



التقرير السنوي ٢٠٢٣

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE





حضرة صاحب السمو الشيخ حمد بن خليفة آل ثاني
الأمير الوالد



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

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

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

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

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

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

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

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

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

المحتويات

نظرة عامة

١٠	نبذة عن بروة العقارية
١٤	النتائج المالية
١٦	جوانب أعمالنا
١٨	أين نعمل

التقرير الاستراتيجي

٢٢	تقرير مجلس الإدارة
٣٠	سنة أسباب رئيسية للاستثمار في بروة
٣٢	رسالة الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية
٣٤	العوامل المحفزة للسوق
٣٦	خططنا التطويرية المدروسة
٣٨	الفرص المتنامية في مناطق التملك الحر
٣٩	تأمين أطر بروة لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات
٤٠	نهجنا في إدارة المخاطر
٤٤	موظفينا: يبعثون الحياة في قيم بروة ورؤيتها
٤٦	التزامنا نحو المجتمع
٤٨	المشاريع العقارية في قطر
٥٠	الاستثمارات العقارية في قطر
٦١	الاستثمارات العقارية الدولية
٦٢	الشركات التابعة
٦٤	الشركات الدولية الشقيقة
٦٦	مجلس الإدارة

تقرير الحوكمة

٧٠	تقرير حوكمة الشركات
٨٩	الملحق الأول: السبب الشخصي لأعضاء مجلس الإدارة
٩١	تقييم الإدارة للرقابة الداخلية على التقارير المالية
٩٣	تقرير هيئة الرقابة الشرعية

البيانات المالية الموحدة

٩٦	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١٠٠	بيان المركز المالي الموحد
١٠١	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٠٢	بيان الدخل الشامل الموحد
١٠٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٠٤	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٠٦	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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.

التوجه الاستراتيجي

- يتمثل التوجه الاستراتيجي الرئيسي لمجموعة بروة العقارية في التركيز على تحسين إمكانيات التخطيط والتنفيذ لنشاطها الأساسي، مع تطوير أنشطتها المتكاملة التي تلائم توجهها الاستراتيجي وتتماشى معه
- يتمثل التوجه الاستراتيجي الرئيسي لمجموعة بروة في أن تكون شركة عقارية واستثمارية قارضة تحقق استثمارات ذات دخل متوازن في كل من نشاطها العقاري الأساسي وأنشطة الأعمال المتكاملة لديها بما يحقق عائداً على الاستثمار يفوق العائد المحقق في السوق المحلي.

الرؤية والاستراتيجية



القيم

الريادة والالتزام والمصداقية والعمل الجماعي والنزاهة



الرسالة

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



الرؤية

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

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



التكامل المؤسسي

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



الحوكمة

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



النشاط الأساسي

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

نبذة حول محفظتنا

رق. ٢٦ مليون
العقارات المتاحة للبيع

رق. ٢٩,٤١٨ مليون
إجمالي القيمة الدفترية للأصول (عقارات وأراضي)

رق. ٢٧,٠٩٠ مليون
القيمة الدفترية للعقارات

رق. ١,٦٦٨ مليون
مشاريع قيد التنفيذ

رق. ٢,٠٢ مليون متر مربع
مخزون الأراضي

رق. ٢,٣٢٨ مليون
القيمة الدفترية لمخزون الأراضي



نبذة عن بروة العقارية تتمة..

قوتنا المالية

١٢,٥٨٣

مليون ر.ق
صافي الدين

٣,١٩%

العائد على
الأصول

٣٧,٥٤٠

مليون ر.ق
إجمالي الأصول

٥,٥

مليون متر مربع
مساحات البناء
قيد التشغيل

٤,١٧%

معدل النمو السنوي
الإجمالي من دخل
الإيجارات (الفترة
المالية ٢٠١٩-٢٠٢٣)

٥,٧٠%

العائد على حقوق
المساهمين

٩٤%

من الأرباح التشغيلية
هي من صافي
إيرادات الإيجارات

ما تم إنجازه

مزيج متوازن من المشاريع

ينتج عنه عائد مستقر

مخزون أراضي

١,٩٥ مليون متر مربع في قطر

٤٦% مملوكة

٥٨%

صافي الدين إلى حقوق الملكية

٧,٨٦ مليار ر.ق

أرباح موزعة خلال الأعوام من ٢٠١٤ إلى ٢٠٢٣

الريادة

في المشاريع السكنية منخفضة
التكلفة

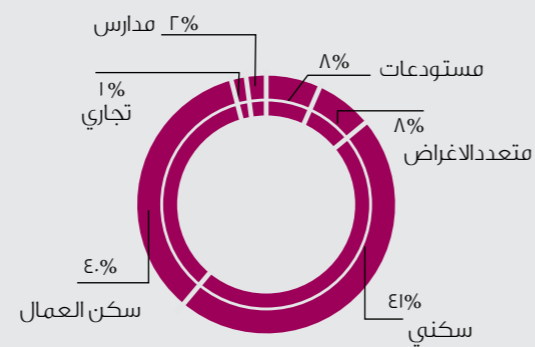
١٤,٠٦٩

وحدات سكنية تم إنجازها

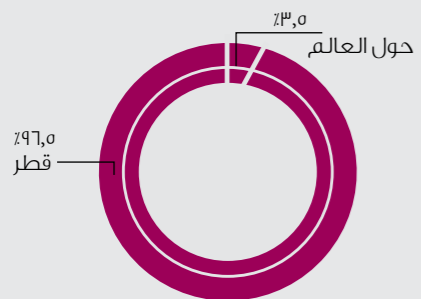
٥٥,٢١٩

غرفة سكنية للفئات العاملة

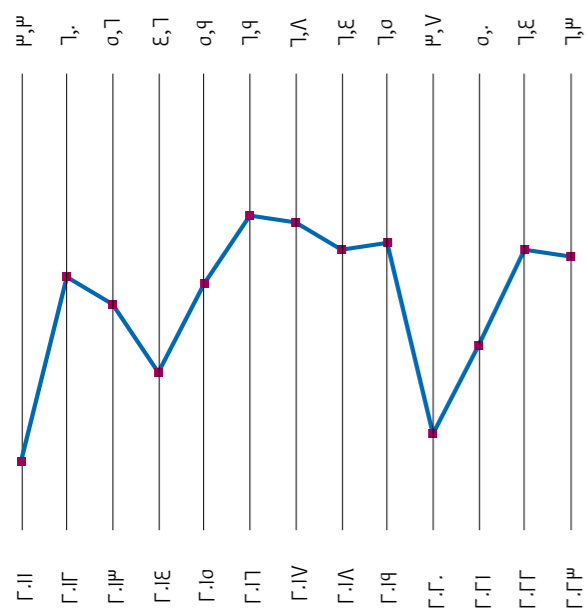
محفظة الأصول المتوازنة (المساحات المبنية)



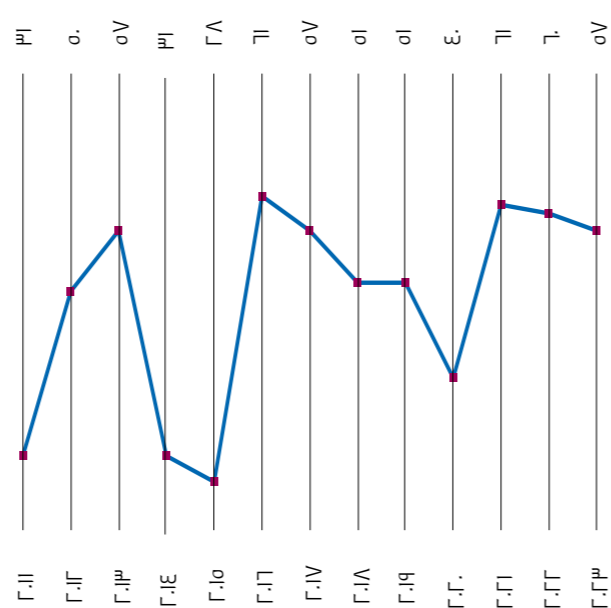
محفظة الأراضي



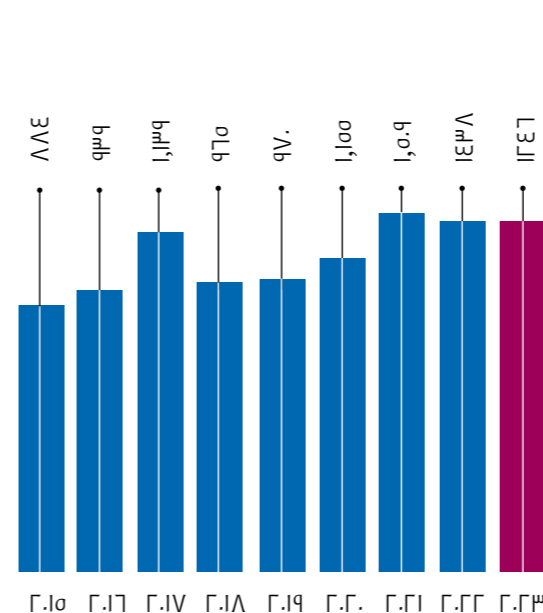
النتائج المالية



العائد الربحي | %

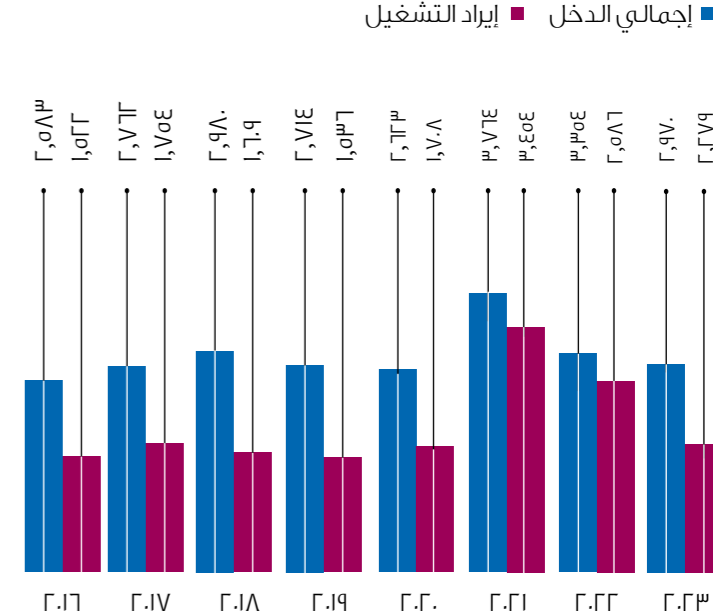


نسبة توزيع الأرباح | %



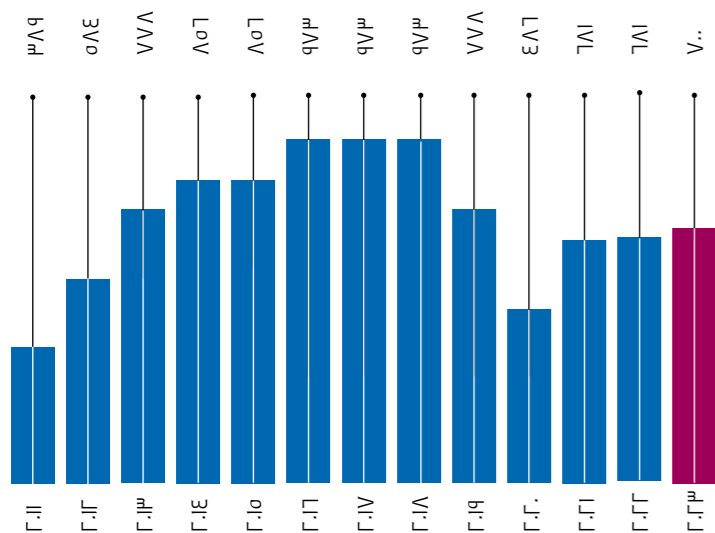
الأرباح التشغيلية

(مليون ريال قطري)



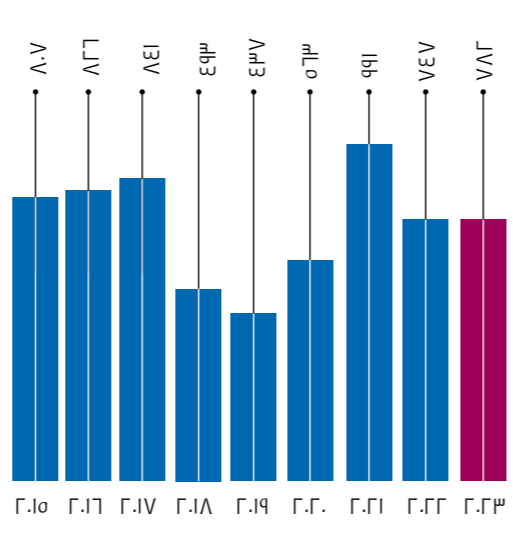
إجمالي الدخل والإيرادات التشغيلية

(مليون ريال قطري)



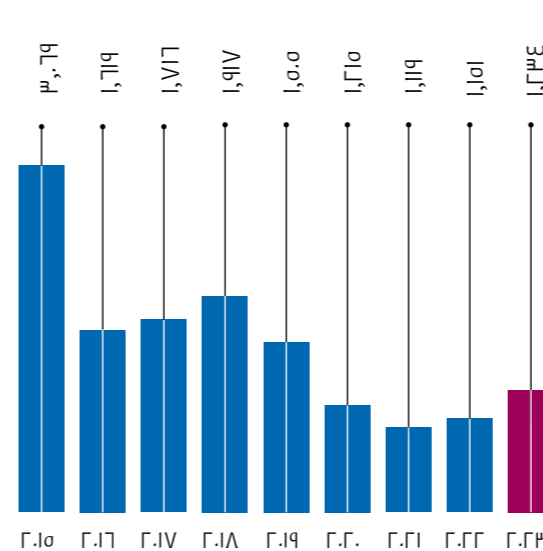
توزيعات الأرباح

(مليون ريال قطري)



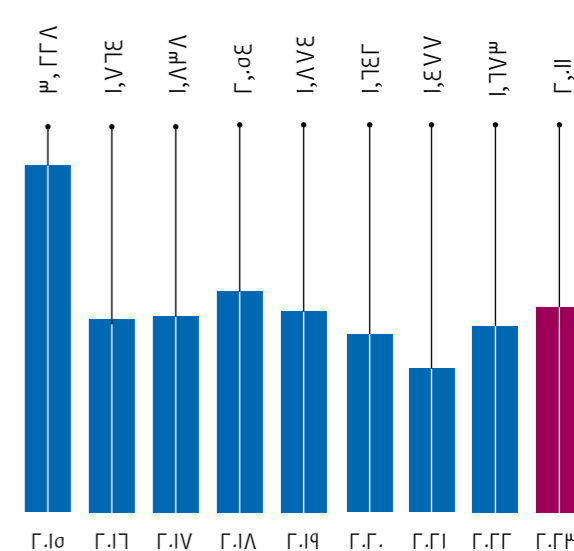
الأرباح النقدية المتكررة (باستثناء أرباح من بيع عقارات)

(مليون ريال قطري)



الأرباح بعد خصم الضرائب

(مليون ريال قطري)



الأرباح قبل تكلفة التمويل والضرائب والإطفاء والإستهلاك

(مليون ريال قطري)

جوانب أعمالنا

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

المدخلات

المحفظة الاستثمارية

- ٢٧,٩٠ مليون ريال قطري عقارات مكتملة
- ١,٧٢ مليون ريال قطري عقارات قيد التطوير
- ٢,٠٢ مليون متر مربع مخزون الأراضي المتاح

التمويل

- الإدارة الفعالة لرأس المال:
- ٣,٨٩١ مليون ريال قطري رأس المال
- ١٣,٦١٥ مليون ريال قطري من الديون المستحقة
- ١٢,٥٨٣ مليون ريال قطري من صافي الدين
- ٥٨٠ صافي نسبة الدين إلى حقوق 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

- لإحداث فرق إيجابي:
- 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

النتائج

المحفظة الاستثمارية

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

المبادرات

المحفظة الاستثمارية

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

التمويل

توفر الميزانية العمومية القوية لشركة بروة مساحة كافية للنمو القوي من خلال الإدارة المالية الحكيمة. خلال السنة، حصلت الشركة على ديون إضافية بقيمة ٢,١٩٣ مليون ريال قطري وسددت مبلغ ٥,٠٩٢. وقد أدى انخفاض الديون إلى هبوط نسبة الديون إلى حقوق الملكية إلى ٥٨٪ من ٧٣٪. حققت الشركة أرباحاً قابلة للتوزيع لكل سهم للعام بقيمة ٣١٦. ريال قطري مقارنة بقيمة ٢٩٢. ريال قطري في العام السابق. تم الإعلان عن توزيع ١٨. ريال قطري للسهم الواحد فيما يتعلق بأرباح السنة.

