشغل الفندق بالإضافة إلى أي أطراف خارجية فيما يتعلق بإدارة وتشغيل المباني بما في ذلك المبنى الذي يتم تشغيله حالياً كفندق تحت اسم "ميلينيوم بلازا الدوحة".

يوضح التالي تفاصيل مقابل الشراء، وصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والحصص غير المسيطرة:

إيضاح ألف ريال قطري	
<b>مقابل الشراء</b>	
١٦٧,٢١٤	تسوية عن طريق المقاصة مقابل المبلغ المستحق
<b>١٦٧,٢١٤ (١)</b>	<b>إجمالي مقابل الشراء</b>
<b>القيمة العادلة للموجودات القابلة للتحديد</b>	
٢,٩٤٥	النقد والأرصدة البنكية
٦,٣٨٩	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
٨,٦٤٥	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
٥٨,٧١٧	استثمارات عقارية
٢٨,٩٠٠	ممتلكات وأثاث ومعدات
(٢,٦٠٧)	ذمم دائنة ومستحقات
(٢٠,٨٥٢)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
(٣٥٧)	مخصصات
<b>٣٣٣,٧٨٠</b>	<b>القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد في تاريخ الاستحواذ</b>
(٢٥,٣٣٥)	يخصم: حصص غير مسيطرة من خلال اندماج الأعمال
<b>٨٣,٤٤٥ (٢)</b>	<b>القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للعائدة للشركة الأم</b>

إيضاح:

تم الاعتراف بالشهرة كنتيجة للاستحواذ كما يلي:

ألف ريال قطري	
١٦٧,٢١٤ (١)	مقابل الشراء
(٨٣,٤٤٥) (٢)	القيمة العادلة لصافي الموجودات العائدة للشركة الأم
<b>٨٣,٧٦٩</b>	<b>الشهرة الناتجة عن الاستحواذ</b>

كانت الشهرة عائدة إلى القيمة الجوهرية للأعمال المستحوذ عليها.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٤٦ استحواذات واستبعادات شركات تابعة واندماج أعمال (تتمة...)

##### ٢-٤٦ اندماج الأعمال خلال ٢٠١٨ (تتمة...)

##### المقابل المحتمل

وفقاً للاتفاقية، لا توجد أي موجودات أو مطلوبات محتملة ستتم مراعاتها نتيجة السيطرة التي تم الحصول عليها على فندق ميلينيوم بلازا الدوحة.

##### ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

بلغت القيم العادلة للمبالغ المستحقة ما قيمته ٦,٣٨٩ ألف ريال قطري. لا يوجد أي انخفاض في القيمة في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ حيث يعتبر المبلغ قابل للاسترداد بالكامل.

##### استثمارات عقارية

بلغت القيم العادلة للإستثمارات العقارية ٥٨,٧١٧ ألف ريال قطري. تم تقييم الأصل من قبل جهة تقييم مستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

##### ممتلكات وأثاث ومعدات

بلغت القيم العادلة للممتلكات والأثاث والمعدات ٢٨٠,٩٠٠ ألف ريال قطري. تم تقييم الأصل من قبل جهة تقييم مستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

##### مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

بلغت القيم العادلة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ما قيمته ٨,٦٤٥ ألف ريال قطري. لا يوجد أي انخفاض في القيمة في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ حيث يعتبر المبلغ قابل للاسترداد بالكامل.

##### المساهمة في الإيرادات والأرباح

في حالة حدوث الإستحواذ في ١ يناير ٢٠١٨، فإن الإيرادات الموحدة للفترة كانت لتصبح أكبر بمقدار ٨,٨٣٨ ألف ريال قطري.

في ١ أكتوبر ٢٠١٨، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٧٥% في فندق ميلينيوم بلازا الدوحة (الفندق) والمركز الصحي. تمتلك المجموعة الآن ١٠٠% من الفندق والمركز الصحي. استحوذت المجموعة على الفندق والمركز الصحي بهدف تنويع محفظة استثماراتها، عن طريق ضخ جزء من استثماراتها في قطاع أعمال جديد (قطاع الضيافة).

إن الاستحواذ الأول على ٢٥% من الفندق والمركز الصحي والترتيبات التعاقدية ذات الصلة التي سمحت بممارسة السيطرة على العقار وعملياته، عمل على تمكين المجموعة من تقييم قدرتها على التشغيل والتنافس بنجاح داخل قطاع الضيافة. ويعكس الاستحواذ على نسبة ٧٥% المتبقية من الفندق إمكانات وفرص مأمولة في سوق الضيافة باعتبارها أحد المالكين، خاصة مع خبرة المجموعة في سوق الضيافة كمشغل من خلال شركتها التابعة " شركة شذا للإستثمار الفندقية". تم إظهار أثر خطوة الاستحواذ في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

#### ٣-٤٦ الاستحواذ على شركات تابعة واندماج الأعمال خلال ٢٠١٩

لم يتم الاستحواذ على شركات تابعة أو اندماج الأعمال خلال ٢٠١٩.

#### ٤-٤٦ استبعاد شركات تابعة خلال ٢٠١٨ و٢٠١٩

لم يتم استبعاد شركات تابعة خلال ٢٠١٨ و٢٠١٩.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٤٧ إدارة المخاطر المالية

يشرح هذا الإيضاح تعرض المجموعة إلى المخاطر المالية، وكيفية تأثير هذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة في المستقبل.

المخاطر	المخاطر الناشئة عن	القياس	إدارة المخاطر
مخاطر السوق	استثمارات في أوراق حقوق الملكية تمويلات	تحليل الحساسية	تنويع المحفظة
	موجودات مالية بالعملة الأجنبية		
مخاطر الائتمان	النقد وما في حكمه	تحليل الأعمار	تنويع الودائع لدى البنوك والحدود الائتمانية وخطابات الاعتماد
	ذمم مدينة تجارية	التصنيف الائتماني	
	ذمم مدينة من التأجير التمويلي		
مخاطر السيولة	فروض ومطلوبات أخرى	توقعات التدفقات النقدية	توفر الوسائل الائتمانية الملتزم بها وتسهيلات التمويل.

### الأهداف والسياسات

تشمل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة والالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي ومطلوبات الإيجارات. الغرض الأساسي لهذه المطلوبات المالية هو الحصول على المزيد من التمويل لعمليات المجموعة. لدى المجموعة العديد من الموجودات المالية مثل النقد والأرصدة البنكية والذمم المدينة والذمم المدينة من التأجير التمويلي والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر والتي تنشأ مباشرة من عملياتها.

إن المخاطر الرئيسية الناشئة من أدوات المجموعة المالية تتمثل في مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية ومخاطر العقارات والمخاطر الأخرى. ويقوم مجلس الإدارة بمراجعة والاتفاق على السياسات الخاصة بإدارة كل هذه المخاطر والتي نوجزها فيما يلي:

### مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في الخطر من تأثير تغيرات الأسعار بالسوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم على ربح وحقوق الملكية بالمجموعة أو على قيمة الأدوات المالية الخاصة بالمجموعة. والهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

### أ) مخاطر معدل الربح

تتألف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي تخضع لمخاطر معدل الربح من الودائع البنكية والذمم المدينة من التأجير التمويلي والالتزامات بموجب لعقود التمويل الإسلامي. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح بالسوق يتعلق أساساً بالموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي تحمل معدلات ربح متغيرة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر معدلات الربح من خلال محفظة متوازنة من معدل الربح الثابت والمتغير للالتزامات بموجب العقود التمويل الإسلامي والذمم المدينة من التأجير التمويلي. لا توجد التزامات على المجموعة بموجب العقود التمويل الإسلامي محددة بمعدل ثابت من الربح (٢٠١٨: لا شيء).

التقرير المالي

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤٧ إدارة المخاطر المالية (تتمة...)

(أ) مخاطر معدل الربح (تتمة...)

في تاريخ التقرير، كان معدل الربح للأدوات المالية التي تحمل ربح بالمجموعة كالتالي:

القيم الدفترية	
٢٠١٨	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
	أدوات معدل الربح المتغير:
١٦٦,٨٨٦	١,٣,٧٧٠
	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
٨٧٢,٣١٠	٨١٤,٨٠٧
	ودائع ثابتة الأجل
(٧,٩٢٥,٢٨٠)	(٩,٤٠٦,٤٩٩)
	مطلوبات مالية - تمويلات

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للتغيرات المحتملة في معدلات الربح بشكل معقول بمقدار ٢٥ نقطة أساس، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. تتمثل حساسية بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الربح لسنة واحدة، على أساس المعدل المتغير للموجودات والمطلوبات المالية المحتفظ بها في ٣١ ديسمبر. إن تأثير الانخفاض في معدلات الربح من المتوقع أن يكون مساويا ومقابلا لتأثير الزيادة الموضحة.