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.

العلاقات

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

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.

الفريق

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

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.

الاستدامة

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

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.

الإطار التشغيلي

الاستحواذ

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



التطوير

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



الإدارة

تقوم الشركة بإدارة محفظة الاستثمار بفعالية لزيادة عوائد المساهمين.



التحسين

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

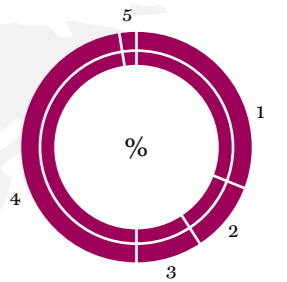


نعمل! أين

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

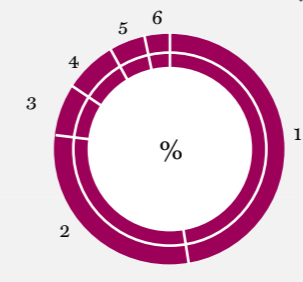
مساحات البناء من المحفظة المحلية (بالمتر المربع)

شركة بروة العقارية



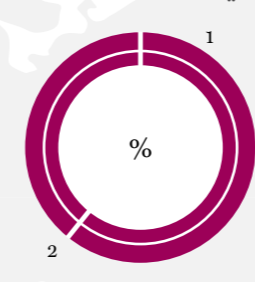
1. سكني 71
2. تجاري ومتعدد الأغراض 78
3. مخازن 78
4. سكن الفئة العاملة 74
5. مدارس 72

الوحدات السكنية إجمالي مساحات البناء



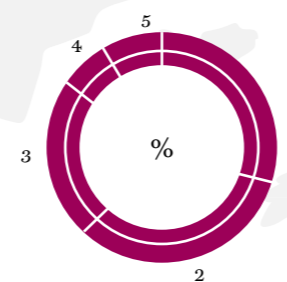
1. مدينةنا 749
2. مجمع الخور 73
3. مساكن السيلية 77
4. مساكن مسيمير 77
5. مشروع بروة الخور 74
6. سكن موظفي شركة شل 73

الوحدات الصناعية إجمالي مساحات البناء



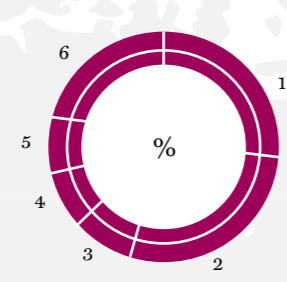
1. مستودعات أم شهرين 759
2. البراحة - ورش ومخازن 741

سكن الفئة العاملة إجمالي مساحات البناء



1. الحي الأرجنتيني 735
2. مجمع مكينس 734
3. بروة البراحة 723
4. مجمع الخور 73
5. أخرى 75

تجاري ومتعدد الأغراض إجمالي مساحات البناء



1. بروة السد 736
2. قرية بروة 734
3. امتداد قرية بروة 77
4. مدينة مواتر المرحلة 1 75
5. مدينة مواتر المرحلة 2 75
6. أخرى 73

تقرير مجلس الإدارة



عبدالله حمد العطية

رئيس مجلس الإدارة

أثبتت شركة بروة العقارية منذ تأسيسها أنها داعم فعال ومؤثر في تنمية قطر وتطويرها. 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.

رق

١,٢٢٩ مليون

صافي الأرباح

رق

٣٨ مليار

إجمالي الموجودات

رق

١,٧٩٩ مليون

إجمالي الإيرادات التشغيلية المتكررة

رق

١٦,٣

العائد على السهم

٢,٠٢ مليون متر مربع

إجمالي محفظة الأراضي

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 وإنجازات الشركة وبياناتها المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٣، هذا بالإضافة إلى الخطط المستقبلية للعام ٢٠٢٤.

لقد كان العام ٢٠٢٣ عاماً مثمراً لاقتصادنا الوطني، حيث واصل نموه بثبات، مدفوعاً بالتطورات الإيجابية في مختلف القطاعات، بما في ذلك القطاع العقاري الذي حافظ على مكانته في المرتبة الثانية في النمو بعد قطاع الطاقة، مما أسهم في تعزيز التنوع والنمو الاقتصادي الشامل. وفي ضوء هذا النمو الاقتصادي الإيجابي، استطاعت مجموعة بروة العقارية تحقيق نتائج متميزة، وذلك بفضل استراتيجياتها الناجحة وقدرتها على التكيف مع المتغيرات الاقتصادية المحلية والعالمية. لقد تمكنت المجموعة من تعزيز مكانتها في السوق من خلال تطوير مشاريع عقارية مبتكرة ومتنوعة تلبي احتياجات جميع شرائح المجتمع، وذلك مع الحفاظ على التزامها بالمعايير العالية والجودة.

ومع السجل الحافل بإنجازات مجموعة بروة العقارية عاما تلو الآخر، فقد حمل العام ٢٠٢٣ بصمات مميزة جديدة في السوق العقاري المحلي، لتواصل المجموعة زيادة السوق القطري، وقد تطلب هذا منا جميعاً وضع كل جهودنا ومعرفتنا وخبرتنا موضع التنفيذ أكثر من أي وقت مضى لتحقيق واجباتنا في دعم احتياجات الدولة للمساهمة في المحافظة على هذا الإرث الدولة من تنظيم فعاليات كأس العالم ٢٠٢٢، واستطاعت مجموعة بروة العقارية الحفاظ على مكانتها الوطنية الرائدة في مجال التطوير العقاري، والإسهام في تشكيل ملامح الإرث العقاري لهذا الحدث العالمي الكبير، حيث شهدت مشاريع المجموعة الجديدة في الوكرة «مدينتنا والحي الأجنطيني» إقبالا كبيرا من مشجعي كأس العالم. وبعد إنتهاء الفعاليات تم البدء في عمليات التأجير للأفراد والشركات، وقد شهد المشروعان إقبالا مميزاً من المستأجرين على الرغم من حداثة طرحهم للتأجير في السوق، فمشروع مدينتنا سجل إقبالا كبيرا من جانب العائلات لما يتمتع به من مقومات مميزة تستقطب شريحة العائلات، بينما مشروع الحي الأجنطيني حقق إقبالا كثيفا من جانب الشركات التي وجدت غايتها في هذا المشروع لما يتصف به من جودة متميزة ومواصفات عالمية كسكن للعامل.

ونجاحنا هذا يعكس الجهود الكبيرة التي بذلها فريق العمل لدينا، والذي يعتبر عنصراً رئيسياً في كافة الإنجازات التي أسهمت في تطوير مزيج متوازن من المشاريع العقارية المتعددة، بما يؤكد على مكانة المجموعة كمطور لأضخم المشاريع العقارية الاستراتيجية في الدولة، ويعكس دورها الحيوي في المساهمة بدعم مشاريع وخطط نمو الاقتصاد الوطني وتنويع مصادره للوصول إلى التنمية المستدامة وتحقيق رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠. وسنواصل الالتزام بدعم تحقيق هذه

الرؤية ، والمساهمة في تنمية مجتمعنا وبلادنا.

ونشكر مساهمينا على ثقتهم ودعمهم المستمر، ونتطلع إلى مزيد من النجاحات والإنجازات المميزة لمجموعة بروة العقارية لتكون مرادفاً متميزاً لتطوير وتشغيل وإدارة الأصول العقارية. لضمان تعظيم حقوق المساهمين، واتزان محفظة أصول المجموعة وترسيخ مبدأ الشراكة الاستراتيجية للمجموعة مع حكومة دولة قطر.

الأداء المالي للشركة

أظهرت البيانات المالية تحقيق أرباحا صافية عائدة على مساهمي الشركة الأم قدرها ١,٢٢٩ مليون ريال قطري، وعائد على السهم بقيمة ٣٢.٠ ريال قطري وذلك بزيادة قدرها ٨% عن العام ٢٠٢٢.

وقد بلغ إجمالي الموجودات للمجموعة قيمة ٣٧,٥ مليار ريال قطري كما بلغ إجمالي حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم قيمة ٢١.٨ مليار ريال قطري.

ونتيجة لنجاح المجموعة في تنمية محفظة عقارية متوازنة، فقد نجحت بروة في تدعيم إيرادات الايجارات وتحقيق إيرادات تأجير بقيمة ١,٤٤٧ مليون ريال وهو ما يعكس حجم التخطيط والمجهود المبذول على كافة المستويات داخل المجموعة لتعزيز النمو المستدام للإيرادات التشغيلية.

كما نجحت المجموعة في تحقيق أرباحاً من الإيجارات وايرادات الخدمات وبيع عقارات وإستثمارات بقيمة ١,٧٣٦ مليون ريال قطري.

كما نجحت الشركة في ترشيد نفقاتها المختلفة مثل انخفاض المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ١.٤%، وخلال العام أعلنت المجموعة عن بيع أرض مدينة لوسيل بسعر بيع بلغ ٦.٣ مليار ريال وهو ما نتج عنه تسجيل أرباح من عملية البيع بقيمة ٤٧١ مليون ريال وقد تم تحصيل مبلغ ٣.٦ مليار ريال من ثمن البيع خلال العام ٢٠٢٣ والتي إستخدمت بالكامل لتعجيل سداد جزء من تمويلات المجموعة وهو ما سوف يسهم في تخفيض نفقات التمويل. وقد بلغ الرصيد النقدي الموحد للمجموعة قيمة ١,٣٢ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وهو رصيد جيد يساعد المجموعة على الوفاء بالتزاماتها ويدعم خطط التطوير والنمو.

كما تحرص المجموعة على إدارة محفظة التمويلات بشكل فعال من خلال سداد جزء من التمويلات وإعادة تمويل وتحسين شروط باقي التمويلات بما يساهم في تخفيض تكاليف التمويل ويدعم التدفقات النقدية للمجموعة.

وبناء على الأداء المالي والموقف النقدي والخطط التنموية المستقبلية للشركة، فقد أوصى مجلس إدارة شركة بروة العقارية للجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح نقدية بمعدل ١٨ % (بواقع ١.٨ ريال قطري للسهم).

تقرير مجلس الإدارة تمة..

أداء الشركة وإنجازاتها خلال العام ٢٠٢٣

يُعد من أبرز أهدافنا في مجموعة بروة العقارية تطوير محفظة عقارية متوازنة ومتنوعة تتمكن من مواجهة التحديات في السوق العقاري، وفي الوقت نفسه تلبي احتياجات هذا السوق وتدعم الخطط التنموية للدولة، وتراعي المسؤولية الاجتماعية. هذه المحفظة مصممة لتحقيق قيمة مضافة لأصول الشركة، وتنمية العائد عليها، بما يساهم في تعزيز العائدات المستدامة لمساهميننا. وقد شهد العام ٢٠٢٣، تحقيق بروة لإنجازات متعددة على مستوى التطوير والتشغيل والجوانب المؤسسية. هذه الإنجازات تؤكد قدرتنا على تحقيق أهدافنا الاستراتيجية والمساهمة الفعالة في نمو وتطور القطاع العقاري في دولة قطر.

وفيما يلي بعض أبرز إنجازات العام المالي ٢٠٢٣:

مشروع مدينتنا

نواصل عمليات تشغيل وتأجير مشروع «مدينتنا»، الذي يعد من أبرز إنجازاتنا الأخيرة، وقد لعب المشروع دوراً هاماً في استضافة بطولة كأس العالم FIFA قطر ٢٠٢٢، حيث قدم تجربة سكنية استثنائية لزوار البطولة، مساهماً بفعالية في تلبية احتياجات الحدث الكبير، ويسجل المشروع يوماً بعد يوم أقبالاً كبيراً من جانب العملاء لاستئجار وحداته السكنية ومرافقه التجارية، ويعد مشروع «مدينتنا» مثالا يحتذى به للمجتمعات السكنية المتكاملة، موفراً مساكن عصرية وبأسعار تنافسية للعائلات، وذلك في إطار مساعينا لدعم النمو المستدام وتحقيق العائد على الاستثمار لمساهميننا.

يستوعب مشروع «مدينتنا» حوالي ٣٦ ألف نسمة، ممتدأ على مساحة تزيد عن ١,١٤٩ مليون متر مربع. ويضم المشروع ٣٣٩ مبنى تحتوي على ٦,٧٨٠ وحدة سكنية متنوعة، بما في ذلك ٤,٧٤٠ شقة ثلاثية الغرف و٢,٠٤٠ شقة ثنائية الغرف، بالإضافة إلى جميع التسهيلات التي تلبي جميع إحتياجات قطني المشروع من وحدات تجارية وخدمية ومساحات خارجية شاسعة للممرات، المشي، ومواقف السيارات..

مشروع الحي الأرجنتيني

تم إطلاق اسم «الحي الأرجنتيني» على مشروع براحة الجنوب وذلك في إطار جهود المجموعة للمساهمة في ترسيخ إرث بطولة كأس العالم FIFA قطر ٢٠٢٢. هذا المشروع يمثل رمزاً للضيافة والتميز، حيث وفر تجربة سكنية متميزة لزوار البطولة، وعلى وجه الخصوص للجماهير الأرجنتينية. ولعب «الحي الأرجنتيني» دوراً مهماً في دعم أهداف قطر لتنظيم بطولة كروية عالمية تليق بسمعتها ومكانتها كدولة مضيقة.

ويلقى الحي الأرجنتيني إقبالا مميذا خاصة وأنه يجسد مثالا لتكامل

التكنولوجيا الحديثة مع التراث الثقافي. ويضم الحي ١,٤٠٤ وحدات سكنية تحتوي كل منها على ١٢ غرفة ، بإجمالي ١٦,٨٤٨ غرفة مخصصة للعمال. يتميز الحي بتوفير كافة الخدمات الأساسية والترفيهية مثل المساجد، الأسواق، المحطات الفرعية، ومرافق للحكومة وشركات خاصة، بالإضافة إلى محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي. يغطي المشروع مساحة ٧٥٤,٦٧٤ متراً مربعاً، مع مساحات خضراء وممرات ومواقف للسيارات

مشروع تطوير وتشغيل مدارس قطر (الحزمة الأولى)

في إطار مساهماتنا المتواصلة في تطوير البنية التحتية التعليمية في دولة قطر، فقد تم تسليم ثماني مدارس حكومية ضمن مشروع مدارس قطر (الحزمة الأولى)، والذي تم تشغيلها بنجاح مع بداية العام الدراسي ٢٠٢٢–٢٠٢٣. وتم عقد ورش تدريبية لتعريف وتدريب الكوادر الإدارية والعلمية في وزارة التعليم والتعليم العالي على مرافق هذه المدارس، وذلك عبر شركة وصيف التابعة لمجموعة بروة العقارية والمسؤولة عن صيانة المشروع.

ويمثل هذا المشروع إرثاً حقيقياً للأجيال القادمة، حيث يدعم مكانة الدولة في مجال التربية والتعليم على المستوى العالمي، ويعكس التزامنا بتطوير منشآت تعليم بجودة عالية لأبناء وبنات الوطن. ويتميز مشروع مدارس قطر بكونه أول مشروع في الدولة ينفذ بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص، ما يمثل خطوة مهمة في توجهاتنا الاستراتيجية نحو التنوع في استثماراتنا. كما يعد هذا المشروع إضافة قيمة وتنوعاً إيجابياً للمحفظة العقارية لمجموعة بروة، حيث تشمل مسؤولياتنا تقديم خدمات الصيانة لهذه المدارس لمدة ٢٥ عاماً. ويعد هذا المشروع استثماراً طويل الأمد يحقق معدلات ربح جيدة لمساهميننا، نظراً لطول مدة العقد الممتدة لربع قرن. هذه الخطوة تؤكد على نجاح استراتيجيتنا في تحقيق عوائد مستدامة وتعزيز مكانتنا الرائدة في السوق العقاري.