الربح أو الخسارة +/- ٢٥ نقطة أساس	
ألف ريال قطري	
- / + ٢٣,٠٥١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
- / + ٢,٢٥٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ب) مخاطر صرف العملة

تتمثل مخاطر سعر صرف العملة في مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب المتغيرات في أسعار صرف العملة. إن تعرض المجموعة لخطر التغيرات في أسعار الصرف تتعلق بصورة أساسية بأنشطة المجموعة التشغيلية وصافي استثمار المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

كان لدى المجموعة صافي التعرضات التالية المقومة بالعملة الأجنبية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
موجودات (مطلوبات)	موجودات (مطلوبات)	
٢٩٦	١٦٧	يورو
(١٧,٢٧٤)	(١٧,١٩٥)	دينار كويتي
١٢٤,١٣٦	١٠٧,٣٣٨	جنيه إسترليني
١٤,٢٠٤	٤,٦٩٨	ليرة تركي
(٥,٧٢٧)	(٧,١٣٨)	جنيه مصري
(١,٩٩٧)	(١,٩٩٥)	درهم إماراتي
(٨٤,٠٠٦)	(٨٣,٤٩٠)	ريال سعودي
(٦,٨٣١,٠٨٣)	(٦,٣٤١,١١٤)	دولار أمريكي

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

المجموعة معرضة بشكل رئيسي للعملات المذكورة أعلاه. يوضح الجدول التالي حساسية المجموعة لزيادة أو نقص ٥٪ في وحدات العملة مقابل العملات الأجنبية ذات الصلة. ٥٪ هو معدل الحساسية المستخدم عند الإفصاح عن مخاطر العملات الأجنبية داخليا إلى الإدارة ويمثل تقييم الإدارة للتغير المحتمل المعقول في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتضمن تحليل الحساسية البنود النقدية القائمة والمقومة بالعملات الأجنبية فقط وتعديل ترجمتها في نهاية العام لتغيير ٥٪ في أسعار العملات الأجنبية.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٤٧ إدارة المخاطر المالية (تتمة...)

#### (ب) مخاطر صرف العملة (تتمة...)

يتضمن تحليل الحساسية القروض الخارجية وكذلك القروض بعملات غير عملة المقرض أو المقترض للعمليات الأجنبية داخل المجموعة. يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة في الأرباح وحقوق الملكية الأخرى حيث تقوى 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، والأرصدة التالية ستكون سلبية.

٢٠١٨ ألف ريال قطري %٥ -/+	٢٠١٩ ألف ريال قطري %٥ -/+	
١٥	٨	يورو
(٨٦٤)	(٨٦٠)	دينار كويتي
٦,٢٠٧	٥,٣٦٧	جنيه إسترليني
٧١.	٢٣٥	ليرة تركي
(٢٨٦)	(٣٥٧)	جنيه مصري
(١٠٠)	(١٠٠)	درهم إماراتي
(٤,٢٠٠)	(٤,١٧٥)	ريال سعودي
(٣٤١,٥٥٤)	(٣١٧,٠٥٥)	دولار أمريكي

#### (ج) مخاطر أسعار حقوق الملكية

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الأرباح أو الخسائر الموحد واحتياطي القيمة العادلة للتغيرات المحتملة في أسعار حصص حقوق الملكية المدرجة مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى. إن تأثير الانخفاض في أسعار الأسهم من المتوقع أن يكون مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة.

التأثير على حقوق الملكية ألف ريال قطري	التأثير على الأرباح ألف ريال قطري	التغيرات في مؤشرات السوق	
٢٠١٩			
٨,٢١٣	-	+١.٠%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - مدرجة
٤,٥٩٣	٤,٥٩٣	+١٥%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠١٨			
٨,٣٢٢	-	+١.٠%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - مدرجة
٤,١٨١	٤,١٨١	+١٥%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

للمجموعة أيضاً استثمارات غير مدرجة مسجلة بالتكلفة ويظهر تأثير التغيرات في أسعار حقوق الملكية فقط عند بيع الاستثمار أو عندما يعتبر منخفض القيمة وعند ذلك ينعكس التأثير في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

#### مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة الطرف الآخر على سداد التزاماته مما يتسبب في تكبيد الطرف الأول خسائر مالية. يتمثل تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في القيمة الدفترية لموجوداتها والتي تتكون أساساً من الأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة والذمم المدينة من التأجيل التمويلي والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة من الموجودات المالية الأخرى المجموعة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينشأ من تعرض الطرف المقابل، مع حد أقصى للتعرض للمخاطر مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الأدوات كالتالي:

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤٧ إدارة المخاطر المالية (تتمة...)

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١,٣٤٩,٧٥٦	١,٢٥٧,١٩٧	أرصدة بنكية
٤٦٥,٦٨٨	٥١٩,٧٠٤	ذمم مدينة
١٦٦,٨٨٦	١,٣,٧٧٠	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
٢٢٧,٤٨٤	٢٠٨,١٨٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٢,٢٠٩,٨١٤	٢,٠٨٨,٨٥٥	

التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان عند تاريخ التقرير وفقا للمنطقة الجغرافية موضح كالتالي:

القيم الدفترية				
الإجمالي	شمال أفريقيا	الدول الأوروبية	دول مجلس	محليا
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	التعاون الخليجي	ألف ريال قطري
			الأخرى	
			ألف ريال قطري	
٢٠١٩				
١,٢٥٧,١٩٧	٦,٥٠٥	٣٣,٥٥٤	٤٩,١٥	١,١٦٨,١٢٣
٥١٩,٧٠٤	٤,٥٢٥	١١,٢٨٤	١٣,٨٨٢	٤٩٠,١٣
١,٣,٧٧٠	-	-	-	١,٣,٧٧٠
٢٠٨,١٨٤	٤٣١	-	٦	٢٠٧,٧٤٧
٢,٠٨٨,٨٥٥	١١,٤٦١	٤٤,٨٣٨	٦٢,٩٠٣	١,٩٦٩,٦٥٣

القيم الدفترية				
الإجمالي	شمال أفريقيا	الدول الأوروبية	دول مجلس	محليا
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	التعاون الخليجي	ألف ريال قطري
			الأخرى	
			ألف ريال قطري	
٢٠١٨				
١,٣٤٩,٧٥٦	٤,٦٢١	٣٦,٩٦٠	٢٨,٧٥٨	١,٢٧٩,٤١٧
٤٦٥,٦٨٨	٤,٥٤٣	٧,٣٦٢	٤١,٣٣٧	٤١٢,٤٤٦
١٦٦,٨٨٦	-	-	-	١٦٦,٨٨٦
٢٢٧,٤٨٤	-	-	٦	٢٢٧,٤٧٨
٢,٢٠٩,٨١٤	٩,١٦٤	٤٤,٣٢٢	٧٠,١٠١	٢,٠٨٦,٢٢٧

تراقب المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان بصفة مستمرة وبناء على تقييم الإدارة ومعدلات التعثر التاريخية، فإن المجموعة ترى بأن مخصص الانخفاض في القيمة البالغ ٢١٣,٩٧٧ ألف ريال قطري (٢٠١٨: ٢٠١٦: ٢٠١٨) يعد كافيا مقابل الموجودات المالية كما في تاريخ التقرير. تشمل الموجودات المالية بعض الأرصدة المتأخرة ولكنها في رأي الإدارة لم تنخفض قيمتها كما في تاريخ التقرير. تقوم المجموعة بالحد من المخاطر الناتجة من تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناجمة عن الأرصدة البنكية عن طريق فتح حسابات في بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد. إن ما نسبته ٩٣٪ (٢٠١٨: ٩٥٪) من الأرصدة البنكية تمثل أرصدة مودعة لدى بنوك محلية في دولة قطر ذات تصنيف مقبول.

#### جودة ائتمان الموجودات المالية

نظرا لأن الذمم المدينة التجارية والأخرى 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.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ مستخدمة النهج المبسط لقياس خسائر الإئتمان المتوقعة والذي بموجبه يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدار أعمار جميع الذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى و الذمم المدينة من التأجير التمويلي.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٤٧ إدارة المخاطر المالية (تتمة...)