المرحلة الثالثة من مشروع تطوير مدينة المواتر

نظرا لنجاح المرحلتين الأولى والثانية لمدينة المواتر والتي تم تطويرهما في العامين ٢٠١٧ و ٢٠١٨ على التوالي قطعت بروة العقارية أشواطاً متقدمة في تطوير المرحلة الثالثة من هذا المشروع الرائد والتي تمتد على أرض تبلغ مساحتها ما يقارب من ٣٤٠ ألف متر مربع، وأنهت المجموعة الأعمال الإنشائية بالكامل لتطوير مركز خاص بخدمات السيارات كجزء أول من هذه المرحلة، كما وصلت نسبة الإنجاز في الجزء الثاني من المرحلة الثالثة نحو ٧٨%، ويحتوي على ١١٨ معرضاً للسيارات المستعملة بمساحات تتراوح بين ٤٠٠ و١,٠٠٠ متر مربع، و٣٥٢ شقة متنوعة بين غرفة نوم واحدة وغرفتي نوم، بالإضافة إلى ١٢١ مكتب متعدد المساحات، و١٠ محل تجاري، و١٠ ورش لصيانة السيارات، و٤ مغاسل للسيارات، فضلاً عن توافر المرافق الخدمية الأخرى كالمطاعم، وهابير ماركت، ومسجد، ومركز لبيع قطع غيار السيارات،

بالإضافة إلى صالة عرض لإحدى وكالات السيارات، وستنتهي الأعمال الإنشائية لهذه المرحلة خلال الربع الرابع من العام ٢٠٢٤.

المحفظة العقارية التشغيلية

تتميز المحفظة التشغيلية للمجموعة بالتنوع وهو ما يسمح بمواجهة أي تحديات تواجه السوق العقاري، وقد حققت المجموعة إجمالي إيرادات إيجارات بقيمة تبلغ ١,٤٤٧ مليون ريال قطري في العام ٢٠٢٣ وهو ما يعكس مدى قوة المركز المالي والتشغيلي للمجموعة.

وتتنوع المحفظة العقارية التشغيلية للشركة لتشمل:

- ١٤,٠٦٩ وحدة سكنية
- أكثر من ٥٥,١٢٩ غرفة سكنية للعمال،
- أكثر من ٣٤,٠٠٠ متر مربع عبارة عن محلات تجارية ومعارض ومكاتب،
- ٤٤٤,٧٣٨ متر مربع مخصصة لورش العمل والمخازن،
- ٢٣٢ غرفة فندقية.

أما فيما يتعلق بمتوسط نسبة الإشغال فقد تجاوز نسبة ٩٠% في الكثير من المشاريع السكنية لشركة بروة العقارية خلال العام ٢٠٢٣.

مخزون الأراضي

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

الشركات التابعة

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

أولاً: شركة الوصيف لإدارة الأصول «وصيف»:

هي واحدة من أكبر شركات خدمات إدارة الأصول والعقارات والمرافق

المتكاملة في دولة قطر، التي تقدم خدمات شاملة وحلولاً خدمية كاملة لعملائها.

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

- وزارة التعليم والتعليم العالي،
- وزارة المالية.
- شركة لوسيل للتطوير العقاري
- مشروع المناطق الاقتصادية - مناطق،
- شركة مشيرب العقارية،
- مشروع الشارع التجاري.

ثانياً: شركة قطر لإدارة المشاريع:

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

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

ثالثاً: شركة شذا لإدارة الفنادق:

وهي شركة لإدارة الفنادق المتوافقة مع الشريعة الإسلامية ذات الخمس نجوم «شذا» والفنادق ذات الأربع نجوم «مسك». وتتولى حالياً الشركة إدارة العديد من الفنادق في دولة قطر، المملكة العربية السعودية، سلطنة عمان ودولة الامارات العربية المتحدة.

النظام المؤسسي

على الرغم مما شهده العام ٢٠٢٣ من تطور كبير على المستوي التشغيلي وتطوير المشاريع إلا أننا لم نغفل الجانب المؤسسي وتطوير الأداء، فبروة دائماً ما تحرص على مراجعة النظام المؤسسي لها والعمل على تجديده بشكل مستمر وبما يسمح بتعزيز النزاهة والشفافية ويدعم تطور الأداء، فخلال العام ٢٠٢٣، حققت بروة العديد من الإنجازات على المستوى المؤسسي ومنها:

تقرير مجلس الإدارة تمة..

١. إدارة وتطوير المشاريع:

- عملت الشركة خلال العام على تطوير منهجيات ومفهوم إدارة المشروعات وذلك بالتعاقد مع أكبر بيوت الخبرة في هذا المجال.
- تزويد المشاريع الجديدة بتقنيات تكنولوجية حديثة وفقاً لاتفاقيه التعاون المشترك مع شركة هواوي مما يدعم الاتجاه لتعزيز تطبيقات الطاقة المستدامة والمدن الذكية.

٢. اعتماد دولي لمعايير «الأيزو»

تأكيدا على ريادة بروة العقارية على المستوى المحلي والإقليمي، فقد واصلت المجموعة تجاوز التدقيق الخارجي ومواصلة حصولها على ثلاث شهادات اعتماد دولية، لامثالها لجميع متطلبات المنظمة الدولية للمعايير «الأيزو ISO» في مجالات «الإدارة والبيئة والصحة والسلامة المهنية» وذلك بما يؤكد على قدرة الشركة على تطوير وتنفيذ نظام إدارة متكامل يتوافق مع المواصفات والمقاييس العالمية.

وهذه الشهادات تبرهن على التزام بروة العقارية باتباع أعلى مواصفات ومقاييس الجودة وتقديمها أفضل الممارسات ذات المعايير العالمية في نظام إداري متكامل يغطي كافة الجوانب التي تدعم استراتيجيتها الرامية للارتقاء بجودة مشاريعها ومستوى الخدمات المقدمة بما يضمن تطوير أدائها المؤسسي بشكل مستمر.

٣. التحول الرقمي

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

الحوكمة والنظم وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

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

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

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

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

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

العنصر البشري هو جوهر نجاحنا

إن أحد أهم مبادئ الشركة هو احترام 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 والاحتواء في جميع أنحاء الشركة.

مسؤوليتنا نحو المجتمع

تلتزم مجموعة بروة العقارية بنحمل مسؤولياتها الاجتماعية بشكل جدي للغاية، من خال تعزيز التنمية المجتمعية في جميع نواحي

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

وفي مجال الأمن والسلامة تقدم بروة العقارية أعلى مستويات الأمن والسلامة في جميع مشاريعها وفقاً للمعايير المعمول بها في الدولة بالتعاون مع إدارة الدفاع المدني بوزارة الداخلية. وتوفر لمستأجريها وسكان مشاريعها خدمة حراسة 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. وهذه الأنظمة معمول بها في الشركات التابعة لبروة العقارية. وتقوم المجموعة بالتعاون مع الدفاع المدني في إجراء عمليات إخلاء تجريبية لأبراج الشركة ومشاريعها بشكل روتيني للتأكد من إجراءات الأمن و السلامة ولضمان سلامة الموظفين و السكان.

وفيما يخص قضايا دعم البيئة، تلتزم مجموعة بروة العقارية بحماية والمحافظة على البيئة، ويتضح ذلك من خلال الاهتمام الكبير الذي توليه في تطوير مشاريعها وتجلى ذلك بشكل واضح خلال تطوير مشروع عي (مديننتا)و(الحي الأرجنتيني)، حيث تم تزويد المشروعين بتقنيات حديثة لترشيد استخدام المياه والكهرباء، بالإضافة إلى استخدام المياه المعالجة لري المساحات الخضراء حيث ستساهم هذه الخطوات في دعم قضايا المحافظة على البيئة، كما تم استخدام أحدث وسائل التكنولوجيا الذكية المتعلقة بأنظمة الاتصالات وتقنية المعلومات لتحقيق الاستخدام الأمثل لاستهلاك الطاقة، ويعزز بذات الوقت من مفهوم نموذج المدن الذكية التي تضمن تمتع الفئات المستفيدة من المشروعين ببيئات سكنية مستدامة وفق أرقى المواصفات والمقاييس، ويأتي ذلك بهدف زيادة مساهمة المجموعة في تطوير مجتمع أكثر استدامة، لتحقيق أهداف رؤية قطر الوطنية «٢٠٣٠».

وعلى صعيد دعم التصنيع المحلي تقدم مجموعة بروة العقارية من خلال تطوير مشاريعها نمودجا يحتذى به في دعم القطاع الخاص وذلك من خلال دعم التصنيع المحلي حيث يتم استخدام كميات كبيرة من مواد أعمال البناء والتشطيبات في مشاريعها من مواد

تم تصنيعها في قطر وذات مواصفات عالمية وذلك بهدف دعم الشركات المحلية، إلى جانب التعاقد مع الشركات الوطنية في عمليات تطوير المشاريع بما يثري من الفكر الاستثماري لدى شركات القطاع الخاص في بناء المدن المستدامة.

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

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

إلى جانب ذلك قامت بروة العقارية بالتبرع بمبلغ مليون ريال قطري للأشقاء في قطاع غزة، لصالح حملة (واجب فلسطين) الإغاثية التي أطلقتها هيئة تنظيم الأعمال الخيرية، بالشراكة مع جمعية الهلال الأحمر القطري وقطر الخيرية، وبالتعاون مع المؤسسة القطرية للإعلام، لمساعدة المتضررين في القطاع. بالإضافة إلى التبرع بمبلغ ١٠٠ ألف ريال قطري لجمعية الهلال الأحمر القطري مخصصة لحملة فداك فلسطين، فضلا عن تقديم (١٠٠ بطانية) من خلال شركة وصيف التابعة للمجموعة إلى الهلال الأحمر القطري مخصصة لفلسطين. تأتي هذه المساهمات انطلاقاً من المسؤولية الإنسانية للمجموعة في إطار موقف دولة قطر المساند للشعب الفلسطيني الشقيق، لإغاثة ضحايا العدوان على قطاع غزة، خاصة المصابين والجرحى والأيتام، والأرامل والثكالي والأطفال والمسنين والنساء الحوامل.

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

وانطلاقاً من خبراتها المتنامية في السوق العقارية تدرك بروة العقارية أهمية تسخير هذه الخبرات في خدمة العملية التعليمية، وذلك من خلال توثيق التعاون المشترك مع جامعة قطر بهدف تبادل الخبرات والبحث العلمي والتدريب في شتى المجالات، كما قامت المجموعة بتطوير وتقديم برنامج تدريب مهني وميداني لطلاب وطالبات الهندسة من جامعة قطر خلال العام ٢٠٢٣ أمّدت لمدة شهرين، ويعتبر هذا البرنامج الرابع مع كلية الهندسة بجامعة قطر، وقد قام خلاله الفريق الهندسي المختص بالنطوير العقاري في بروة العقارية بتقديم برنامج متكامل من العمل الميداني والمناقشات والدراسات المكثفة إلى الطلاب.

تقرير مجلس الإدارة تمة..

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

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

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

وفي تجسيد لدورها الرائد، قامت بروة العقارية بدعم المنتدى العقاري الأول في قطر برعايتها كشريك استراتيجي بمبلغ ٣٥٠,٠٠٠ ريال قطري، لتساهم في نهضة القطاع العقاري وترجمة أهداف رؤية قطر الوطنية للتنمية الاقتصادية. وشاركت بروة في معرض سيتي سكيب قطر ٢٠٢٣، وسلطت الضوء على مشروع عي «مدينتنا» و«الحي الأرجنتيني»، مستقطبة الأنظار نحو تحفها العمرانية الرائدة.

وتقديراً لموظفيها، عقدت بروة تعاوناً مع شركة أوريدو للاتصالات لتقديم عروض خاصة لموظفي الشركة في مقرها بمنطقة السد.

خُططنا المستقبلية للعام ٢٠٢٤

إن الثقة الغالية لمساهميننا الكرام تفرض علينا الاستمرار بالعباء بكل طاقاتنا وخبراتنا للمحافظة على مكتسبات الشركة التي حققتها خلال مسيرتها. وبخصوص العام ٢٠٢٤، فقد أعددنا خطة استراتيجية واضحة تم وضعها بدقة وعناية ترسم لنا كافة الخطوط العريضة للعمل ، على عدة محاور والتي تمثل الركائز الأساسية لتوجهات الشركة خلال المرحلة المقبلة، وهي:

المحور الأول: زيادة الإيرادات

تستهدف الشركة تحقيق النمو المستدام للإيرادات وعائدات المساهمين من خلال تحقيق مزيج متوازن من المشاريع التشغيلية التي تلبي احتياجات السوق العقاري وفي نفس الوقت ترتبط بأقل مخاطر ممكنة، حيث نهدف على المدى القصير والمتوسط من

زيادة نسب الإشغال في المشاريع العقارية الجديدة (مدينتنا) و(الحي الأرجنتيني)، فضلا عن الاستفادة من عوائد التشغيل وخدمات الصيانة لمشروع مدارس قطر (الحزمة الأولى) لمدة ٢٥ عاما. أما على المدى الطويل فإننا نؤمن بأن رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ ستكون بمثابة القاطرة الأساسية للنمو طويل الأمد.

ونهدف خلال العام ٢٠٢٤ إلى:

- دراسة والعمل على المخططات العامة ودراسات الجدوى للعديد من المشاريع الجديدة على الأراضي الموجودة لدى الشركة، مثل:
 - أرض المارينا بمدينة لوسيل.
 - أرض منطقة مسيمير.
 - أرض جبل تعيلب بمدينة لوسيل.
 - دراسة الأراضي الأخرى المتاحة لدى المجموعة.

- العمل على الاستفادة من التشريعات القانونية والاقتصادية الجديدة، حيث يشهد السوق العقاري في قطر تطوراً كبيراً بعد صدور قرار مجلس الوزراء رقم ٢٨ لسنة ٢٠٢٠، بتحديد المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها، وشروط وضوابط ومزايا وإجراءات تملكهم لها وانتفاعهم بها وتتضمن المناطق المشمولة بالقرار منطقة لوسيل التي يقع فيها الجزء الأكبر من مخزون أراضي الشركة.

خريطةمناطق الاستثمار فيقطر، ٢٠٢٤

- تعزيز مستوى الشراكة الاستراتيجية مع القطاع العام والحكومة الرشيدة لتلبية احتياجات القطاع العقاري عن طريق المشاركة في المناقصات المطروحة من قبل هيئة الأشغال العامة «أشغال»، لتطوير العديد من المشروعات العقارية المتنوعة بحسب قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص، بالإضافة إلى استمرار حرص الشركة على تطوير مشروعات عقارية تنموية تسهم في تلبية احتياجات المواطنين والمقيمين وتسهم في تحقيق رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ وفاءً لدور بروة العقارية كشركة وطنية رائدة في مجال التطوير العقاري.

- دراسة ووضع الحلول الاستثمارية المناسبة للاستثمارات المالية بالمجموعة.

المحور الثاني: ترشيد النفقات:

ستستمر الشركة خلال العام ٢٠٢٤، في دراسة السبل المتاحة لترشيد النفقات التشغيلية والإدارية وأيضاً التمويلية بغرض التأكد من تحقيق أقصى استفادة ممكنة من تلك النفقات والتأكد من مدى إمكانية تخفيض هذه النفقات دون التأثير على جودة المشاريع والخدمات المقدمة.

المحور الثالث: تحسين العلامة التجارية للشركة ورفع كفاءة النظام المؤسسي:

تستهدف بروة دائماً تحسين رضا المساهمين والعملاء عن الأداء، عبر تقديم أفضل أنواع الخدمات ذات الجودة العالمية بأسعار تنافسية ترضي طموحات وتطلعات العملاء، بالإضافة الى الاستمرار في المساهمة في المبادرات الوطنية والاجتماعي.

مساهميننا الكرام، نؤكد لكم أننا كمجلس إدارة وإدارة تنفيذية وجميع العاملين بالشركة نعمل على بذل أقصى الجهد لتكون على قدر الثقة التي أوليتمونا إياها وأننا مصرون على تحقيق الأهداف المنشودة نحو تحقيق النمو المستدام وتنمية العائدات المجزية لمساهمي الشركة.

في الختام، أود أن أعتنم هذه الفرصة لكي أعرب عن خالص شكرنا وعميق تقديرنا وامتناننا على دعم القيادة الرشيدة لسيدي حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني، أمير البلاد المفدى – حفظه الله – وسمو الشيخ عبدالله بن حمد آل ثاني نائب الأمير. وعلى الجهود الحثيثة لمعالي الشيخ محمد بن عبدالرحمن بن جاسم آل ثاني، رئيس مجلس الوزراء وزير الخارجية، كما نتقدم بالشكر والامتنان لمساهمي الشركة والعاملين بها على دعمهم المتواصل آمليين من الله عز وجل دوام التوفيق لنا جميعاً لبلوغ غاياتنا التي تهدف لتحقيق صالح الوطن والمواطن وتخدم رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠.