لقياس خسائر الإئتمان المتوقعة، تم تصنيف الذمم المدينة بناء على خواص مخاطر الإئتمان المشتركة وعدد أيام تأخر التحصيل.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، ٩٣٪ من الذمم المدينة من التأجير التمويلي (٢٠١٨: ٩٤٪) مستحقة من عميل واحد وهو مؤسسة تابعة للحكومة.

ولتقييم المخاطر الائتمانية الخاصة بالعملاء الرئيسيين، تعتمد المجموعة عادة على وكالات تقييم ائتماني خارجية مثل "موديز" و"ستاندرد وبورز" و"فيتش"، إن وجدت لتقييم احتمالية عجز هؤلاء العملاء عن السداد. بالنسبة للهيئات الحكومية والشركات المقيمة تقييما خارجيا وتقييمها الائتماني يتراوح بين A و B فهي تمثل ٣٣٪ من إجمالي الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٣٧٪).

يمكن تقييم جودة ائتمان الموجودات المالية والتي لا تعتبر متعثرة أو متدنية القيمة بالرجوع إلى المعلومات التاريخية. يتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك من قبل الإدارة المالية للمجموعة وفقا لسياسة المجموعة. يوضح الجدول التالي التصنيفات الائتمانية الخارجية للبنوك:

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٧٤٣,٥٦٥	٦٧٥,٥١٩	A+
-	٢٠٠,٨٠٢	A1
٢١٧,٦١٢	٣٣٧,٩٦٣	A
٣١٦,٠٤٠	-	Aa٣
٧٢,٥٣٩	٤٢,٩١٣	أخرى
١,٣٤٩,٧٥٦	١,٢٥٧,١٩٧	الإجمالي

### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم تمكن المجموعة من الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. ويتمثل منهج المجموعة بخصوص إدارة مخاطر السيولة في ضمان أن يكون لديها بأقصى قدر ممكن سيولة كافية للوفاء بمطلوباتها عند استحقاقها وفقا للظروف العادية أو تحت الضغوط دون تكبد خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر الإضرار بسمعة المجموعة.

تهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام احتياطييات المجموعة والتسهيلات البنكية. تتطلب أحكام الإيرادات الخاصة بالمجموعة تحصيل المبالغ في غضون ٣٠ يوما من تاريخ الفاتورة.

يلخص الجدول التالي مواعيد استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة في ٣١ ديسمبر بناء على تواريخ المدفوعات التعاقدية ومعدلات الربح الحالية في السوق:

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤٧ إدارة المخاطر المالية (تتمة...)

٢٠١٩	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجية التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	٢٠١٨-٢٠١٧ ألف ريال قطري	٢٠١٧-٢٠١٦ ألف ريال قطري	أكثر من ٥ سنوات ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١,٦٢,٨٥٦	١,٦٩٢,٨٧٠	١,١٤٩,٠١٧	١٩,٢٥٣	٢٧,٠٠٠	٨٣,٦٠٠
مكافآت نهاية الخدمة	١,١,٤٩٤	١,١,٤٩٤	-	-	١,١,٤٩٤	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٣١٤,١٧٤	٣١٤,١٧٤	٣١٣,٥٩٥	٥٧٩	-	-
مطلوبات إيجارات	٣٣٢,٥٤٧	٤٩٨,٥١٧	٧٦,٢٠٨	٦٨,٠٥٥	٩,٠٥٦	٢٦٤,١٩٨
التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي	٩,٤٠٦,٠٤٩	١١,٠٧,٤٥٧	١,٦٣٣,٩٨٣	٢,٦٩١,٩٨٨	٤,٩٥٨,٩٧٢	١,٧٨٥,٥١٤
	١١,٧٥٧,١٢٠	١٣,٦٧٧,٥١٢	٣,١٧٢,٨٠٣	٢,٩٥٠,٨٧٥	٥,٤٢٠,٥٢٢	٢,١٣٣,٣١٢

٢٠١٨	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجية التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	٢٠١٧-٢٠١٦ ألف ريال قطري	٢٠١٦-٢٠١٥ ألف ريال قطري	أكثر من ٥ سنوات ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	٢,٣١٧,٧٧٠	٢,٤٣٨,٤٥٧	١,٦٧٥,٧٠٣	٣١٩,١٥٤	٢٧,٠٠٠	١٧٣,٦٠٠
مكافآت نهاية الخدمة	١,٩,٨١٤	١,٩,٨١٤	-	-	١,٩,٨١٤	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٣٢,٨٤٥	٣٢,٨٤٥	٣٢,٢٦٦	٥٧٩	-	-
التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي	٧,٩٢٥,٢٨٠	٩,٧٣,٩٩٩	١,٦٦,١٧٦	١,٥٥٣,١٣٩	٥,٣٥٦,٢٨١	١,٧٥٥,٤٠٣
	١٠,٦٧٣,٧٠٩	١٢,٦٠,١١٥	٣,٠٦٢,١٤٥	١,٨٧٢,٨٧٢	٥,٧٣٦,٠٩٥	١,٩٢٩,٠٠٣

## الأدوات المالية

## الأدوات المالية حسب الفئة

الموجودات المالية ٢٠١٨ ألف ريال قطري	الموجودات المالية ٢٠١٩ ألف ريال قطري	الموجودات وفقا لبيان المركز المالي الموحد
		ذمم مدينة تجارية وأخرى (باستثناء المبالغ المدفوعة مقدما)
٤٦٥,٦٨٨	٥١٩,٧٠٤	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
١٦٦,٨٨٦	١,٣,٧٧٠	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٢٢٧,٤٨٤	٢٠٨,١٨٤	نقد وأرصدة بنكية (باستثناء النقد بالصندوق)
١,٣٤٩,٧٥٦	١,٢٥٧,١٩٧	
٢,٢,٩,٨١٤	٢,٠,٨٨,٨٥٥	

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر ٢٠١٨ ألف ريال قطري	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر ٢٠١٩ ألف ريال قطري	الموجودات وفقا لبيان المركز المالي الموحد
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٣٨,٥٧٦	١٣١,٩٢٨	
١٣٨,٥٧٦	١٣١,٩٢٨	

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤٧ إدارة المخاطر المالية (تتمة...)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ٢٠١٨ ألف ريال قطري	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ٢٠١٩ ألف ريال قطري	
		<b>الموجودات وفقا لبيان المركز المالي الموحد</b>
٢٧,٨٧٠	٣٠,٦١٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٧,٨٧٠	٣٠,٦١٩	
مطلوبات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة ٢٠١٨ ألف ريال قطري	مطلوبات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة ٢٠١٩ ألف ريال قطري	
		<b>المطلوبات وفقا لبيان المركز المالي الموحد</b>
(٢,٤٢٧,٥٨٤)	(١,٧٠٤,٣٥١)	ذمم دائنة تجارية وأخرى (باستبعاد المطلوبات غير المالية)
(٣٢٠,٨٤٥)	(٣١٤,١٧٤)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
(٧,٩٢٥,٢٨٠)	(٩,٤٠٦,٤٩٩)	التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(١٠,٦٧٣,٧٠٩)	(١١,٤٢٤,٥٧٤)	

### المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناجمة عن مجموعة واسعة من الأسباب المرتبطة بعمليات المجموعة والأفراد والتكنولوجيا والبنية 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.

وهدف المجموعة هو إدارة المخاطر التشغيلية بحيث تعمل على التوازن بين تجنب الخسائر والأضرار المالية على سمعة المجموعة مع تحقيق فعالية شاملة للتكلفة وتجنب إجراءات الرقابة التي تقيد من المبادرة والإبداع.

وتم تفويض المسؤولية الرئيسية لتطوير وتنفيذ الضوابط الرقابية التي تتناول المخاطر التشغيلية للإدارة العليا داخل كل إدارة على حدة، ويتم دعم هذه المسؤولية من خلال تطوير معايير المجموعة الشاملة لإدارة المخاطر التشغيلية في المجالات التالية:

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

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٤٧ إدارة المخاطر المالية (تتمة...)

##### المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

- قد تزداد تكلفة برامج التطوير في حال تأخرت عمليات التخطيط. تستخدم المجموعة مواردها في تطوير معظم مشاريعها التي تستقطب فيها الخبراء في متطلبات التخطيط المحددة في موقع البرنامج من أجل الحد من المخاطر التي قد تنشأ أثناء عملية التخطيط، وتستعين بالخبرة المتراكمة في التعاقد لغرض الحد من تكاليف التطوير مقارنة بالسوق المرتبط بها.
- وقد يتعسر المستأجر الرئيسي مما يسبب خسارة جوهرية للإيرادات الإيجارية وانخفاض قيمة العقار المرتبط بها (راجع مخاطر الائتمان). ولخفض هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين الرئيسيين المحتملين وتقرر المستوى المناسب من الحماية المطلوبة من خلال الودائع والضمانات الإيجارية.
- تعرض القيم العادلة للمحفظة لمخاطر المعطيات الأساسية للسوق وشاغل العقار.

##### مخاطر أخرى

إن المخاطر الأخرى التي تتعرض لها المجموعة تتمثل في المخاطر التنظيمية والمخاطر القانونية ومخاطر السمعة. ويتم السيطرة على المخاطر التنظيمية من خلال إطار السياسات والإجراءات التنظيمية. ويتم إدارة المخاطر القانونية من خلال الاستعانة بالمستشارين القانونيين الداخليين والخارجيين. ويتم السيطرة على مخاطر السمعة من خلال الفحص المنتظم للقضايا التي لها عواقب على سمعة المجموعة، مع إصدار توجيهات وسياسات مناسبة في هذا الشأن.

##### إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس الإدارة هي الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال تعمل على الحفاظ على حقوق المستثمر والدائن وأيضاً ثقة السوق واستمرار التطوير المستقبلي للأعمال. ويتكون رأس المال من حصص رأس المال وأسهم الخزانة والاحتياطات الأخرى والاحتياطي العام والأرباح المدورة للمجموعة. ويراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي تعرفه المجموعة بأنه صافي الإيرادات التشغيلية مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين. ويراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين.

##### وتتمثل أهداف المجموعة الرئيسية عند إدارة رأس المال في:

- حماية قدرة المجموعة على استمرار الأعمال، حتى تستمر في توفير العوائد للمساهمين والمزايا لأصحاب المصالح.
- توفير عائد كاف للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات التي تتناسب مع مستوى المخاطر.
- الحفاظ على التعهدات الكمية البنكية للمجموعة والحفاظ على تصنيف جيد للمخاطر.

وعلاوة على ذلك، يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على توازن فيما بين العوائد المستهدفة التي قد تكون ممكنة مع مستويات أعلى من التمويل والمزايا والضمانات وهو ما يتم تقديمه من خلال مركز رأس المال القوي للمجموعة.

كانت نسبة صافي مديونية المجموعة إلى حقوق الملكية في تاريخ التقرير كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٧,٩٢٥,٢٨٠	٩,٤٠٦,٤٩٩	تمويلات محملة بتكلفة تمويل
(١,٣٤٧,٣٣٢)	(١,٢٥٤,٧١٦)	ناقصا: النقد والأرصدة البنكية
٦,٥٧٧,٩٤٨	٨,١٥١,٣٣٣	صافي الدين
١٧,٥٥١,٥٢٥	١٧,٩١,٥٨١	إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)
٣٧.٤٨%	٤٥.٥١%	نسبة صافي الدين الى حقوق الملكية في ٣١ ديسمبر

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٤٨ التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة

يتطلب إعداد البيانات المالية استخدام التقديرات المحاسبية التي نادراً ما تتساوى ، كأمر بديهي، مع النتائج الفعلية ذات العلاقة. تحتاج الإدارة إلى إبداء رأيها في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة.

يقدم هذا الإيضاح نبذة عامة حول المجالات التي تشمل درجة عالية من إبداء الرأي أو التعقيد وحول البنود التي ترتفع فرص تعديلها بشكل مادي بسبب التقديرات والافتراضات التي قد يتبين أنها غير صحيحة. وتشمل هذه البيانات المالية الموحدة المعلومات المفصلة حول كل من هذه التقديرات والأحكام مع المعلومات حول أسس الحساب لكل من البنود المتأثرة.

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت الإدارة بإجراء الأحكام التالية والتي لها التأثير الأهم على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة:

- تقدير القيم العادلة للاستثمارات العقارية – الإيضاح رقم ١٢
- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة – الإيضاح رقم ٧
- تقدير المستحقات الضريبية الحالية ومصروفات الضريبة الحالية – الإيضاح رقم ١٧
- الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات – الإيضاح رقم ١٣
- القيمة العادلة المقدرة لبعض الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر – الإيضاح رقم ١٠
- التزامات المنافع المحددة المقدرة – الإيضاح رقم ٢٠
- الاعتراف بالإيرادات – الإيضاح رقم ٧ والإيضاح رقم ١٢
- الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المرحلة – الإيضاح رقم ١٧
- انخفاض قيمة الذمم المدينة – الإيضاح رقم ٦
- انخفاض قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة – الإيضاح رقم ٩
- انخفاض قيمة موجودات حق الإنتفاع الإيضاح رقم ١٤
- انخفاض قيمة الشركات الزميلة الإيضاح رقم ١٥
- انخفاض قيمة الشهرة الإيضاح رقم ١٦
- انخفاض قيمة الذمم المدينة من التأجير التمويلي الإيضاح رقم ٨
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (١)
- توحيد القرارات وتصنيف الترتيبات المشتركة – الإيضاح رقم ٤٤
- تصنيف العقارات – الإيضاح رقم ٧ والإيضاح رقم ١٢ والإيضاح رقم ١٣
- تحديد مدة عقد الإيجار الإيضاح رقم ١٤
- خصم مدفوعات الإيجار الإيضاح رقم ١٤

التقديرات والأحكام يتم تقييمها بشكل مستمر وتعتمد على الخبرة التاريخية وغيرها من العوامل بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي قد يكون لها تأثير مالي على المنشأة والتي يعتقد أنها معقولة بموجب الظروف المحيطة.

### (١) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت للانخفاض في القيمة لاستبيان إمكانية رد الانخفاض عند تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الشهرة المتضمنة في تكلفة الاستحواذ للشركات التابعة لاستبيان الانخفاض في القيمة سنويا وفي بعض الحالات عند وجود مؤشرات على ذلك. يتم اختبار الموجودات غير المالية الأخرى لاستبيان الانخفاض في قيمتها عند وجود مؤشرات بأن القيمة الدفترية قد لا تسترد. عند تنفيذ حسابات القيمة الاستخدامية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو وحدة تكوين النقد وتختار معدل الخصم المناسب لحساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٤٨ التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة...)

الافتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة قيد الاستخدام.

تعتبر حسابات القيمة قيد الاستخدام لوحدها تكوين النقد المرتبطة بالمشاريع العقارية أكثر حساسية لافتراضات التالية:

#### هامش الربح الإجمالي

يعتمد للفعالية على متوسط القيم التي تم تحقيقها في الفترة التي سبقت بداية فترة الموازنة. ويتم زيادتها على مدار فترة الموازنة للخصيانات المتوقعة للفعالية.

#### معدلات الخصم

تمثل معدلات الخصم تقييماً السوق الحالية للمخاطر المحددة لكل وحدة تكوين للنقد، فيما يتعلق بالقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الفردية للموجودات الأساسية التي لم يتم إدراجها في تقديرات التدفقات النقدية. ويستند حساب معدل الخصم على الظروف المحددة للمجموعة وقطاعاتها التشغيلية ويُستمد من متوسط التكلفة المرجح لرأس المال الخاص بها. ويأخذ متوسط التكلفة المرجح في الاعتبار كلا من الدين وحقوق الملكية. وتُستمد تكلفة حقوق الملكية من العائد المتوقع على الاستثمار من قبل مستثمري المجموعة. وتستند تكلفة الدين على التمويل الإسلامي الذي يحمل ربحاً، وتلتزم المجموعة بهذه الخدمة. ويتم إدراج المخاطر الخاصة بالقطاع بتطبيق عوامل بيتا الفردية. ويتم تقييم عوامل بيتا الفردية سنوياً على أساس البيانات السوقية المتاحة للعام.

#### معدل النمو

يستخدم معدل النمو لاستنتاج التدفقات النقدية بعد فترة الموازنة.