سعادة السيد/عبدالله بن حمد العطية

سعادة السيد/ عبدالله بن حمد العطية

رئيس مجلس الإدارة

سته أسباب رئيسية للاستثمار في بروة

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



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

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

٢. مزيج متوازن من الأصول التشغيلية

تلجأ بروة للأساليب المحافظة في تخصيص الأصول وإدارة المخاطر المتعلقة بمحفظتها العقارية. بينما نعمل 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.

- ١٤٠٠٦٩ وحدة سكنية و ٥٥,١٢٩ غرفة سكنية للعمال
- حوالي ٣٤٦,٠٠٠ متر مربع من المحلات التجارية والمعارض والمكاتب
- ٤٤٨,٠٥٣ متر مربع مخصصة لورش العمل والمخازن
- ٢٣٢ غرفة فندقية

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 قدما، سيتم تعزيز حقوق العلامة التجارية لشركتنا من خلال مجموعة واسعة من فئات الأصول.

نمتلك اليوم مساحات مشيدة تبلغ ٥,٥ مليون متر مربع قيد التشغيل، ومجموعة أراضي تبلغ مساحتها ٢,٠٢ مليون متر مربع، ١,٩٥ مليون متر مربع منها داخل قطر.

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 ٨٠.٤% من إجمالي الإيرادات التشغيلية. ٩٤,٥% 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 ا: ٢٠
- التدفقات النقدية المتكررة
- توزيع أرباح بقيمة ٧,٨٦ مليار ريال (٢٠١٤–٢٠٢٣)

٦. الارتقاء بسلسلة القيمة

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

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

رسالة الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية



عبد الله بن جبارة الرميحي

الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية

شهدت مجموعة بروة العقارية على مدار الأعوام الماضية تحولاً إيجابياً على جميع المستويات، متضمنة المركز المالي، ونتائج التشغيل، وتنمية المحفظة العقارية التشغيلية للمجموعة، وذلك من خلال الاستثمارية في إضافة مشاريع متميزة ومتنوعة تواكب متطلبات وتطلعات المجتمع والسوق العقاري بما يحقق رؤيتها واستراتيجية عملها.

وتميز العام ٢٠٢٣ بتحقيق دولة قطر نمواً كبيراً في كافة القطاعات الاقتصادية وعلى رأسها القطاع العقاري الذي أسهم بشكل كبير في رسم الوجه الحضاري للدولة من خلال مشاريع مستدامة تواكب حجم هذا النمو بكافة أوجهه وتحقق التنوع الاقتصادي الذي تنتهجه الدولة.

وبالتوازي مع هذه الصورة المشرقة، لعبت مجموعة بروة العقارية دوراً رئيسياً في دفع عجلة النمو الاقتصادي للدولة، حيث استثمرت في تطوير مشاريع متميزة تلتزم بالمعايير العالمية في الاستدامة وتوفر حلول حقيقية لمجتمع الأعمال وقطاع التعليم إلى جانب تلبية احتياجات السكان من خلال تطوير مدن سكنية تخدم فئتي العائلات والعمال بما يحقق تطلعات الدولة في توفير معيشة عالية الجودة لسكانها.

واستمرار لهذه المسيرة المتميزة، حرصنا في بروة العقارية على ترسيخ دورنا الرائد في القطاع العقاري بدولة قطر، مستفيدين من الفرص الكبيرة التي وفرها الإرث العقاري لاستضافة كأس العالم فيفا قطر ٢٠٢٢، حيث كان هذا العام شاهداً على قدرتنا الفائقة في الاستجابة لمتطلبات السوق الديناميكية وتقديم حلول عقارية مبتكرة تلبى الاحتياجات المتنوعة للمجتمع وتواكب متطلبات استضافة الفعاليات الكبرى. لقد كان للإرث العقاري لكأس العالم في قطر ودور مجموعة بروة العقارية في هذا السياق تأثيراً بالغاً في تعزيز مكانة القطاع العقاري القطري، حيث ساهمت مشاريعنا في توفير تجارب سكنية استثنائية للزوار.

وإسهاماً من المجموعة في المحافظة على هذا الإرث العالمي، قمنا خلال العام ٢٠٢٣ بفتح عمليات التأجير لمشروع (مدينتنا) و(الحي الأرجنتيني)، اللذان قدما تجربة سكنية متميزة لجماهير بطولة كأس العالم، وبفضل الله وخلال فترة قصيرة تمكنا من تحقيق معدلات تشغيل عالية لهذين المشروعين بما يعزز من إيرادات المحفظة التشغيلية للمجموعة، واستفادت فئة العائلات من مشروع مدينتنا وفئة العمال وموظفي الشركات من مشروع الحي الأرجنتيني وبقيم إيجار تنافسية تعكس التزام بروة العقارية بتلبية متطلبات هاتين الفئتين.

ومواصلةً لهذا الإنجاز فقد قمنا بتطوير وتسليم وزارة التعليم والتعليم العالي ثماني مدارس حكومية ضمن مشروع مدارس قطر (الحزمة الأولى)، والتي تم تشغيلها بنجاح مع بداية العام الدراسي ٢٠٢٢-٢٠٢٣، ما يعكس رؤيتنا لدعم المسيرة التعليمية المتميزة لدولة قطر.

هذه الجهود الكبيرة تعتبر جزءاً من شراكتنا الاستراتيجية مع الحكومة وتضيف قيمة كبيرة لمحفظتنا العقارية. بالإضافة إلى

ذلك ساعدت كافة مشاريع بروة العقارية المتنوعة في توطيد مكانة قطر كوجهة عالمية للاستثمار والتطوير العقاري، مما يعكس النظرة الاستشرافية للمجموعة في التخطيط والتنمية وتنفيذ المشاريع.

ونحن في بروة العقارية، ندرك أهمية تحقيق توازن بين الأداء الاقتصادي والمسؤولية الاجتماعية، ومن هذا المنطلق، نستمر في تطوير مشاريعنا بطريقة تعكس هذا التوازن. ونعمل على توسيع نطاق استثماراتنا لتشمل مشاريع شراكة بين القطاعين العام والخاص، إلى جانب الاستفادة من مخزون الأراضي الواسع الذي نملكه، والذي يعد مورداً قيماً لخلق قاعدة مشاريع استثمارية طويلة الأمد. إن هذا النهج يعزز من قدرتنا على توفير تدفقات نقدية حرة ومستقرة، ما يساهم في حماية الشركة من تقلبات السوق العقاري.

ونؤكد على أن مسيرة بروة العقارية تسير بثبات نحو تحقيق التميز والابتكار، متماشية مع توجهات النمو الاقتصادي للدولة، وساهمت هذه الجهود المتواصلة في دعم تعزيز الثقة في الاقتصاد القطري، مما يؤكد على الدور الحيوي الذي تلعبه مجموعة بروة العقارية في تحقيق رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠.

عبد الله بن جبارة الرميحي

الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية

العوامل المحفزة للسوق

١. النمو من مناطق التملك الحر الجديدة

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

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

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

٢. التملك الحر للعقارات:

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

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

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

٣. النمو في السياحة الوافدة

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

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

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

٤. زيادة دور الحكومة لتحسين الشفافية والسيولة

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

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

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

كيف نستجيب؟!

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 حالياً في مناقصات متعددة حول تطوير البنية التحتية لقطاعي التعليم والرعاية الصحية، عندما تحصل الشركة على مشاريع، تتوقع تمويل "نفقاتها الرأسمالية" من خلال مزيج من المستحقات الداخلية والإصدار الجديد للديون.

٢. تطوير الأصول في مناطق الملكية الحرة

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

٣. استراتيجيات نحو التنوع

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

خططنا التطويرية المدروسة

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

إنجازات

التطوير العقاري خلال العام ٢٠٢٣



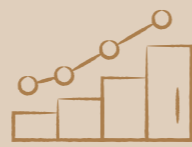
الانتهاء من مرحلة البيع في وحدات مشروع دائرة أ بمدينة لوسيل، وتسليم الوحدات السكنية لملاكها خلال العام ٢٠٢٣، بواسطة شركة الوصيف لإدارة الأصول المملوكة للمجموعة.



البدء في تأجير مشروع مدينتنا بواسطة شركة الوصيف لإدارة الأصول المملوكة للمجموعة.



تأجير جميع مرافق الخور الرياضية وسكن العمال.



تنوع المحفظة العقارية التشغيلية للمجموعة لتشمل:

- ١٤٠,٦٩ وحدة سكنية
- ٥٥,١٢٩ غرفة سكنية للعمال
- أكثر من ٣٤٦,٠٠٠ متر مربع عبارة عن محلات تجارية ومعارض ومكاتب
- ٤٤٨,٠٥٣ متر مربع مخصصة لورش العمل والمخازن
- ٢٣٢ غرفة فندقية

أما فيما يتعلق بمتوسط نسبة الإشغال فقد تجاوز نسبة ٧٩٪ في العديد من المشاريع السكنية للمجموعة.



البدء في تأجير مشروع الحي الأرجنتيني بواسطة شركة الوصيف لإدارة الأصول المملوكة للمجموعة.



استكمال تسليم مدارس قطر لوزارة التعليم والتعليم العالي وهيئة الأشغال العامة.

من الشريحة المتوسطة إلى العالية بموجب نموذج "البناء من أجل البيع".

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

تتضمن استراتيجيتنا طويلة الأمد تقييماً مستمراً لديناميكيات السوق المتغيرة التي قد تجلبها المبادرات الحكومية الجديدة. خصصت حكومة قطر ١٩.٢ مليار ريال قطري – ٩.٣٪ 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 – ١١٪ 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.

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

تشمل محفظة أصول بروة حالياً مجموعة من الوحدات السكنية من الشريحة المحدودة إلى المتوسطة إلى جانب وحدات البيع بالتجزئة والوحدات التجارية، بالإضافة إلى فندق ه نجوم وورش ومخازن في قطر. وقد بلغت إيراداتنا من مصادر الدخل المتكررة لهذا العام ١,٦٣٧ مليون ريال قطري.

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

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

رق
١,٦٣٧ مليون
الإيرادات من مصادر دخل متكررة

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.

تأمين أطر بروة لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات

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

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.

اختيار الفرص الاستثمارية، والأسعار التي تلبى احتياجات فئات الدخل المتنوعة.

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

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

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



١. تنفيذ نظام إدارة الأداء التنظيمي من أوراكل (EPM):

اكتمل تنفيذ نظام إدارة الأداء التنظيمي من أوراكل كخطوة هامة في رحلتنا نحو التحول السحابي. وقد تم هذا كجزء من المرحلة الثانية لمشروع التحول السحابي الأساسي إلى نظام الأوراكل فيوجن، والذي تم تدشينه في العام الماضي. يساعد نظام إدارة الأداء التنظيمي من أوراكل المؤسسات على التكيف بسرعة مع متطلبات التغيير في الأعمال والامتثال، مما يقلل من المخاطر، ويعزز من الرقابة، ويقدم رؤى أسرع وأكثر دقة. حيث يساعد في نمذجة وتخطيط دورة الميزانية وعملية الإغلاق المالي لاتخاذ قرارات أفضل وفي وقت أقصر.

٢. إطلاق تطبيق بروة الجوال:

لقد تم إطلاق تطبيق الجوال الرسمي لبروة. يعرض التطبيق، محفظة بروة المتنوعة من العقارات والمشاريع بشكل شامل، مما يوفر تجربة سلسة لعملائنا.



٣. تحسين الامتثال بإطار الأمان السيبراني:

تم تحقيق تطور ملحوظ في التصنيف الخاص ببرنامج الامتثال بإطار الأمان السيبراني المطلوب من قبل الوكالة الوطنية للأمن السيبراني. فقد ارتفع تصنيف الامتثال لهذا العام لدينا بنسبة ٢٠٪ مقارنة بعام ٢٠٢٢. وهذا الإنجاز يؤكد التزامنا بحماية أصولنا الرقمية وبيانات عملائنا.



٤. المضي في برنامج التحول للحوسبة السحابية:

ضمن سياسة جهودنا المستمرة للاستفادة من التكنولوجيا الحديثة من أجل تحسين الكفاءة التشغيلية، فقد نجحنا في نقل ٢٠٪ من مجمل الأنظمة العاملة لدينا إلى الخدمة السحابية. وقد أسفر هذا التحرك الاستراتيجي عن زيادة في حجم التوفير والأداء والأمان، وانخفاض في قيمة الإنفاق الإجمالي.



نهجنا في إدارة المخاطر

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

عمليات إدارة المخاطر

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

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

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



لمحة عن أعلى المخاطر

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

استدامة الأعمال ونمو الأرباح

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

أعمال طويلة الأجل قابلة للتطبيق

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

تحقيق القيمة المرتبطة بالموظف

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

تأثير ذوي المصالح

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

نهجنا في إدارة المخاطر تتمة

تطبيق القياسات المادية لتقييم التأثير المحتمل للمخاطر العليا

ننظر للمخاطر العليا في شركتنا على اعتبارها 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.

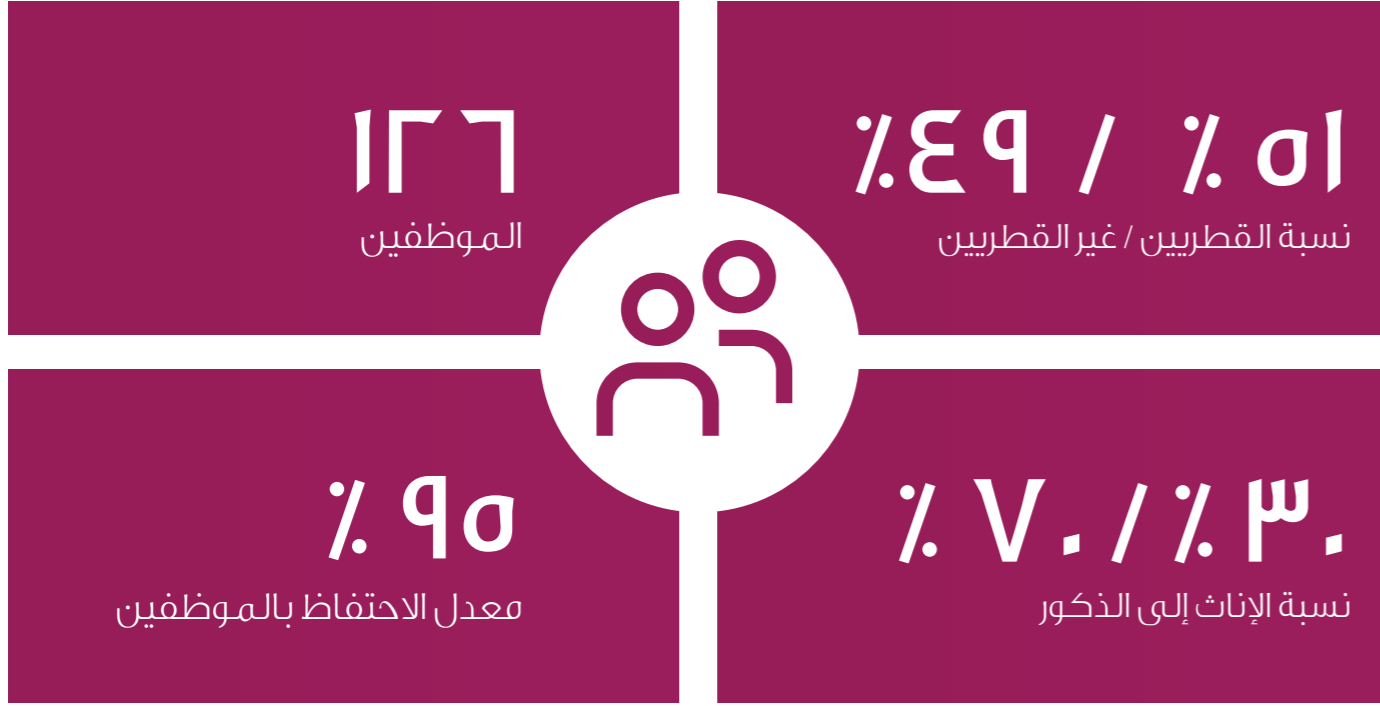


عملية إدارة المخاطر لدينا هي عملية مستمرة، تطبق في سياق ديناميكي وتشغيلي

كيف يمكننا تحديد ومراجعة المخاطر؟	كيف نستجيب للمخاطر المحددة؟	كيف نبذل عن المخاطر؟	كيف نضمن الحوكمة السليمة للمخاطر؟
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.	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.	لدينا تقارير منتظمة حول الإبلاغ عن المخاطر وضمان التعامل معها وفق الأطر الحوكمة السليمة للمخاطر. نقوم بالإبلاغ عن المخاطر العليا لذوي المصالح لدينا وفقاً للمتطلبات التشريعية وغيرها.	لقد قمنا بتفويض هيكل الإدارة والرقابة على مستوى مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع تحديد المسؤوليات الإدارية. نقوم بالإدارة الداخلية والخارجية للضمانات التي تحاكي هذه المخاطر والتي هي جزء من عمليات إدارة المخاطر لدينا.

موظفينا: يبثون الحياة في قيم بروة ورؤيتها

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



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

الاستثمار في رأس المال البشري

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

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

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 ٣٠٪ من موظفينا هم من النساء، بينما يشكل المواطنون حوالي ٥١٪ من مجموع موظفينا.

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.

بناء قوى عاملة أكثر شمولاً

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

إنجازاتنا

للعام ٢٠٢٣

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



التزامنا نحو المجتمع

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

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

الأمن والسلامة في المشاريع

تقدم بروة العقارية أعلى مستويات الأمن والسلامة في جميع مشاريعها وفقاً للمعايير المعمول بها في الدولة بالتعاون مع إدارة الدفاع المدني بوزارة الداخلية، وتوفر لمستأجريها وسكان مشاريعها خدمة حراسة 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. وهذه الأنظمة معمولة بها في الشركات التابعة لبروة العقارية. وتقوم المجموعة بالتعاون مع الدفاع المدني إخلاء وهمي لأبراج الشركة ومشاريعها بشكل روتيني للتأكد من إجراءات الأمن والسلامة ولبضمان سلامة الموظفين والسكان.

المسؤولية تجاه البيئة

تلتزم مجموعة بروة العقارية بحماية

والمحافظة على البيئة، ويتضح ذلك من خال الاهتمام الكبير الذي توليه في تطوير مشاريعها وتجلى ذلك بشكل واضح خلال تطوير مشروع (مدينتنا) و(الحي الأرجنتيني)، حيث تم تزويد المشروعين بتقنيات حديثة لترشيد استخدام المياه والكهرباء، بالإضافة إلى استخدام المياه المعالجة لري المساحات الخضراء حيث ستساهم هذه الخطوات في دعم قضايا المحافظة على البيئة، كما تم استخدام أحدث وسائل التكنولوجيا الذكية المتعلقة بأنظمة الاتصالات وتقنية المعلومات لتحقيق الاستخدام الأمثل لاستهلاك الطاقة، ويعزز بذات الوقت من مفهوم نموذج المدن الذكية التي تضمن تمتع الفئات المستفيدة من المشروعين ببيئات سكنية مستدامة وفق أرقى المواصفات والمقاييس، ويأتي ذلك بهدف زيادة مساهمة المجموعة في تطوير مجتمع أكثر استدامة، لتحقيق متركزات رؤية قطر الوطنية (٢٠٣٠).

دعم التصنيع المحلي

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

مبادرات مجتمعية

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

خلال قرية بروة ومسكن مسيمير ومسكن السيلية.

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

إلى جانب ذلك قامت بروة العقارية بالتبرع بمبلغ مليون ريال قطري للأشقاء في قطاع غزة، لصالح حملة (واجب فلسطين) الإغاثية التي أطلقتها هيئة تنظيم الأعمال الخيرية، بالشراكة مع جمعية الهلال الأحمر القطري وقطر الخيرية، وبالتعاون مع المؤسسة القطرية للإعلام، لمساعدة المتضررين في القطاع. بالإضافة إلى التبرع بمبلغ ١٠٠ ألف ريال قطري لجمعية الهلال الأحمر القطري مخصصة لحملة فداك فلسطين، فضلاً عن تقديم (١٠٠ بطانية) من خلال شركة وصيف التابعة للمجموعة إلى الهلال الأحمر القطري مخصصة لفلسطين. تأتي هذه المساهمات انطلاقاً من المسؤولية الإنسانية للمجموعة في إطار موقف دولة قطر المساند للشعب الفلسطيني الشقيق، لإغاثة ضحايا العدوان على قطاع غزة، خاصة المصابين والجرحى والأيتام والأرامل والثكالي والأطفال والمسنين والنساء الحوامل.

دعم الخبرات الوطنية

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

دعم العملية التعليمية وطلبة الجامعة

واصلت مجموعة بروة العقارية البرنامج التدريبي والمهني والميداني للطلبة والطالبات كلية الهندسة في جامعة قطر،

والذي تنظمه المجموعة بشكل دوري ضمن اتفاقية تعاون تم إبرامها مع جامعة قطر.

وانطلاقاً من خبراتها المتنامية في السوق العقارية تدرك بروة العقارية أهمية تسخير هذه الخبرات في خدمة العملية التعليمية، وذلك من خلال توثيق التعاون المشترك مع جامعة قطر بهدف تبادل الخبرات والبحث العلمي والتدريب في شتى المجالات، كما قامت المجموعة بتطوير وتقديم برنامج تدريب مهني وميداني لطلاب وطالبات الهندسة من جامعة قطر خلال العام ٢٠٢٣. أمتد لمدة شهرين، ويعتبر هذا البرنامج الرابع مع كلية الهندسة بجامعة قطر، وقد قام خلاله الفريق الهندسي المختص بالتطوير العقاري في بروة العقارية بتقديم برنامج متكامل من العمل الميداني والمناقشات والدراسات المكثفة.

وخلال البرنامج، أطلع الفريق الهندسي ببروة الطلاب على مشاريع المجموعة

واستراتيجياتها في اختيار الفرص الاستثمارية والتطويرية، مع تجربة عملية تضمنت المناقشات، الدراسات المكثفة والعمل الميداني.

دعم الفعاليات الوطنية والأحداث الكبرى

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

وبإحساس عميق بالمسؤولية تجاه فئة العمال، تنظم بروة العقارية من خلال

شركتها التابعة وصيف العديد من الفعاليات في مشاريع سكن العمال بمناسبات متعددة انطلاقاً من قيم العرفان والاعتزاز. فضلاً عن الفعاليات التي يتم تنظيمها بمناسبة عيدي الفطر والأضحى في المشاريع السكنية الخاصة بالعائلات والعمال.

وفي تجسيد لدورها الرائد، قامت بروة العقارية بدعم المنتدى العقاري الأول في قطر برعايتها كشريك استراتيجي بمبلغ ٣٥٠,٠٠٠ ريال قطري، لتساهم في نهضة القطاع العقاري وترجمة أهداف رؤية قطر الوطنية للتنمية الاقتصادية. وشاركت بروة في سيتي سكيب قطر ٢٠٢٣، وسلطت الضوء على مشروع «مدينتنا» و«الحي الأرجنتيني»، مستقطبة الأنظار نحو تحفها العمرانية الرائدة.

وتقديرًا لموظفيها، عقدت بروة تعاوناً مع شركة أوريدو للاتصالات لتقديم عروض خاصة لموظفي الشركة في مقرها بمنطقة السد.



المشاريع العقارية في قطر

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

مخزون الأراضي



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

مشاريع قيد التنفيذ

مدينة مواتر المرحلة ٣

مشاريع قيد التشغيل



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



الاستثمارات العقارية في قطر

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محفظه الأراضي



المشاريع السكنية

مشروع بروة الخور - سكن موظفي شركة شل



هو مشروع سكني يمتد على مساحة ١٢٤,٤٤ متر مربع، ويوفر ٥٠ فيلا سكنية و ٣٠٠ شقة سكنية، بالإضافة إلى العديد من الخدمات الأخرى والتي تشمل نادي ترفيهي مع مرافقه وحضانة وسوبر ماركت ومسجد. تم الإنتهاء من المشروع في الربع الثالث من العام ٢٠١٦ وتم تأجير وتسليم المشروع بالكامل إلى شركة شل لمدة عشر سنوات.



مساكن مسيمير ومساكن السيلية



مساكن مسيمير ومساكن السيلية هما مشروعين ضُموا خصيصا لتأمين حلول سكنية اقتصادية بأسعار مناسبة. تم بناء مساكن مسيمير ومساكن 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 مساكن مسيمير والسيلية كذلك حدائق للأطفال ونوادٍ صحية وحضانات أطفال وسوبر ماركت ومساحات خضراء.



مشروع مدينتنا



تعتبر مدينتنا مدينة سكنية متكاملة الخدمات للعائلات تقع في منطقة الوكرة بتصميم عصري حديث مواكباً لمتطلبات الفئة المستهدفة حيث تم تطوير المدينة السكنية على قطعة أرض بمساحة إجمالية ١,٤٩,١٦٩ متر مربع بارتفاع أرضي + ٤ و تحتوي المدينة على ٣٣٩ مبنى سكني بإجمالي عدد ٦٧٨٠ شقة سكنية (٢,٤٠ غرفتين نوم و ٤٧٤٠ ثلاث غرف نوم).



مجمع الخور السكني



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



أبراج أساس



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



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

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

كما أن المدينة تم تخصيصها للجماهير والمشجعين خلال بطولة كأس العالم قطر ٢٠٢٢ ولقت إقبالا كثيراً.

الاستثمارات العقارية في قطر تنمة

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محفظة الأراضي



مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض

قرية بروة



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 مجمعا سكنيا وتجاريا، 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 ناد صحي ومدرسة دولية وحضانة وعيادة طبية ومركز تسوق ومحلات تجارية وورش ومسجد ومطاعم ومواقف للسيارات وتضم أيضا عددا من المساحات الخضراء. تم استكمال قرية بروة في العام ٢٠١٠ وحقق المشروع سريريا 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 محلا تجاريا و ١٧٧ شقة بمساحات متنوعة. تم الإنتهاء من تنفيذ الأعمال المطلوبة والبدء بتأجير وتشغيل المشروع.

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 طابقا، بينما يتكون البرج الثالث من ١٨ طابقا، فضلا 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. تشمل المباني على طابق سفلي و١١ طابقا (أرضي + ١٠ طوابق) توفر جميعها ٨٧ شقة لكل مبنى، ومبنى ترفيهي يتألف من ٣ طوابق، فضلا 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.

مدينة مواطر



مدينة مواطر هي الوجهة المستقبلية الأساسية في قطر لجميع الخدمات المتعلقة ببيع وشراء وصيانة السيارات والمركبات المستعملة، تقع هذه المدينة في روضة راشد غرب تقاطع شارع سلوي على أرض تبلغ مساحتها ١,٥١,٧٣١ 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 مواطر 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 عاما. وقد تم إنجاز المرحلة الأولى من المدينة في الربع الثاني من عام ٢٠١٧ حيث تشتمل على ٦٠ معرضا للسيارات المستعملة و ١٠ محلات تجارية و ٨٨ شقة و ٨٨ مكتبا بمساحات متنوعة ومحلات وورش ومحطة وقود بالإضافة إلى البنية التحتية اللازمة للمشروع. نظرا للطلب المتزايد من المستأجرين على المشروع قامت مجموعة بروة العقارية بتنفيذ المرحلة الثانية بمساحة مشيدة تبلغ ١٢,٣٥٧ متر مربع وتقدم ٥٩ معرضا للسيارات المستعملة و ٨٨ شقة سكنية و ٨٨ مكتبا 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 تقريبا تبلغ ٢٦ ألف متر مربع لإنشاء مركز خدمات فاحص من قبل شركة وقود. كما بدأت الشركة في بناء مراكز خدمات السيارات في الأول من أغسطس ٢٠١٩ كجزء أول من المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواطر والتي تمثل امتدادا للمرحلتين الأولى والثانية. كما أنه في ١ يوليو ٢٠٢٠ تم البدء في تطوير الجزء الثاني من المرحلة الثالثة من مدينة مواطر. علما بأن المرحلة الثالثة في إجماليها سيتم تنفيذها على أرض تقريبا تبلغ ٣٤٠ ألف متر مربع، لتقدم ١١٨ معرضا للسيارات المستعملة وهايبر ماركت ومسجد ومركز لبيع قطع غيار السيارات وصالة عرض لإحدى وكالات السيارات. كما يتم تقييم إنشاء مرافق مكملة لأنشطة السيارات في المراحل القادمة من المشروع.

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



أكملت العقارية في العام ٢٠٠٨ تطوير سوق دخان والذي يقدم ١٨ محلا تجاريا و ١٠ مكاتب. كما طورت كذلك سوق زكريت الذي يقع بالقرب من طريق دخان السريع والذي يقدم ٣١ شقة سكنية و ٤٠ محلا تجاريا بمساحات متنوعة. تنوعت مشاريع العقارية في دخان لتشمل مشروع إسكان دخان بمجموعاته الأولى والثانية والثالثة، ومركز دخان الاجتماعي الترفيهي والذي يتضمن صالة للعب البولينج، وصالة للألعاب الإلكترونية، وصالة رياضية داخلية، وأخرى متعددة الأغراض. إضافة إلى مقهى ومكتبة ومكاتب إدارية ومخازن وغرف للصيانة. بالإضافة إلى كافة أعمال البنية التحتية للمشروع الممتد على مساحة قدرها ٩,٦٣٣ متراً مربعاً.

الاستثمارات العقارية في قطر تنمة

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محفظه الأراضي



المشاريع الصناعية

مستودعات أم شهرين



تم إنشاء المشروع على أرض بمساحة ٥٠٠٠٠ مترًا مربعاً في منطقة أم شهرين ويتكون من مستودعات للتخزين منخفضة التكاليف، بمساحة بناء إجمالية تبلغ ٢٥٩,٤٤٦ مترًا مربعاً، متضمنة مخازن جافة بمساحة ١٣١,٦٧١ مترًا مربعاً ومخازن مكيفة بمساحة ١٢٢,٨١٢ مترًا مربعاً ومخازن مبردة بمساحة ٣٦,٩٩٢ مترًا مربعاً ومخازن للتجميد بمساحة ١٩,٠٢٨ مترًا 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 وكذلك خزانات وشبكات لمياه الشرب ومكافحة الحريق والري ومياه الأمطار والصرف الصحي وكاميرات مراقبة مع كافة الخدمات المطلوبة من غرف للمضخات والحراسة وسياج المشروع بمساحة مشيدة تبلغ ٢٧٣,٣١١ متر مربع. تم إنجاز مشروع مستودعات أم شهرين كما تم تأجيره بالكامل.

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

البراحة - ورش ومخازن



هي امتداد لمشروع بروة البراحة، وهي المنطقة المحاذية لمشروع سكن الفئة العاملة والتي كان يطلق عليها سابقاً "مواقف الشاحنات". يتضمن المشروع إنشاء مخازن وورش للحرفيين على مساحة أرض تبلغ ٦٨٤,١٣٤ متر مربع، ولهذه المرحلة دور حيوي في توفير مخازن للشركات المتوسطة والصغيرة بالإضافة إلى ورش تتناسب مع احتياجات الحرفيين في المنطقة الصناعية. تقدم ورش ومخازن البراحة ٦١ 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.

مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض

مشاريع العقارية في مسيديد



لدى العقارية مشاريع متنوعة في مسيديد، فقد انتهت من تطوير ست قري سكنية للفئة العاملة تم تطويرها على ستة مراحل. حالياً تم استكمال ٤ قري سكنية حيث تقدم ٢٧٥ وحدات سكنية لكبار الموظفين و ٤٤٢ وحدات سكنية لصغار الموظفين و ١,٧٣٣ وحدات سكنية للفئة العاملة. تقدم كل قرية مجموعة من الخدمات والمرافق الترفيهية والتي تشمل قاعات الطعام وسوبر ماركت وملعب وصالات رياضية ومسجد. كما قامت العقارية بتطوير ديونز مول في مسيديد وقامت بتشغيله في العام ٢٠٠٢، حيث يقع في قلب مدينة مسيديد 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 بالإنهاء من تطوير سوق مسيديد في قلب المدينة الصناعية، حيث تطل جميع مبانيه على الشارع الرئيسي مما يجعله معلماً مميزاً للمنطقة. ويوفر سوق مسيديد ثلاثة مبان مؤلفة من طابق أرضي وطابق فوق الأرضي وثلاث طوابق تحتوي على ١٠٨ محلاً تجارياً و ٧٠ وحدة مكتبية و ١٣٨ شقة سكنية.