#### ٤٩ السياسات المحاسبية الهامة الأخرى

##### ١-٤٩ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

(أ) المعايير والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بالنسبة للفترة السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٩ والتي لها تأثير على المجموعة:

##### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)، عقود الإيجار

##### (أ) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)، عقود الإيجار - أثر التطبيق

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)، عقود الإيجار، والذي يحل محل الإرشادات الحالية بشأن عقود الإيجار، بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧)، الإيجارات، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٤)، والمتعلق بتحديد فيما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار، ولجنة التفسيرات القياسية رقم (١٥) عقود الإيجار التشغيلية - ولجنة التفسيرات القياسية رقم (٢٧)، وتقييم جوهر المعاملات القانونية لعقد الإيجار.

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) في يناير ٢٠١٦ وهو ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. ينص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم الاعتراف بها عموماً في المركز المالي للمجموعة، ما لم تكن المدة ١٢ شهراً. أو أقل أو الإيجار للأصول ذات القيمة المتدنية وبالتالي، فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "الإيجارات" في عقود التأجير التشغيلية أو المالي يتم حذفه بالنسبة للمستأجرين. لكل عقد إيجار، يقر المستأجر بالالتزامات الإيجار المتكيدة في المستقبل. في المقابل، يتم رسملة الحق في استخدام الأصل المؤجر، وهو ما يعادل عموماً القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف المنسوبة مباشرة والتي يتم إطفائها على مدى فترة الإيجار المتبقية.

قامت المجموعة بتطبيق نهج الانتقال المعدل ولم تقم بتعديل أرقام المقارنة للسنة التي تسبق التطبيق الأولي والذي يسمح به المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عند تطبيق المعيار الجديد. أثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) لأول مرة على عقود التأجير التشغيلية تم قياس الحق في استخدام الموجودات المؤجرة بمبلغ الإيجار وذلك باستخدام معدل الإقتراض الإضافي وقت التطبيق لأول مرة. يتطلب الإفصاح عند الانتقال نحو تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) من المجموعة عرض التسوية. تتم تسوية إلتزامات الإيجار الغير مسجلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ إلى إلتزامات الإيجار المعترف بها في ١ يناير ٢٠١٩ وذلك كما يلي:

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٤٩ السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة...)

#### ٤٩-١ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة...)

ألف ريال قطري	
٤٩٤,٥٣٤	مطلوبات الإيجارات التشغيلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(١١٥,٤٦٩)	مخصوماً منه : المبلغ الذي يتم خصمه باستخدام معدل الإقتراض التدريجي للمستأجر في تاريخ التطبيق الأولي
(١٦,٩١٣)	عقود الإيجار قصيرة الأجل المعترف بها على أساس الثابت كمصروفات
٣٦٢,١٥٢	مطلوبات الإيجار المعترف بها كما في ١ يناير ٢٠١٩
	تصنف على النحو التالي:
٣٨,٦١٤	مطلوبات إيجارات متداولة
٣٢٣,٩٣٨	مطلوبات إيجارات غير متداولة
٣٦٢,١٥٢	

تم قياس موجودات حق الإنتفاع الأخرى بمبلغ يساوي مطلوبات الإيجار بعد تعديلها بمبلغ أي مدفوعات مدفوعة مقدماً أو مستحقة الدفع تتعلق بعقد إيجار معترف به في بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. لم يكن هناك عقود إيجار جوهريّة والتي من الممكن أن تتطلب إجراء تعديل على موجودات حق الإنتفاع في تاريخ التطبيق الأولي. الحركة في موجودات حق الانتفاع خلال السنة على النحو التالي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف ريال قطري	
١٣٤,٢٠	التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)
(٢٦,٤١٢)	تعديلات
(٣٤,٩٣١)	إطفاء موجودات حق الإنتفاع (إيضاح ١٤)
٧٢,٦٧٧	إجمالي موجودات حق الإنتفاع

أثر التغيير في السياسة المحاسبية على البنود التالية في بيان المركز المالي الموحد كما في ١ يناير ٢٠١٩:

- زيادة الإستثمارات العقارية بقيمة ٢٢٨,٧٦ ألف ريال قطري.
- زيادة موجودات حق الإنتفاع بقيمة ١٣٤,٢٠ ألف ريال قطري.
- زيادة مطلوبات العقود بقيمة ٣٦٢,١٥٢ ألف ريال قطري.

إن التغيير في السياسة المحاسبية أدى إلى التأثير على البنود التالية في بيان المركز المالي الموحد في ١ يناير ٢٠١٩:

٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٣٤,٩٣١	إطفاء موجودات حق الإنتفاع
١٤,٦٣٣	تكلفة تمويل
٤٩,٥٦٤	خسائر السنة

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٤٩ السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة...)

##### ٤٩-١ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة...)

لم يكن هناك أي تأثير على الأرباح المدورة في ١ يناير ٢٠١٩.

#### البدائل العملية

- استخدمت المجموعة البدائل العملية التالية عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) لأول مرة:
- تطبيق معدل خصم واحد على محفظة عقود الإيجار ذات الخصائص المتشابهة في العقد.
  - الاعتماد على التقييم السابق فيما إذا كانت عقود التأجير مرهقة
  - احتساب عقود الإيجار التشغيلي ذات مدة إيجار متبقية تقل عن ١٢ شهر كما في ١ يناير ٢٠١٩، كإيجارات قصيرة المدى
  - طبقت إستثناء عدم الاعتراف ببند حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار للإيجارات التي تقل مدتها عن ١٢ شهراً.
  - إستبعاد التكاليف المباشرة الأولية من قياس موجودات حق الإنتفاع في تاريخ التطبيق المبدئي و
  - استخدام الاعتراف المتأخر عند تحديد مدة عقد الإيجار حيث يحتوي العقد على خيارات لتمديد أو إنهاء عقد الإيجار، ان وجدت

ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك، ومطلوبات القطاع، في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ نتيجة للتغيير في السياسة المحاسبية. يتم الآن احتساب التزامات الإيجار ضمن مطلوبات القطاع، في حين أن التزامات الإيجار كانت مستبعدة سابقاً من مطلوبات القطاع. تأثرت القطاعات التالية بالتغيير في السياسة:

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك ألف ريال قطري	موجودات القطاع ألف ريال قطري	مطلوبات القطاع ألف ريال قطري
-	٧٢,٦٧٧	٧٤,٣٧٧
-	-	٢٥٨,١٧٠
١٤,٦٣٣	-	-
٣٤,٩٣١	-	-
٤٩,٥٦٤	٧٢,٦٧٧	٣٣٢,٥٤٧

بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، يقوم المؤجر الوسيط بحساب عقد الإيجار الرئيسي والإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتعين على المؤجر الوسيط تصنيف العقد من الباطن على أنه عقد تمويل أو عقد تشغيلي بالرجوع إلى موجودات حق الإنتفاع الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي كما كان الحال في معيار المحاسبة الدولي (١٧)).

#### السياسات المحاسبية المطبقة بدء من ١ يناير ٢٠١٩

##### المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتحديد إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار في تاريخ بدء العقد. يتم قياس موجودات حق الإنتفاع و مطلوبات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي يكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (١٢ أشهر أو أقل) والأصول ذات القيمة المنخفضة (مثل الأجهزة الكمبيوتر اللوحي أو أجهزة الكمبيوتر الشخصية، أو أثاث المكاتب الصغيرة والهواتف). لمثل هذه العقود يتم إستهلاك قيمة حق الإستخدام ضمن المصروفات التشغيلية باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية العمر الإنتاجي للحق في استخدام الأصل أو نهاية مدة عقد الإيجار. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لهذه الموجودات بنفس الأسس المستخدمة للممتلكات والمعدات، ما لم يكن هناك أساس منهجي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي تستهلك فيه الفوائد الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

يتم قياس مطلوبات الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم سدادها في تاريخ البدء، ويتم خصمها باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، أو إذا لم يمكن تحديد ذلك المعدل بشكل واضح، فإن معدل الإقتراض التدريجي للمجموعة يتم استخدامه على مدى فترة مدة الإيجار. بشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الإقتراض التدريجي كمعدل خصم.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٤٩ السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة...)

#### ٤٩-١ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة...)

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس مطلوبات الإيجار ما يلي:

- دفعات ثابتة ناقص حوافز الإيجار المدينة
- دفعات إيجارات غير متساوية والمستندة على مؤشر أو معدل
- المبالغ المتوقع 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 يعكس العقد حق المستأجر في ممارسة هذا الحق.

يتم عرض مطلوبات الإيجار كخط منفصل في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس التزام الإيجار لاحقاً بزيادة القيمة الدفترية لتعكس تكلفة التمويل على التزام الإيجار (باستخدام طريقة تكلفة التمويل الفعلية) وتقليل القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المدفوعة. تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لأصل حق الاستخدام ذي الصلة) كلما:

- 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 العائم، 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.