برج العقارية



انتهت الشركة القطرية للاستثمارات العقارية من تطوير برج العقارية، في العام ٢٠٠٨. يقع برج العقارية في شارع المتحف بمنطقة السلطة القديمة، ويتكون من ١٤ طابقاً بالإضافة للطابق الأرضي والميزانين. يحتوي البرج على مكاتب إدارية مؤثثة وغير مؤثثة بمساحات متنوعة. ويوفر كذلك خدمات على مدار الساعة تشمل خدمات الأمن والصيانة. يضم البرج فرعين لبنوك هي بنك الدوحة والبنك الأهلي، ويوفر طابقين سفليين لمواقف السيارات.

الاستثمارات العقارية في قطر تنمة

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محفظة الأراضي



مساكن الفئة العاملة

مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة التكلفة

يقع المشروع على طريق سلوى ويهدف لإنشاء مدينة سكنية متكاملة المرافق للفئة العاملة. يمتد المشروع على أرض تبلغ مساحتها ٩٩٤,٥٦٧ متراً مربعاً ويتضمن إنشاء ٣,١٧٠ وحدة سكنية بسبعة ٨ غرف نوم مع ٨ دورات مياه ومطبخ في كل وحدة سكنية. إضافة إلى المحلات التجارية والمساجد حيث تبلغ المساحة المشيدة للمشروع ٧٣٠,٧٢٨ متراً مربعاً. تم التركيز خلال البناء على توفير خدمات متكاملة لتغطية أعمال البنية التحتية الخاصة ببناء ٢٥ محطة كهرباء فرعية وطرق داخلية وكذلك خزانات وشبكات لمياه الشرب ومكافحة الحريق والري والصرف الصحي، بالإضافة إلى كاميرات مراقبة مع كافة الخدمات المطلوبة من غرف المضخات والحراسة وسياج المشروع. كما خصصت الأرض المجاورة للمشروع بمساحة ١٨٣,٥٣٨ متراً مربعاً لإنشاء مواقف للسيارات والباصات وهابيرماركت ومركز أمن وخدمات حكومية.



يراعي تصميم مجمع مكينس خصوصية سكان المدينة إذ يتضمن فناء خاص 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 للارتقاء بأوضاع سكن الفئة العاملة في دولة قطر وتنظيمها لتلبية 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.

مرافق الخور الرياضية للعمال

مشروع تنموي رياضي في منطقة الخور الصناعية يهدف إلى الارتقاء بالمستوى المعيشي للفئة العاملة من خلال توفير مرافق ترفيهية ورياضية متكاملة. يضم المشروع أربعة ملاعب كريكيت وأربعة ملاعب كرة قدم و ثلاثة ملاعب كرة طائرة وأربعة ملاعب كرة سلة وأربعة ملاعب كبادي 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 ١٩,٦١٣ زائر خلال العام ٢٠١٩.



ونظراً للنجاح الذي يحققه المشروع في تلبية احتياجات الفئة العاملة في قطر، تم إضافة مرحلة جديدة للمشروع بهدف التوسعة، حيث تم إنشاء مشروع توسعة مرافق الخور الرياضية على أرض تبلغ مساحتها ٦٩,٧٥٧ متر مربع. ويتكون المشروع من شقق سكنية تضم ٢١٦ شقة بغرفة واحدة و ٣٠٠ شقة بغرفتين كما يتضمن المشروع إنشاء صالة متعددة الأغراض بسبعة ٣٠٠ متر مربع وهابير ماركت بمساحة ٨٠٠ متر مربع بالإضافة إلى تشييد البنية التحتية للمشروع والتي تتضمن بناء محطة كهرباء فرعية وطرق داخلية مع مواقف للسيارات والباصات وكذلك خزانات وشبكات لمياه الشرب ومكافحة الحريق والري ومياه الأمطار والصرف الصحي وكاميرات مراقبة مع كافة الخدمات المطلوبة من غرف للمضخات والحراسة وسياج المشروع بمساحة مشيدة تبلغ ٦٣٩,٥٣٠ متر مربع. تم الإنهاء من بناء المشروع كما تم البدء في تشغيله.

الحي الأرجنتيني «براحة الجنوب»

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

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

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

(طابق أرضي + ٢)، تقدم أرقى المواصفات والمقاييس، وتلبي احتياجات السوق المحلي من الوحدات السكنية للفئة العاملة. يقدم الحي الأرجنتيني ١٤٠٤ فيلا سكنية، يحتوي كل منها على ٤ غرف في كل طابق بإجمالي ١٦,٨٤٨ غرفة للفئة العاملة.

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

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



يقع الحي الأرجنتيني في مدينة الوكرة على قطعة أرض رقم ٩٠٠٢.٣٣٧، ويهدف المشروع الممتد على مساحة أرض إجمالية تبلغ ٧٧٣,٤٥٧ متراً مربعاً إلى بناء مجتمع سكني متكامل مزود بمختلف وسائل الراحة لتوفير سبل العيش الكريم ل ٦٧,٣٩٢ عامل.

تصاميم الحي الأرجنتيني مستوحاة من نمط العمارة القطرية التقليدية، بارتفاع

رق
١٥,٤٥٠ مليون

القيمة الدفترية لعقارات بروة العقارية

رق
٩,٢٨٧ مليون

القيمة الدفترية لمخزون الأراضي لدى بروة

سكن العمال في بروة البراحة

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



الاستثمارات العقارية في قطر تنمة

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محفظه الأراضي



برنامج تطوير مدارس قطر الحزمة الاولى

برنامج تطوير مدارس قطر بموجب اتفاقية القطاعين العام والخاص - الحزمة 1

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

وقد ضمنت المدارس وفقاً لأحدث المعايير المعمارية ونظام تقييم الاستدامة العالمي ذو الثلاث نجوم، وتحتوي كل مدرسة منها على ٣٠ فصلاً دراسياً، بما في ذلك فصول ومرافق مخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة، وتستوعب كل واحدة منها ٧٨٦ طالباً طبقاً لنموذج التصميم المعتمد.

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

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



وتتضمن هذه الحزمة المدارس التالية:

نوع المدرسة	المنطقة	المسميات المعتمدة للمدارس	المساحة التقريبية لأراضي المشروع (بالمتر المربع)
مدرسة ثانوية	الوكرة	مدرسة عمرو بن العاص الثانوية للبنين	٢٥,١٤١
مدرسة متوسطة	الخيصة / روضة الحمام	مدرسة طلحة بن عبيد الله الإعدادية للبنين	٢٩,٣٧٥
مدرسة ثانوية	أم صلال محمد	مدرسة رملة بنت أبي سفيان الثانوية للبنات	١٩,٤٢٦
مدرسة متوسطة	بوفسيلة	مدرسة هند بنت عمرو الأنصارية الإعدادية للبنات	٢٧,٥٤٣
مدرسة ابتدائية	الوكير	مدرسة سعيد بن زيد الإعدادية للبنين	٢٩,٧١٧
مدرسة ثانوية	الخيصة / روضة الحمام	مدرسة ابن تيمية الثانوية للبنين	٣٨,٦٥٩
مدرسة ابتدائية	الوكير	مدرسة الوكير النموذجية للبنين	٣٣,٨٨٥
مدرسة ثانوية	روضة النيسر	مدرسة ابن سينا الثانوية للبنين	٢٤,٦٩٣

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

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

مساكن الفئة العاملة

مشاريع دخان - قرية زكريت للفئة العاملة

لدى "العقارية" مشاريع متنوعة في دخان تشمل قرية العمال في زكريت والتي تم الانتهاء من تطويرها في العام ٢٠٠٩، وتتكون من ٢٠٠ وحدة سكنية للفئة العاملة و ٤٨ وحدة سكنية لصغار الموظفين.



سكن الفئة العاملة في مسعيد

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



سكن العمال في راس لفان

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



الاستثمارات العقارية في قطر تنمة

مشاريع قيد التشغيل

مشاريع قيد التنفيذ

محفظة الأراضي

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 والمرحلة الثانية من مشروع دارة (بي - إف) وأرض بروة الدوحة، حيث بدأنا بإعداد دراسة تفصيلية لتحديد جدوى الأفكار التصميمية المقترحة والحصول على أفضل استخدام وعائد للمشروع.

الاستثمارات العقارية الدولية

مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض

لندن

عقار نورث رو

يقع عقار نورث رو في منطقة ماي فير 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 ب ٢٤,٠٠٠ قدمًا مربعًا.

لندن

عقار كافنديش

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

محفظة الأراضي

قبرص

أرض لارناكا

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

المغرب

مشروع مدينة فاس

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

البحرين

مشروع تطوير أرض منطقة خليج البحرين

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

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.



وصيف، هي واحدة من أكبر شركات خدمات إدارة الأصول والعقارات والمرافق المتكاملة في قطر. توفر وصيف خدمات إدارة الأصول والعقارات والمرافق لمشاريع مجموعة بروة العقارية، والتي تشمل مساكن مسييمير ومساكن السيلية وقرية بروة وبروة السد وبروة البراحة – مساكن الفئة العاملة، وبروة الخور – سكن موظفي شركة نسل، 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 ٢٥ مشروع عقاري للشركة القطرية للاستثمارات العقارية، "العقارية". يشمل ذلك أحد عشر مشروع سكني في الخور و ثلاثة قري للفئة العاملة و ثلاث مراكز تجارية في مسييمير وأربعة أسواق تجارية

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

قامت وصيف خلال السنوات الأخيرة بتوسيع نطاق خدماتها المقدمة إلى العملاء الخارجيين من خلال مشاريع بارزة مثل الشارع التجاري ومدينة مسييمير والمناطق الاقتصادية – مناطق، وثلاث أسواق مركزية لحصاد وهم أم صلال والسيلية والوكرة. ومدينة الأركية ومدينة الياسمين. كما قامت باستكمال 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 بوفنطاس 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.

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

● شركة قطر لإدارة المشاريع

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



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

ترتكز خبرات قطر لإدارة المشاريع على مجموعة متكاملة من الخدمات الاحترافية

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

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

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


الشركات الدولية الشقيقة

● نُزل القابضة

البحرين 

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

● شركة فنادق شذا

الدوحة - السعودية - عمان - الإمارات 

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

مجلس الإدارة



سعادة السيد

عبدالله بن حمد العطية

رئيس مجلس الإدارة

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

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

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 بالإناابة حتى مطلع شهر مايو ٢٠١٨. تجدر الإشارة إلى أنه خلال الفترة نفسها، وتحديداً في يناير ٢٠١٧م، تم تعيين سعادة السيد عبدالله العطية كعضو في مجلس إدارة شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، ليتولى في شهر يوليو ٢٠١٨ منصب الرئيس التنفيذي للشركة.

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



السيد فيصل عبد الواحد الحمادي

نائب رئيس مجلس الإدارة

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

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



السيد أحمد محمد طيب

عضو مجلس الإدارة

يعمل السيد أحمد محمد طيب حالياً في منصب الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمار في شركة الديار القطرية للإستثمار العقاري يدير فيها محفظة بقيمة ٣٥ مليار دولار، بدأ السيد/ أحمد طيب حياته المهنية بالعمل لسبع سنوات في إدارة الإتصالات والعمليات للقوات الخاصة – وزارة الداخلية، وبعدها التحق بشركة رأس غاز لمدة ست سنوات عمل في عدد من مشاريعها، ثم التحق بالديوان الأميري للعمل في المشاريع لمدة سنتين، وقبل التحاقه بشركة الديار عمل لمدة سنتين في مكتب إدارة المشاريع باللجنة العليا للمشاريع والإرث، كما أدار السيد/ أحمد طيب أعمال العائلة التجارية، وهو رئيس وعضو في عدد من مجالس الإدارة لمجموعة من الشركات داخل الدولة، ويحمل السيد/ أحمد شهادة الماجستير في الهندسة الكهربائية من جامعة كلورادو دنفر في الولايات المتحدة الأمريكية.

مجلس الإدارة تنمة..



السيد/ ناصر بن سلطان ناصر الحميدي
عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد ناصر بن سلطان الحميدي عضوية عدد من مجالس إدارات شركات مساهمة قطرية، فهو عضو في مجلس إدارة شركة قطر للوقود منذ عام ٢٠٠٨، وعضو كذلك في مجلس إدارة شركة قطر 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.



السيد/ حمد دشن القحطاني
عضو مجلس الإدارة

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



د. عبدالرحمن محمد الخيارين
عضو مجلس الإدارة

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



السيد/ أحمد خالد الغانم
عضو مجلس الإدارة

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



تقرير الحوكمة

تقرير حوكمة الشركات

التعاريف

•المعلومات
المعلومات والبيانات والوثائق المرتبطة بتأسيس الشركة وبأنشطتها، وبتقاريرها وغيرها من المعلومات التي يجب على الشركة الإفصاح عنها واتاحتها للمساهمين وتمكينهم من الوصل 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 إعتماده من قبل الرئيس ويرفعه إلى الهيئة مرفقا بالتقرير السنوي للشركة.

• التصويت التراكمي

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

• مراقب حسابات

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

• العضو المستقل

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

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

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

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

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

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

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

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

• الإدارة التنفيذية العليا

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

• الرقابة الداخلية

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

• صفقة كبيرة

أي صفقة أو مجموعة صفقات متصلة تهدف إلى إمتلاك أو بيع أو تأجير أومبادلة أو التصرف (باستثناء إنشاء الضمانات) بأصول الشركة أوالأصول التي سكتسبها الشركة أومن شأنها تغييرالطبيعه الأساسية لعمل الشركة؛ أوالتي تتجاوز قيمتها الاجمالية(١٠%)من القيمة الأقل بين القيمة السوقية للشركة أوقيمة صافي أصول الشركة وفقا لأخربيانات مالية معلنه.

• السوق

السوق الرئيسية في بورصة قطر.

• العضو غير التنفيذي

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

• طرف ذو علاقة

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

• أصحاب المصالح

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

تقرير حوكمة الشركات

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي عن الحوكمة في شركة بروة العقارية (شركة مساهمة عامة قطرية) لعام ٢٠٢٣ الذي يتناول ممارسات الحوكمة التي اعتمدها الشركة، وذلك تطبيقا لنظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية والصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (٥) لعام ٢٠١٦، وسواها في الأطر الدولية.

تقرير حوكمة الشركة لعام ٢٠٢٣، والذي يوضح التزام الشركة بالشفافية والامتثال للمعايير الدولية في مجال الحوكمة.

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

إطار الحوكمة الذي يركز على الشفافية والامتثال للمعايير الدولية في مجال الحوكمة.

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

إطار الحوكمة الذي يركز على الشفافية والامتثال للمعايير الدولية في مجال الحوكمة.

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،

السيد/ عبد الله حمد العطية

رئيس مجلس الإدارة

١. تمهيد

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

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

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

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

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

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

٣. إطار وسياسات الحوكمة

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

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

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

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

١,٣ سياسة الترشيحات

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

تقرير حوكمة الشركات

٢,٣ سياسة المكافآت

يلتزم مجلس إدارة شركة بروة العقارية بسياسة المكافآت المنصوص عليها في المادة (٤٠) من النظام الأساسي للشركة، والمنصوص عليها بقانون الشركات التجارية 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 الارباح. ويقوم المجلس بعرض مقترح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على الجمعية العامة للموافقة عليها.

٣,٣ سياسة تعارض المصالح

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

٤,٣ سياسة الإفصاح

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

٥,٣ سياسة المدقق الخارجي

يعتبر التدقيق الخارجي جزءاً لا يتجزأ من سلامة أعمال شركة بروة. ونظراً لأهمية أعمال التدقيق الخارجي، قامت الشركة بوضع سياسة تنظم شؤون مدقق الحسابات الخارجي كافة بما ينسجم انسجاماً تاماً مع متطلبات وقواعد الحوكمة ذات الصلة. قامت شركة بروة العقارية وفقاً لقرار الجمعية العمومية التي انعقدت بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠٢٣، بتعيين شركة **EY** كمدقق خارجي للشركة للعام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بناءً على توصية مجلس الادارة والعروض الفنية والمالية التي تم الحصول عليها في ضوء متطلبات نظام الحوكمة الصادر من هيئة قطر للأسواق المالية. إن شركة **EY** مستقلة تماما عن إدارة شركة بروة العقارية ومجلس إدارتها وهي مقيدة في سجل مراقبي الحسابات المنصوص عليه في القانون رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٤ الخاص بتنظيم مهنة مراقبة الحسابات. إجمالي الأتعاب المدفوعة/المستحقة لشركة **EY** عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يبلغ ٨٢٩ ألف ريال قطري لخدمات التدقيق و٨٦١ ألف ريال قطري للخدمات غير المتعلقة بالتدقيق بما في ذلك خدمات التأكيد الأخرى.