قامت المجموعة بإجراء تعديلات خلال السنة متعلقة بتجديد عقود الإيجار.

تشتمل موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي لمطلوبات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. يتم 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 لمعايير المحاسبة الدولية ٣٧- بقدر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الاستخدام، يتم إدراج التكاليف في أصل حق الاستخدام ذي الصلة، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزونات.

يتم إستهلاك أصول حق الاستخدام على مدى مدة الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل الأساسي، أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو تكلفة حق الاستخدام، يعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة حق الاستخدام ذات الصلة يتم إهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الاستهلاك من تاريخ بدء عقد الإيجار.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٤٩ السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة...)

##### ٤٩-١ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة...)

يتم عرض أصول حق الاستخدام كخط منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كانت قيمة حق الاستخدام قد انخفضت قيمتها وتحسب أي خسارة انخفاض في القيمة محددة كما هو موضح في سياسة "الممتلكات والمنشآت والمعدات" (ليست جزءًا من هذا الملحق).

لا يتم تضمين الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وأصل حق الاستخدام. يتم التعرف على المدفوعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في "نفقات أخرى" في الربح أو الخسارة (إيضاح ٣١).

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ للمستأجر بعدم فصل المكونات غير المؤجرة، وبدلاً من ذلك يتم حساب أي عقد إيجار ومكونات غير إيجار مرتبطة به كترتيب واحد. لم تستخدم المجموعة هذه الطريقة العملية. للعقود التي تحتوي على عنصر إيجار واحد و مكونات الإيجار أو عدم الإيجار إضافية تقوم المجموعة بتوزيع القيمة في العقد إلى كل مكون للإيجار على أساس السعر مستقل النسبي للعنصر الإيجاري و السعر الإجمالي المستقل للمكونات الغير المستأجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلي عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى عقود الإيجار التشغيلية.

#### المجموعة كمستأجر

يتم الاعتراف بالموجودات المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلي كموجودات للمجموعة بقيمتها العادلة أو، إذا كان أقل، بالقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار، يتم تحديد كل منها عند بداية عقد الإيجار. يتم تضمين الالتزام المقابل للمؤجر في بيان المركز المالي كالتزام إيجار تمويلي.

تقسم مدفوعات الإيجار بين مصاريف التمويل وتخفيض التزام الإيجار وذلك لتحقيق معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم احتساب مصروفات التمويل على الفور في الربح أو الخسارة، ما لم يتم عزوها مباشرة إلى الأصول المؤهلة، وفي هذه الحالة يتم رسملة رأس المال وفقاً للسياسة العامة للمجموعة بشأن تكاليف الاقتراض (أدناه). يتم الاعتراف بالإيجارات الطارئة كمصروفات في الفترات التي يتم تكبدها فيها.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية على الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذي الصلة إلا إذا كان أساس أكثر منهجية آخر هو أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك الفوائد الاقتصادية من أصل عقد الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

في حالة تلقي حوافز الإيجار للدخول في عقود إيجار تشغيلية، يتم الاعتراف بهذه الحوافز كالتزام. يتم الاعتراف بالحوافز الجمالية للحوافز على أنها تخفيض لمصروفات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، باستثناء الحالات التي يكون فيها أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك الفوائد الاقتصادية من الأصل المؤجر.

#### نشاطات المجموعة التأجيرية وكيفية المحاسبة عنها

تقوم المجموعة بتأجير قطع مختلفة من الأراض والمباني. عادة ما تكون عقود الإيجار لفترات محددة تتراوح من سنة إلى ٩٩ سنة بدون خيارات تمديد. يتم التفاوض على شروط التأجير على أساس فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي شروط، ولكن لا يجوز استخدام الموجودات المؤجرة كضمان لأغراض الإقراض.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٤٩ السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة...)

##### ٤٩-١ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة...)

حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم تصنيف عقود إيجار الأراضي والمباني والمعدات إما كإيجارات تمويلية أو تشغيلية. تم تسجيل المبالغ المدفوعة بموجب عقود إيجار تشغيلية (صافية من أي حوافز وردت من المؤجر) ضمن الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدار فترة عقد الإيجار.

إعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، تم الاعتراف بعقود الإيجار كموجودات حق إنتفاع وإيضاً لالتزامات مماثلة في التاريخ الذي يتوفر فيه العين المؤجرة للإستخدام من قبل المجموعة. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الإلتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدار فترة التأجير لتسجيل تكلفة تمويل دورية ثابتة على الرصيد المتبقي من الإلتزام لكل فترة. يتم إستهلاك موجودات حق الإنتفاع على أساس القسط الثابت على العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار أيهما أقل.

يتم مقياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية. تشمل الإلتزامات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- دفعات ثابتة ناقص حوافز الإيجار المدينة
- دفعات إيجارات غير متساوية والمستندة على مؤشر أو معدل
- المبالغ المتوقع 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 يعكس العقد حق المستأجر في ممارسة هذا الحق.

يتم خصم مدفوعات الإيجار بإستخدام السعر المذكور في عقد الإيجار. إذا لم تتمكن المجموعة من تحديد هذا المعدل، يتم إستخدام معدل الإقتراض الإضافي للمستأجر، وهو السعر الذي يتعين على المستأجر دفعه لإقتراض الأموال اللازمة للحصول على موجودات بقيمة مماثلة في بيئة إقتصادية مماثلة مع شروط وأحكام مماثلة.

يتم قياس موجودات حق الإنتفاع بالتكلفة والتي تشمل ما يلي:

- المبلغ الأصلي عند القياس الأولي لمطلوبات عقد الإيجار
- مدفوعات إيجار يتم دفعها في أو قبل تاريخ البدء مطروحا منها أي حوافز تأجير مستلمة
- التكاليف المباشرة المبدئية و
- تكاليف الترميم.

يتم إدراج المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات متدنية القيمة على أساس القسط الثابت كمصرف في بيان الربح أو الخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

اختارت المجموعة أيضاً عدم إعادة تقدير ما إذا كان العقد هو عبارة عن، أو يحتوي على عقد إيجار في تاريخ التطبيق الأولي. بدلاً من ذلك، بالنسبة للعقود المبرمة قبل تاريخ التطبيق، إعتمدت المجموعة على تقييمها، حسب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ ومعيار لجنة تفسير التقارير المالية الدولية رقم (٤) لتحديد ما إذا كان التعاقد يتضمن إيجار أم لا.

(ب) المعايير والتفسيرات الجديدة للفتترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٩ والتي ليس لها تأثير هام على المجموعة ولكن لم يتم إعتمادها من قبل المجموعة وهي:

##### سارية المفعول للفتترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩:

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) «الأدوات المالية المتعلقة بمميزات الدفع المسبقة مع التعويضات السلبية»
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٨) «الإستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المشروعات المشتركة المتعلقة بالإستثمارات طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المشروعات المشتركة»
- التحسينات السنوية ٢٠١٥-٢٠١٧ على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) «إندماج الأعمال» والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١) «الترتيبات المشتركة» والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) «ضرائب الدخل» والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٣) «تكاليف الإقتراض»
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٩) «تعديل أو تقليص أو تسوية خطة منافع الموظفين»
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم (٢٣) «عدم التيقن في معالجة ضريبة الدخل»

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٤٩ السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة...)

##### ٤٩-١ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة...)

##### سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠

- تعديلات لتوضيح تعريف «أعمال».
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧: «عقود التأمين»
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٨) الإستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المشروع المشترك ٢٠١١ المتعلقة ببيع أو مساهمة المستثمر للموجودات في الشركة الزميلة وشركات المشروع المشترك. تاريخ سريان التطبيق إلى أجل غير مسمى. التطبيق ما زال مسموح.
- التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٢)، (٣)، (٦)، (١٤)، والمعايير المحاسبية الدولية رقم (١) (٨)، (٣٤)، (٣٧)، (٣٨) ولجنة تفسيرات المعايير الدولية والتقارير المالية رقم (١٢)، (١٩)، (٢٠)، (٢٢)، ولجنة المعايير القياسية رقم (٣٢) من أجل تحديث المعايير فيما يخص الإشارة إلى إطارها العام والتعليقات التي تخصها أو توضيح إيها تشير إلى نسخة مختلفة من الإطار العام للمفاهيم.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) الأدوات المالية: الإفصاحات والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية التعديلات المتعلقة بقضايا ما قبل الاستبدال في سياق إصلاح سعر الفائدة بين البنوك (IBOR).
- تعديلات لتوضيح تعريف «مادى»

#### قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الموجودات المالية من خلال الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، والموجودات غير المالية مثل الإستثمارات العقارية، بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير.