٤. مجلس الإدارة

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

١.٤

تشكيل مجلس الإدارة

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

ويتضمن الجدول التالي بياناً بأعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٣:

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

٢.٤ نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة

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

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

عضو مجلس الإدارة	عدد الأسهم المحجوزة لضمان العضوية في مجلس الإدارة	عدد الأسهم المملوكة في الشركة كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١	عدد الأسهم المملوكة في الشركة كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١
سعادة السيد/ عبدالله حمد العطية (شركة الديار القطرية)	.	١٦,٠١٠	١٦,٠١٠
السيد/ فيصل عبد الواحد الحمادي (شركة الديار القطرية)	.	.	.
السيد/ أحمد محمد طيب (شركة الديار القطرية)	.	٧,١٤٠	٧,١٤٠
السيد/ ناصر سلطان الحميدي	.	٤,٥٥٧,٤٦٦	٥,٢٢٤,٦٨٩
السيد/ عبدالرحمن محمد الخيارين	.	١	.
السيد/ حمد دشن القحطاني	.	.	.
السيد/ أحمد خالد الغانم	.	.	.

٣.٤ واجبات رئيس مجلس الإدارة

من مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة قيادة الشركة لتحقيق أهدافها الاستراتيجية والعائد المناسب للمساهمين ، كما يتولى قيادة المجلس والإشراف على دوره بشكل كامل واعتماد جداول اعمال اجتماعات المجلس ، هذا بالإضافة إلى مناقشة اعضاءالمجلس بالتوصيات والتحسينات والمبادرات الاستراتيجية والموازنات التقديرية والفرص الاستثمارية المتاحة والتأكد من قيام المجلس بالمهام المنوطة به ، إضافة إلى مناقشة امورالشركة 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 أواللجان أوالعضو المنتدب أوالرئيس التنفيذي حسب ما يراه مناسباً . كما ويقوم ايضا بالتنسيق مع الرئيس التنفيذي بخصوص الموارد المالية والبشرية لتحقيق الأهداف المرجوة ومراقبة مستوى أداء الشركة بشكل عام دوريا من خلال الرئيس التنفيذي.

تقرير حوكمة الشركات

٤.٤ واجبات أعضاء مجلس الإدارة

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

٥.٤ مسؤوليات والتزامات أعضاء مجلس الإدارة:

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

- 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.
- يمثل عضو المجلس جميع المساهمين ، وعلية أن يلتزم بما يحقق مصلحة الشركة لا مصلحة من يمثله أو من صوت له لتعيينه بالمجلس.
- يجب أن يحدد المجلس الصلاحيات التي يفوضها للإدارة التنفيذية ، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض ، كما يحدد الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيه البت فيها ، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.
- يجب على المجلس التأكد من وضع إجراءات لتعريف أعضاء المجلس الجدد بعمل الشركة وبخاصة الجوانب المالية والقانونية فضلاًعن تدريبهم إن لزم الأمر.
- يجب على المجلس التأكد من إتاحة الشركة المعلومات الكافية عن شؤونها لجميع أعضاء المجلس بوجه عام ولإعضاء المجلس غيرالتنفيذيين بوجه خاص وذلك من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم ومهامهم بكفاءة .

٦. لايجوز 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 وبالشروط الواردة فيه ، وإذا تضمن نظام الشركة أحكاما في هذا الشأن ، فلا يجوز للمجلس القيام بالتصرفات المذكورة إلا باذن من الجمعية العامة ، مالم تكن تلك التصرفات داخلة في أغراض الشركة.

٧. الانتظام في حضوراجتماعات المجلس ولجانه،عدم الانسحاب من المجلس إلا لضرورة وفي وقت المناسب.

٨. إعلاء مصلحة الشركة والشركاء والمساهمين وسائرأصحاب المصالح وتقديمهها على المصلحة الخاصة.

٩. إبداء الرأي بشأن المسائل الاستراتيجية للشركة،وسياستها في تنفيذ مشاريعها،ونظم مساءلة العاملين بها،ومواردها، والتعيينات الأساسية، ومعايير العمل بها .

١٠. مراقبة أداء الشركة فى تحقيق أغراضها وأهدافها ، ومراجعة التقاريرالخاصة بأدائها بما التقاريرالسنوية ونصف السنوية والربعية.

١١. الإشراف على تطوير القواعد الإجرائية الخاصة بالحوكمة ، والعمل على تطبيقها بالشكل الأمثل وفقاً 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 أوبيانات أومعلومات دون إذن كتابي مسبق من الرئيس أومن يفوضه في ذلك ، وعلى المجلس تسمية المتحدث الرسمي باسم الشركة.

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

٦.٤ قواعد سلوك مجلس الإدارة

يلتزم مجلس إدارة شركة بروة بأعلى مستويات النزاهة والسلوك التجاري و"بقواعد الأخلاق والسلوك المهني" ، فضلا عن تفاصيل الوصف الوظيفي المنصوص عليها في دليل وسياسات حوكمة الشركات لشركة بروة. يعتبر مجلس الإدارة الممثل لمصالح المساهمين في الشركة ، حيث يجب على كافة الأعضاء تطبيق قيم الشركة ، وممارسة كافة تعاملاتهم بصدق ونزاهة. كما يقوم أعضاء المجلس بالتصرف بحسن نية وبما يخدم مصلحة بروة والمساهمين ، إضافة إلى تعزيز ثقافة السلوك الأخلاقي.

٧.٤ ميثاق المجلس

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

٨.٤ فصل المهام

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

٩.٤ حظر الجمع بين المناصب

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

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

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

ويلي بيان عضويات أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المساهمة الاخرى:

عضو مجلس الإدارة	العضوية في الشركات المساهمة الاخرى
السيد/ عبدالله حمد العطية (ممثلا لشركة الديار القطرية)	الشركة المتحدة للتنمية
السيد/ فيصل عبدالواحد الحمادي (ممثلا لشركة الديار القطرية)	شركة ناقلات، شركة ودام ، شركة وقود
السيد/ أحمد محمد طيب (ممثلا لشركة الديار القطرية)	
السيد/ ناصر سلطان الحميدي	شركة قطر لصناعة الاسمنت ، قطر للوقود
السيد/ عبدالرحمن محمد الخيارين	مصرف الريان
السيد/ حمد دشن القحطاني	
السيد/ أحمد خالد الغانم	

١٠.٤ اجتماعات المجلس

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

تقرير

حوكمة الشركات

يحفظ أمين سر المجلس بمحاضر اجتماعات المجلس ويقوم بتوزيع جداول اعمال للاجتماعات وعقد مجلس إدارة شركة بروة العقارية (٧) إجتماعات خلال عام ٢٠٢٣، تم من خلالها مناقشة مواضيع واستراتيجيات الشركة ومشاريعها.

١١.٤ تقييم أداء أعضاء المجلس

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

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

١٢.٤ مكافآت المجلس

بلغت بلغت قيمة مكافآت المجلس عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ وقدره ١٢,٠٠٠ ألف ريال قطري.

استلم الأعضاء بدلات حضور اجتماعات اللجان للعام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وبلغت قيمتها مبلغ ١,٩٠٠ ألف ريال قطري.

١٣.٤ أمين سر المجلس

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

٥. لجان المجلس

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

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

ويلي أدناه لجان مجلس الإدارة ومهام وأعضاء كل لجنة خلال العام ٢٠٢٣:

١.٥ لجنة التدقيق

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

اجتمعت لجنة التدقيق (٨) إجتماعات خلال العام ٢٠٢٣.

أعضاء لجنة التدقيق للعام ٢٠٢٣:

السيد/ ناصر سلطان الحميدي	الرئيس	غير تنفيذي	مستقل
السيد/ أحمد محمد طيب	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد/ أحمد خالد الغانم	عضو	غير تنفيذي	مستقل

أنجزت اللجنة عدداً من الاعمال المهمة في ٢٠٢٣، منها :

١. مناقشة تقارير مراقب الحسابات عن البيانات المالية لعام ٢٠٢٢ ورفع التوصية لمجلس الإدارة.

٢. مراجعة النتائج المالية الفصلية والنصف سنوية النهائية للعام المالي ٢٠٢٣ ورفع التوصية لمجلس الإدارة .

٣. تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين مراقبي الحسابات للسنة المالية ٢٠٢٣ والاتعاب المقدرة لهم .

٤. تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين هيئة للرقابة الشرعية للسنة المالية ٢٠٢٣ والاتعاب المقدرة لهم.

٥. وضع خطة تدقيق داخلي للعام ٢٠٢٤ .

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

٧. الموافقة على موازنة إدارة التدقيق الداخلي لعام ٢٠٢٤ .

٨. تفعيل دور إدارة المخاطر بالشركة ..

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضٍ عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢.٥ لجنة المكافآت والترشيحات

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

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

اجتمعت لجنة المكافآت والترشيحات (٢) خلال العام ٢٠٢٣.

أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات لعام ٢٠٢٣:

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

أنجزت اللجنة عدداً من الاعمال المهمة في ٢٠٢٣، منها :

١. إعادة دراسة ومناقشة الية مكافآت موظفي الشركة والرئيس التنفيذي للمجموعة.

٢. تقديم مقترح لمجلس الإدارة لمكافآت أعضاء المجلس السنوية ومكافآت أعضاء لجان مجلس الإدارة.

٣. مناقشة تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجانه.

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضٍ عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

تقرير

حوكمة الشركات

٣٠٥ اللجنة التنفيذية

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

اجتمعت اللجنة التنفيذية (٥) إجتماعا خلال العام ٢٠٢٣.

أعضاء اللجنة التنفيذية لعام ٢٠٢٣:

السيد/ عبدالله حمد العطية	الرئيس	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد/ عبدالرحمن محمد الخيارين	عضو	غير تنفيذي	مستقل
السيد/ أحمد محمد طيب	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد/ فيصل عبدالواحد الحمادي	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل

أهم انجازات اللجنة لعام ٢٠٢٣:

- مناقشة الموازنة التقديرية لعام ٢٠٢٤ ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
- مناقشة مؤشرات الأداء لسنة ٢٠٢٤ ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
- دراسة مجموعة من عروض التمويل وإعادة التمويل للشركة ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
- مراجعة دراسات الجدوى لمجموعة من المشاريع ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة ورفع التوصة لمجلس الإدارة .
- متابعة تنفيذ مشاريع الشركة .
- دراسة مقترح التعديل على الهيكل التنظيمي للشركة .
- الإطلاع على الموقف النقدي للشركة .

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٦. الإدارة التنفيذية

المهام الرئيسية للرئيس التنفيذي للمجموعة:

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

مسؤوليات الإدارة التنفيذية:

تحمّل الإدارة التنفيذية العليا مسؤوليات الاضطلاع بالمهام التي يوجّهها الرئيس التنفيذي للمجموعة، ويتعين أن تكون مسؤولياتهم موضحة في توصيفهم الوظيفي.

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

السيد/ عبدالله جبارة الرميحي :

يشغل السيد/ عبد الله جبارة الرميحي حالياً منصب الرئيس التنفيذي للمجموعة ورئيس مجلس إدارة شركة قطر لإدارة المشاريع وقد شغل قبلها منصب الرئيس التنفيذي لشركة وصيف لإدارة الأصول ونائب رئيس مجلس إدارة شركة قطر لإدارة المشاريع، كما كان قد تولى عدداً من المناصب الإدارية والإشرافية في العديد من الشركات التابعة والزميلة لشركة بروة، وقد عُين «الرميحي» سابقاً كمدير التدقيق لمجموعة بروة العقارية ورئيس العمليات ومدير المشاريع لدى بنك بروة، ورئيس مجلس الإدارة والمدير المفوض لشركة أملاك للتمويل، كما تقلد العديد من المناصب الإدارية في عدد من القطاعات ذات العلاقة بإدارة المشاريع والإدارة العامة.

هو حاصل على درجتَي الماجستير والبيكالوريوس في الإدارة ونظم المعلومات من جامعات المملكة المتحدة، بالإضافة لبرنامج الإدارة التنفيذي من جامعة فرجينيا في الولايات المتحدة الأمريكية.

يتمتع «الرميحي» بخبرة عملية تزيد عن ٣٠ عاماً في مجالات القيادة الإدارية والمالية والإستراتيجية وقيادة العمليات في عدد من القطاعات المتنوعة بما في ذلك قطاع التطوير العقاري وإدارة الأصول والمرافق وقطاع الخدمات المصرفية والمالية وقطاع تكنولوجيا المعلومات.

ويشغل «الرميحي» عضوية زميل في معهد تشارترد للإدارة (CMI)، وإلتحق «الرميحي» في عدد من الدورات التنفيذية والمهام التطويرية في مجالات مختلفة كالإدارة المالية والاستثمار والحوكمة والاستراتيجيات، ولديه سجل حافل بالنجاحات في قيادة المؤسسات والقدرة على تطويرها وتوظيف مواردها لتحقيق رؤيتها وأهدافها والوصول إلى أفضل الممارسات ضمن تلك المؤسسات التي تتميز بالديناميكية والحركة والتغيير.

السيد/ تامر السيد:

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

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

وتزيد مدة الخبرة المهنية للسيد / تامر، عن ٢٣ عاماً ما بين مجالات التدقيق الخارجي والشؤون المالية في العديد من المؤسسات العالمية والشركات.

السيد/ يوسف احمد البنعلبي:

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

تخرج السيد يوسف البنعلبي 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 وتولت منذ يناير ٢٠١٨. وقبل ذلك شغلت منصب مدير إدارة التقاضي وشؤون الشركات بشركة بروة ومستشار قانوني أول، كما شغلت مناصب أخرى خلال فترة عملها بالمجموعة التي بدأت منذ ٢٠٠٦.

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

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

تتنوع خبرتها ما بين المجالات القانونية مثل قوانين الاستثمار والتجارة والمقاولات والعقود والشركات والعمل، والمجالات الرقابية مثل الالتزام والحكومة والضوابط الداخلية.

تقرير

حوكمة الشركات

السيد / محمد إبراهيم العمادي:

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

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

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

السيد / احمد إبراهيم الدرويش:

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

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

الأسهم المملوكة من قبل أعضاء الإدارة التنفيذية :

- السيد / يوسف أحمد البنعلي - رئيس العمليات المؤسسية للشركة ،يملك عدد ٥,٤١٠ سهم.
- السيد / حسن جمعة المهندي -رئيس شؤون التدقيق الداخلي للشركة،يملك عدد ١٢,٤٠٠ سهم.
- السيد / أحمد إبراهيم الدرويش - رئيس قطاع التطوير العقاري ، يمتلك عدد ٢,١٠٠ سهم .

مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية لعام ٢٠٢٣:

بلغت قيمة مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ما قيمته ٠,٤٤,٢٢ الف ريال قطري.

انجازات الإدارة التنفيذية في عام ٢٠٢٣:

١. بيع أرض لوسيل جولف بسعر بلغ ٦.٤ مليار ريال وتحقيق ربح بيع بقيمة ٤٧١ مليون ريال وذلك مع إستخدام العائد من البيع في سداد تمويلات المجموعة وهو ما سوف يسهم في توفير جزء كبير مع نفقات التمويل. وقد تم تحصيل جزء من ثمن البيع بقيمة ٣.٦ مليار ريال قطري خلال السنة ٢٠٢٣ والتي تم إستخدامها بالكامل في تسديد تمويلات عن المجموعة، كما تم تحصيل مبلغ ١.١ مليار ريال قطري في يناير ٢٠٢٤ ومن المتوقع تحصيل الرصيد المتبقي في الربع الثاني من العام ٢٠٢٤.

٢. تم إعادة تمويل التزامات تمويلية بقيمة ٤.٩ مليار ريال بتكاليف تمويلية وشروط إعادة سداد أفضل بما يسهم في تحسين التدفقات النقدية للمجموعة.

٣. تسوية مديونية عدد من العملاء الرئيسيين للمجموعة وتحصيل متأخرات بقيمة تتجاوز ٣٤٠ مليون ريال.

٤. بيع إستثمارات متنوعة في أسهم بقيمة ٥٩ مليون ريال بما يسهم في دعم الموقف النقدي للمجموعة.

٥. توقيع عقد بيع عقار مراكز المملوك للمجموعة بمبلغ يعادل ١٩ مليون دولار أمريكي وبما يسهم في دعم الموقف النقدي للمجموعة. وقد تم إستكمال عملية البيع في الفترة اللاحقة في ٢٠٢٤.

٦. إستلام مشروععي الوكرة "مدينتنا" و "الحي الأرجنتيني" من اللجنة العليا للمشاريع والإرث بعد إنتهاء مدة الإيجار وتحصيل كامل الإيجار المستحق.