تعرف القيمة العادلة باعتبارها الثمن الذي يتم استلامه لبيع أصل ما أو دفعة لتحويل التزام ما في معاملة نظامية فيما بين المشاركين في السوق في تاريخ قياس القيمة. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في السوق الأكثر فائدة للأصل أو الالتزام في حالة غياب السوق الرئيسي.

يجب أن يتيسر للمجموعة الوصول إلى السوق الرئيسية أو الأكثر ملاءمة.

وتقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، وهذا على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يراعي قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي قدرة المشاركين في السوق على تكوين منافع اقتصادية باستخدام الأصل بأعلى وأفضل منفعة أو يبعه لأحد المشاركين الآخرين في السوق بحيث يستخدمه بأعلى وأفضل منفعة.

تستخدم المجموعة طرق التقييم التي تعد مناسبة في الظروف المحيطة والتي تتوفر لها البيانات الكافية لقياس القيمة العادلة، مما يضاعف من استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة والتقليل إلى أدنى حد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

وتصنف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها والإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والموضحة أدناه بناء على مدخلات المستوى الأدنى التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ – أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
- المستوى ٢ – طرق التقييم الأخرى التي تكون فيها جميع المدخلات الأدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة المسجلة ملحوظة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى ٣ – طرق التقييم التي تكون فيها جميع المدخلات الأدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظة

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٤٩ السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة...)

#### ٤٩-١ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة...)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي تدرج في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا تم إجراء تحويلات بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناء على أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تحدد المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المدرجة. تتألف الإدارة من رئيس قطاع التطوير ورئيس الفريق المالي ورئيس دائرة إدارة المخاطر ومدراء العقارات.

وتشترك جهات التقييم الخارجي في تقييم الموجودات الجوهرية مثل الاستثمارات العقارية والعقارات للمتاجرة. وتشمل معايير الاختيار المعرفة بالسوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كانت المعايير المهنية تم الحفاظ عليها. تتناقش الإدارة وتدرس مع جهات التقييم الخارجي للمجموعة أساليب وافتراضات التقييم التي تستخدم لكل عقار.

وفي تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتحليل الحركة في قيم الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. ولهذا التحليل، تتولى الإدارة التحقق من المدخلات الرئيسية في أحدث تقييم من خلال الاتفاق على المعلومات الواردة في حسابات التقييم للعقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

تقوم الإدارة بالتعاون مع جهات التقييم الخارجي للمجموعة أيضاً بمقارنة كل تغيير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة وذلك لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حسبما تم إيضاحه أعلاه.

#### الاعتراف بالإيرادات

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المالية المستلمة أو المستحقة وهي تمثل المبالغ المستحقة مقابل السلع التي تم توريدها أو الخدمات المقدمة وتدرج صافية من العوائد وضيبة القيمة المضافة. وتقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات عندما يمكن قياس قيمة الإيرادات بصورة يعتمد عليها عندما يكون من المحتمل أن تتدفق الفوائد الاقتصادية المستقبلية للمؤسسة وعندما يتم الوفاء بمعايير معينة لكل من أنشطة المجموعة المذكورة أدناه. وتعتمد المجموعة في تقديراتها على النتائج التاريخية مع الأخذ في الحسبان نوع العميل والمعاملة وتفاصيل كل ترتيب على حدة.

#### إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار المستحقة عن الإيجارات التشغيلية، مع خصم التكاليف المباشرة المبدئية التي تتكبدها المجموعة لإبرام عقود الإيجار، على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار باستثناء الإيرادات الإيجارية المحتملة حيث يتم الاعتراف بها عند حدوثها.

يتم توزيع حوافز بالتساوي على الإيجارات لإبرام اتفاقيات التأجير على مدار فترة الإيجار، حتى لو لم يتم تسديد المدفوعات على هذا الأساس. فترة الإيجار هي فترة لعقد الإيجار غير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترة أخرى يكون للمستأجر فيها الخيار في مواصلة عقد الإيجار، في حال كانت الإدارة واثقة بشكل معقول في بداية عقد الإيجار بأن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء فترة الإيجار أو التعويض عن التلفيات عند تكبدها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند حدوثها.

يتم الاعتراف بتكاليف الخدمة وأتعاب الإدارة والمصرفوات الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين بالإيرادات الناشئة من المصرفوات المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمات. ويتم عرض رسوم الخدمات والإدارة والتكاليف ذات الصلة ضمن إيرادات وتكاليف الإيجار.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٤٩ السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة...)

##### ٤٩-١ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة...)

###### عقود الإنشاءات

تتضمن إيرادات عقود الإنشاءات المبالغ المبدئية المتفق عليها في العقد علاوة على أي تغييرات في أعمال العقد والمطالبات ومدفوعات الحوافز إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح أنها سوف تؤدي إلى تحقيق الإيرادات ويمكن قياسها بشكل موثوق. وعند التوصل إلى تقدير الناتج النهائي لعقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم الاعتراف بالإيراد في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد حسب نسبة اكتمال العقد. يتم الاعتراف بمصروفات العقد باعتبارها مصروفات متكبدة ما لم ينشأ عنها أصل مرتبط بنشاط تعاقدي مستقبلي.

ويتم تقييم مرحلة الإنجاز بالرجوع إلى استبيان العمل المنجز. وعندما لا يمكن تقدير الناتج النهائي لعقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم الاعتراف بإيراد العقد في حدود تكاليف العقد المتكبدة عندما يكون من المتوقع استرداد تلك التكاليف. ويتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة فوراً في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

###### الأدوات المالية

الأداة المالية هي عبارة عن أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة لحقوق الملكية لمنشأة أخرى.

###### الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية في الفئات التالية: موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وقروض وذمم مدينة، وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى، بحسب الملائم. ويتم الاعتراف الأولي بالموجودات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها، في حالة الموجودات المالية غير المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي تعزى لحيازة الأصل المالي.

يتم الاعتراف بعمليات شراء أو بيع الموجودات المالية، التي تتطلب تسليم الموجودات في الإطار الزمني المحدد باللائحة أو العرف في السوق (التداول بالطريقة الاعتيادية)، في تاريخ التداول؛ أي في التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

###### تمويلات وذمم مدينة

التمويلات والذمم المدينة هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد ولا يتم تداولها في سوق نشطة. يتم الاعتراف بالموجودات مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المرتبطة بها مباشرة. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس القروض والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالخسائر الناشئة من انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

###### مطلوبات مالية

تشمل المطلوبات المالية للمجموعة الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي.

###### المطلوبات المالية غير المشتقة

تقوم المجموعة بالاعتراف الأولي بالمطلوبات المالية في التاريخ الذي تنشأ فيه، وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة.

تلغي المجموعة الاعتراف بالمطلوبات المالية عند تنفيذ التزاماتها التعاقدية أو إلغائها أو انقضاءها.

تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية غير المشتقة ضمن فئة المطلوبات المالية الأخرى. يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المرتبطة بها مباشرة. وبعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. تتألف المطلوبات المالية الأخرى من التزامات عقود التمويل الإسلامي والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والأخرى و إلتزامات الإيجار.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٤٩ السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة...)

#### ٤٩-١ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة...)

##### مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية على أن تعرض في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة الصافية عند وجود حق قانوني ملزم لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ووجود النية في تسويتها على أساس القيمة الصافية، أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام في نفس الوقت. يجب ألا يعتمد الحق القانوني الملزم على أحداث مستقبلية ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في المسار الطبيعي للعمل وكذلك في حالة تعثر أو إعسار أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

##### انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بنهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في قيمتها. وتخفض قيمة الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية فقط عند وجود دليل موضوعي على حدوث انخفاض في القيمة نتيجة لحدث أو أكثر من الأحداث التي وقعت بعد الاعتراف الأولي للأصل («حدث الخسارة») ويكون لحدث (أو أحداث) الخسارة أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل موثوق. قد يشمل الدليل على الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على مواجهة المدين أو مجموعة من المدينين لصعوبات مالية كبيرة أو عجز عن السداد أو تأخر في سداد التكاليف و الدفعات الأصلية أو احتمالية دخول المدين في إجراءات إشهار إفلاس أو إعادة هيكلة مالية من أي نوع أو عندما تشير البيانات الجديرة بالملاحظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغييرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المقترنة بحالات التخلف عن السداد.

بالنسبة لفئة التسهيلات والذمم المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية التقديرية (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) مخصومة بسعر الربح الفعلي الأصلي الخاص بالأصل المالي. يتم خفض القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة. إذا كان للتسهيل سعر ربح متغير، فإن معدل الخصم لقياس أي خسارة لانخفاض القيمة يتمثل في معدل الربح الفعلي الحالي المحدد بموجب العقد. وكإجراء احتياطي عملي، يمكن للمجموعة قياس انخفاض القيمة على أساس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر السوقي القابل للملاحظة.

إذا انخفضت قيمة الخسارة الخاصة بالانخفاض في القيمة في فترة لاحقة وكان الانخفاض مرتبطاً بصورة موضوعية بوقوع حدث ما بعد الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة (مثل تحسن في معدل التصنيف الائتماني للمقترض)، يتم الاعتراف برد خسارة الانخفاض في القيمة السابق الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة.

##### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقوم المجموعة بنهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في قيمتها. وفي حالة استثمارات حقوق الملكية المصنفة باعتبارها متاحة للبيع، فإن الانخفاض الملحوظ أو طويل الأجل في القيمة العادلة للورقة المالية دون تكلفتها يعتبر دليلاً على انخفاض قيمة الموجودات. وإذا تبين وجود دليل موضوعي على ذلك بالنسبة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن الخسارة المتركمة، (التي تم قياسها بالفرق بين تكلفة الاستحواذ والقيمة العادلة الحالية ناقصاً أية خسارة في انخفاض القيمة بذلك الأصل المالي الذي سبق الاعتراف به ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة)، يتم استبعادها من حقوق الملكية والاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة. ولا يتم من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة، عكس خسائر الانخفاض في قيمة أدوات الملكية المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة. إذا زادت لاحقاً القيمة العادلة لأدوات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وكان من الممكن ربط هذه الزيادة بصورة موضوعية بوقوع حدث ما بعد الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة، يتم عكس خسارة الانخفاض من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة.

## البيانات المالية الموحدة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

#### ٤٩ السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة...)

#### ٤٩-١ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة...)

##### الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة في تاريخ البيانات المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على الانخفاض في قيمتها. وفي حال وجود أي مؤشرات على ذلك، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد، وتعتبر القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو وحدة تكون النقد هي القيمة الاستخدامية أو القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع أيهما أعلى. وعند تقييم القيمة الاستخدامية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل ما قبل خصم الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. ولغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات لأصغر مجموعة من الموجودات التي ينتج عنها تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر والتي تعتبر مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الواردة للموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات («وحدة تكوين النقد»).

ويُعترف بخسارة الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة تكوين النقد القيمة المقدرة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة المعترف بها فيما يتعلق بوحدة تكوين النقد أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات ومن ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس تناسبي. ويتم تقييم خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في فترات سابقة في تاريخ كل تقرير لاستبيان وجود أي مؤشرات تدل على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة (بخلاف الشهرة) في حال وجود أي تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز معه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها صافية من أي استهلاك أو إطفاء، لو لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة.

##### الإيجارات

يستند تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل أو يحتوي على إيجار ما إلى جوهر الترتيب في تاريخ بداية الترتيب أو ما إذا كان تنفيذ الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات معينة أو أن الترتيب يحول حق استخدام الأصل، حتى إذا لم يحدد ذلك الحق بوضوح في هذا الترتيب.

#### أ) المجموعة كمؤجر

راجع إيضاح ٨.

#### ب) المجموعة كمستأجر

تتم رسملة عقود الإيجارات التمويلية والتي تحول إلى المجموعة جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المستأجرة في بداية العمل بعقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقارات المستأجرة أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار، إن كانت أقل.

يتم توزيع دفعات الإيجار بين تكاليف التمويل وانخفاض مطلوبات الإيجار وذلك لتحقيق معدل ثابت من تكاليف التمويل على الرصيد المتبقي من المطلوبات. يتم تحميل تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند نشوئها. يتم استهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات المستحوذ عليها بموجب عقد تأجير تمويلي على مدار فترة أعمارها الانتاجية وفترة الإيجار، أيهما أقصر.

يتم تصنيف الإيجارات التي يتحمل فيها المؤجر جزءاً كبيراً من مخاطر ومكاسب الملكية باعتبارها إيجارات تشغيلية. يتم الاعتراف بجميع دفعات الإيجارات التشغيلية كمصروف في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس القسط الثابت على مدار فترة الإيجار باستثناء دفعات الإيجار المحتملة والتي يتم إدراجها كمصروف عند نشوئها.

## البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٤٩ السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة...)

#### ٤٩-١ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة...)

##### ودائع المستأجرين

يتم الاعتراف بمطلوبات ودائع المستأجرين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة في حال كانت جوهرية. ويتم رد هذه الودائع للمستأجرين بنهاية فترة عقد الإيجار.

##### ترجمة العملات الأجنبية

##### العملة الوظيفية وعملة العرض

إن بنود البيانات المالية لكل منشأة من منشآت المجموعة يتم قياسها بنفس عملة التعامل في البيئة الاقتصادية الأساسية التي تعمل بها الشركة («العملة الوظيفية»). وتعرض البيانات المالية الموحدة بالريال القطري وهو عملة العرض للمجموعة.

##### المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات الناشئة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. إن أرباح وخسائر صرف العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن تحويل الموجودات والمطلوبات المالية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد إلا إذا تم تأجيلها ضمن بنود الدخل الشامل الأخر باعتبارها تحوطات التدفقات النقدية المؤهلة وتحوطات صافي الاستثمارات المؤهلة. ويتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن «إيرادات وتكاليف التمويل».

يتم تحليل التغييرات في القيمة العادلة للأوراق المالية ذات الطبيعة النقدية القائمة بعملة أجنبية والمصنفة باعتبارها متاحة للبيع وذلك إلى فروق التحويل الناتجة عن التغييرات في التكلفة المطفأة للورقة المالية والتغييرات الأخرى في القيمة الدفترية للورقة المالية. ويتم الاعتراف بفروق التحويل المرتبطة بالتغييرات في التكلفة المطفأة ببيان الربح أو الخسارة الموحد أما التغييرات الأخرى في القيمة الدفترية فيتم الاعتراف بها في بنود الدخل الشامل الأخر.

يتم الاعتراف بفروق ترجمة العملات الأجنبية بالموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة. ويتم إدراج فروق ترجمة العملات الأجنبية بالموجودات المالية غير النقدية، مثل أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر في بيان الدخل الشامل الأخر الموحد.

##### شركات المجموعة

إن النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (على ألا يكون لأي منها عملة الاقتصاد ذي التضخم المفرط) والتي لديها عملة وظيفية مختلفة عن عملة العرض يتم ترجمتها بعملة العرض كالتالي:

(أ) تتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان للمركز المالي بسعر الإقفال في تاريخ المركز المالي؛

(ب) تحول الإيرادات والمصروفات لكل بيان ربح أو خسارة موحد دخل بسعر الصرف المتوسط (إلا إذا كان هذا المتوسط لا يمثل تقريباً معقولاً للأثر التراكمي لأسعار الصرف السائدة في تواريخ التعامل وفي هذه الحالة تحول الإيرادات والمصروفات على أساس السعر السائد في تواريخ التعامل).


(ج) تدرج جميع فروق الصرف الناتجة في الدخل الشامل الأخر.

يتم التعامل مع الشهرة وتعديلات القيمة العادلة الناشئة عن اقتناء منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للمنشأة الأجنبية وتتم ترجمتها وفق سعر الإغلاق. ويتم الاعتراف بفروق صرف العملات الأجنبية في بنود الدخل الشامل الأخر.





شركة بروة العقارية  
أبراج بروة السد، برج رقم 1  
شارع سحيم بن حمد - الدائري الثالث  
الدوحة، قطر

 (+974) 44088888

 [info@barwa.com.qa](mailto:info@barwa.com.qa)

 [www.barwa.com.qa](http://www.barwa.com.qa)