٧. طرح مشروع مدينتنا السكني للإيجار وتأجير عدد ٢,٩٤٠ شقة بما يعادل ٤٣.٤% من المشروع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٨. طرح مشروع الحي الأرجنتيني لسكن العمال للإيجار وتأجير عدد ٤٢٧ بيت سكني في مشروع الحي الأرجنتيني وبما يعادل ٣.٠٤% من المشروع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٩. توقيع عقد مع شركة وقود لإنشاء مركز الفحص الفني (فاحص) في مشروع مدينة مواتر

١٠. توقيع عقد لإنشاء مدرسة للسواقفة في مدينة مواتر

١١. الانتهاء من تقييم ودراسة احتياجات موظفي شركة بروة العقارية التدريبية وتوفير الدورات التدريبية المناسبة بالتعاون مع جامعة قطر.

١٢. الانتهاء من المرحلة الثانية من التحول السحابي لأنظمة أوراكل الحديثة (فيوجن)، والذي شكل نقلة نوعية في تحسين آليات العمل على مستوى كافة الإدارات.

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 ٢٠٢٣.

٧. الرقابة الداخلية على التقارير المالية

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

تجدر الإشارة الى أن الشركة قامت بتقييم نظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية في نهاية السنة المالية لعام ٢٠٢٣ وتم الافصاح عن نتائج التقييم في تقرير الشركة السنوي وتقرير المدقق الخارجي.

٨. إدارة المخاطرة

تقوم شركة بروة عن طريق قسم ادارة المخاطر بمراقبة مسائل المخاطرالتنظيمية 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 متصلة تحكم دخولها في صفقات وعلاقات مع أطراف ذات صلة.

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

٩. إدارة الامتثال

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

١٠. التدقيق الداخلي وأنشطته

تمارس ادارة التدقيق الداخلي بالشركة عملها وفقاً لمقاييس نظام الرقابة الداخلية الفعال وفي إطار من الشفافية والمصداقية وبشكل موضوعي ومستقل، بهدف إضافة قيمة للشركة وتحسين ورفع كفاءة عملياتها. تقوم إدارة التدقيق الداخلي بتحقيق أهداف الشركة وتدعيم تنافسياتها بالأسواق 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 ربعي وفقا لمتطلبات قواعد الحوكمة ذات الصلة.

تقرير

حوكمة الشركات

أهم إنجازات إدارة التدقيق الداخلي لعام ٢٠٢٣:

- اعداد وتنفيذ خطه التدقيق الداخلي القائمة علي المخاطر، ومراقبة مدى الالتزام بتنفيذ القوانين واللوائح والقرارات المتعلقة بأنشطة الشركة.
- استعراض وتقييم العمليات واداره المخاطر واطارالرابة الداخلية من خلال تنفيذ خطه التدقيق الداخلي لشركه بروة والشركات التابعة الرئيسية.
- إصدار تقارير دورية للجنة التدقيق، ومتابعه تنفيذ التوصيات السابقة.
- أجراء مراجعات خاصه بشأن المسائل المرفوعة من قبل لجنة التدقيق / مجلس الإدارة وتقديم النتائج لهم.
- الامتثال بدليل المراجعة الداخلية للحسابات استنادا إلى المعايير الدولية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي، من خلال مراجعة التعليمات المالية، وتقديم المقترحات اللازمة لتعديها ومراقبة تنفيذها.

يرأس إدارة التدقيق الداخلي المهندس / حسن جمعة المهندي :

يشغل المهندس/ حسن جمعة المهندي حاليا منصب رئيس شؤون التدقيق الداخلي للمجموعة. أكثر من ٢٣ سنة من التجارب الناجحة في الأمورالمالية والاستراتيجية ،وقيادة العمليات. شغل العديد من المناصب في القطاع الحكومي والخاص ، حيث تم تعيينه وكيلًا مساعدًا للوزارة لشؤون البيئة في وزارة البلدية والبيئة ومستشارًا في مكتب سعادة وزير البلدية والبيئة وسعادة وزيرالرياضة والثقافة ومديراً للعمليات ومركز التحكم الكهربائي في المؤسسة العامة للكهرباء والماء ، كما عمل سابقًا كرئيسًا تنفيذيًا للعمليات في شركة الوصيف أحد الشركات التابعة لشركة بروة العقارية، ورئيسًا تنفيذيًا في شركة امداد القابضة.

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

١١. التدقيق الخارجي

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

ويأتي هذا التعيين بعد موافقة الجمعية العامة في اجتماعها بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠٢٣وتحديد 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 الي المواد (٦٥–٦٦) من النظام الأساسي المُعدل للشركة والتي تحكم عمل ومهام مراقب الحسابات، فإن دليل الحوكمة الداخلي للشركة يتضمن الأدوار والمسؤوليات المنوطة في المدقق الخارجي وسياسة التعيين و الإنهاء بالإضافة الي دور لجنة التدقيق في الإشراف على عمل المدقق الخارجي.

١٢. 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 للجمهورعن البيانات المالية ولم يتم أي طرف من ذوي العلاقة بعقد أي صفقات في فترات الحظر خلال عام ٢٠٢٣.

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

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

يمكن الحصول على معلومات حول الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة من خلال العودة إلى الملاحظة المتممة للقوائم المالية المدققة والموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

١٣. حقوق المساهمين وإتاحة المعلومات

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

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

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

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

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

١٤. سجل المساهمين

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

وفيما يلي بيان عدد أسهم كبار المساهمين في الشركة:

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

١٥. القضايا والنزاعات والمخالفات

إن دليل الحوكمة المعتمد في الشركة يحتوي على سياسة واضحة تتعلق بالإبلاغ عن المخالفات كما تحتوي على إجراءات تفصيلية عن كيفية تطبيق هذه السياسة في الشركة. إن الشركة لم ترتكب أي مخالفات خلال سنة ٢٠٢٢.

وتجدر الإشارة إلى ان هناك منازعات قضائية متداولة حاليا امام المحاكم يبلغ اجمالي عددها ١٣ قضايا تتراوح درجات التقاضي فيها بين الابتدائي والإستئناف.

تقرير حوكمة الشركات

١٦. المسؤولية الاجتماعية

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

وتؤمن شركة بروة بأن المسؤولية الاجتماعية للشركات لا تقتصر على مجرد عمل خيري، بل تشمل الاستثمار في المجتمع. كما تشمل إدارة المؤسسة وجميع العاملين فيها. ولذلك تحرص الشركة كل الحرص على الإستثمار في المجتمع المحلي في قطر وكذلك في المجتمعات التي تعمل فيها. و قد بلغ المبلغ المدفوع لكافة أنشطة المسؤولية الاجتماعية ٦٠٨, ٢٧ الف ريال قطري خلال عام ٢٠٢٣ م.

اهم إنجازات المسؤولية الاجتماعية لعام ٢٠٢٣:

- تقديم أعلى مستويات الأمن والسلامة في جميع مشاريع بروة وفقاً للمعايير التي وضعتها حكومة قطر بالتعاون مع إدارة الدفاع المدني بوزارة الداخلية.
- تقديم الحلول السكنية ذات الأسعار المعقولة والجودة العالية من خلال مشاريع بروة السكنية.
- تنظيم حملات للتبرع بالدم بالتعاون مع مؤسسة حمد الطبية.
- تقديم مبلغ ١٠٠ الف ريال للهلال الأحمر القطري.
- دعم الخبرات القطرية من خلال التعاون مع الشركات الوطنية ذات الكفاءة والخبرة في قطاع الإنشاءات وأعمال التطوير العقاري،
- توثيق التعاون المشترك مع جامعة قطر بتقديم تدريب ميداني لطلاب كلية الهندسة بهدف تبادل الخبرات والبحث العلمي.
- رعاية المنتدى العقاري الأول في دولة قطر.
- المشاركة في سيتي سكيب قطر ٢٠٢٣ و الترويج لمشاريع شركة بروة العقارية .
- التعاون مع شركة اتصالات أوريدو لتقديم عروض خاصة لموظفي شركة بروة العقارية.
- رعاية المؤتمر الدولي للابتكار و التقدم التكنولوجي من أجل الاستدامة بالتعاون مع جامعة الدوحة للعلوم و التكنولوجيا .
- اقامة فعاليات رياضية للعمال بالتعاون مع برنامج راس لفان للتواصل الاجتماعي بمرافق الخور الرياضية.
- المبادرة في تشجير المناطق في مشاريعها للمحافظة على البيئة .
- التبرع لصالح حملة واجب فلسطين لمساعدة الأشقاء في غزة بمبلغ مليون ريال قطري.

الملحق الأول:

السِيرَ الشخصيةُ لأعضاء مجلس الإدارة

المهندس/ عبدالله بن حمد العطية

رئيس مجلس الإدارة

عُيِّن سعادة السيّد عبدالله بن حمد العطية وزيراً للبلدية بتاريخ ٨ يناير ٢٠٢٤م، يتمتع سعادته بخبرة عملية واسعة شملت العديد من القطاعات في البلاد، حيث بدأ مسيرته المهنية مع شركة قطر للبترول كمهندس للعمليات وذلك حتى عام ٢٠١٨ حين انتقل للعمل في شركة راس غاز المحدودة ككبير مهندسي المشروع، ليصبح في العام ٢٠١٢ مديرا للتخطيط والتطوير البري.

وفي العام ٢٠١٤ تولى سعادة السيّد العطية مهامًا جديدة بصفته 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»، تُدرج سعادة السيّد 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، وتحديداً في يناير ٢٠١٧، تم تعيين سعادة السيّد عبدالله العطية كعضو في مجلس إدارة شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، ليتولى في شهر يوليو ٢٠١٨ منصب الرئيس التنفيذي للشركة.

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

السيد/ فيصل عبدالواحد الحمادي

نائب رئيس مجلس الإدارة

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

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

السيد/ أحمد محمد الطيب

عضو مجلس الإدارة

يعمل السيد أحمد محمد طيب حالياً في منصب الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمار في شركة الديار القطرية للإستثمار العقاري يدير فيها محفظة بقيمة ٣٥ مليار دولار، بدأ السيّد/ أحمد طيب حياته المهنية بالعمل لسبع سنوات في إدارة الإتصالات والعمليات للقوات الخاصة – وزارة الداخلية، وبعدها التحق بشركة رأس غاز لمدة ست سنوات عمل في عدد من مشاريعها، ثم التحق بالديوان الأميري للعمل في المشاريع لمدة سنتين، وقبل التحاقه بشركة الديار عمل لمدة سنتين في مكتب إدارة المشاريع باللجنة العليا للمشاريع والإرث، كما أدار السيّد/ أحمد طيب أعمال العائلة التجارية، وهو رئيس وعضو في عدد من مجالس الإدارة لمجموعة من الشركات داخل الدولة، ويحمل السيّد/ أحمد شهادة الماجستير في الهندسة الكهربائية من جامعة كلورادو دنفر في الولايات المتحدة الأمريكية.

الملحق الأول:

السِيرُ الشَخْصِيَّةُ لأعضاء مجلس الإدارة (تتمة)

<div></div>
السيد/ ناصر بن سلطان ناصر الحميدي
عضو مجلس الإدارة

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

د. عبدالرحمن محمد الخيارين

عضو مجلس الإدارة

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

السيد / حمد دشن القحطاني

عضو مجلس الإدارة

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

السيد/ أحمد خالد الغانم

عضو مجلس الإدارة

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

السيد / فهد بن احمد الكواري

أمين سر مجلس الإدارة

حاصل على بكالوريوس العلوم عام ١٩٩٦ من جامعة قطر، وتنقل للعمل في عدة مواقع في بروة منها مساعد أمين السر بمجلس الإدارة، وتولى كذلك مهام مدير إدارة الممتلكات في الشركة، وشغل أيضاً وظيفة مدير مشاريع العمليات، كما عمل قبل إلتحاقه 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 الموائئ التابعة لوزارة المواصلات والنقل.

تقييم الإدارة للرقابة الداخلية

على التقارير المالية

مقدمة

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

مخاطر في التقارير المالية

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

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

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

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

تنظيم نظام الرقابة الداخلية

المهام المشاركة في نظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية

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

تقييم الإدارة للرقابة الداخلية

على التقارير المالية (تتمة)

الضوابط التي تحد من مخاطر الاخطاء في التقارير المالية

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

- الضوابط التي تكون مستمرة أو دائمة بطبيعتها مثل الإشراف ضمن السياسات والإجراءات المدونة أو الفصل بين الواجبات؛
- الضوابط التي تعمل على أساس دوري مثل تلك التي يتم تنفيذها كجزء من عملية إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية؛
- الضوابط الوقائية أو التحقيقية بطبيعتها؛
- الضوابط التي لها تأثير مباشر أو غير مباشر على البيانات المالية الموحدة. تتضمن الضوابط التي لها تأثير غير مباشر على البيانات المالية الموحدة، الضوابط على مستوى الشركة والضوابط العامة لنظام تكنولوجيا المعلومات مثل التحكم في الوصول الفعلي للنظام وعناصر التحكم في التعامل مع البرمجيات، في حين تتمثل الضوابط التي لها تأثير مباشر في، على سبيل المثال، تسوية تدعم مباشرة بند الميزانية العمومية.
- تتكون هذه الضوابط من مكونات آلية و / أو يدوية. الضوابط الالية 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 ٢٠٢٣، أجرت المجموعة تقييماً رسمياً لكفاءة تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل نظام ICofR مع مراعاة التالي:

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

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

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

تضمن التقييم، أيضا تقييماً لتصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط على مستوى الشركة والضوابط العامة لنظام المعلومات والضوابط المتعلقة بالإفصام. نتيجة لتقييم تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل ICofR ، لم تحدد الإدارة أي نقاط ضعف جوهرية واستنتجت أنه تم تصميم ICofR وتنفيذه وتشغيله بشكل مناسب كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

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..وبعده،،،

فإننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة بروة العقارية، قد راقبنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال السنة المنتهية ٣١/١٢/٢٢٠٢م، ولقد قمنا بالمراقبة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وكذلك بالفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا.

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

١) أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المنتهية ٣١/١٢/٢٢٠٢م، 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.

٣) إن احتساب الزكاة تم وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة.

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



تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة / المساهمين الكرام

شركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وبيان الربح أو الخسارة الموحد، وبيان الدخل الشامل الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة تتضمن معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRSs).

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الهامة

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

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

أمور التدقيق الهامة	خطوات التدقيق المتبعة في تناول أمور التدقيق الهامة
تقييم الإستثمارات العقارية	<p>تمتلك المجموعة استثمارات عقارية يتم قياسها بالقيمة العادلة. كانت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٣,٤٦٤,٤٤١ ألف ريال قطري (٢.٢٢: ٩.٥٠: ٣٥,٥٢٠ ألف ريال قطري)، وهي تمثل ٨١.٢% من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢.٢٢: ٨٨.٨%).</p> <p>تشمل الاستثمارات العقارية عقارات مكتملة البناء وعقارات قيد الإنشاء وقطع أراضي. معظم الاستثمارات العقارية بما يمثل ٩٨.٨٣% (٢.٢٢: ٩٨.٥٨%)، تقع داخل دولة قطر.</p> <p>لقد اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية للمجموعة من أمور التدقيق الهامة نظراً لأهمية رصيد الاستثمارات العقارية في إجمالي موجودات المجموعة، كما أن التقييم العادل للاستثمارات العقارية هو أمر تقديري بطبيعته ويتطلب استخدام أحكام وتقديرات إدارية هامة.</p> <p>تم الإفصاح عن الاستثمارات العقارية والسياسات المحاسبية ذات الصلة والأحكام والافتراضات المطبقة من قبل الإدارة في الإيضاح رقم ١٢.</p>
	<p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، المجالات الرئيسية التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتنفيذ إجراءات تفصيلية وحصلنا على فهم للضوابط المتعلقة بتقييم الاستثمارات العقارية، بما في ذلك طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية. • قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المثلثن الخارجي المعين من قبل الإدارة إلى جانب شروط التعيين ونطاق العمل. • قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم الداخليين لدينا لتقييم عينة مختارة من العقارات وتحديد: <ol style="list-style-type: none"> ما إذا كان أسلوب التقييم والمنهجية المستخدمة من قبل الإدارة يتوافق مع ممارسات معايير التقييم المقبولة بشكل عام؛ و مدى ملاءمة الافتراضات والبيانات المستخدمة في التقييم، مثل أسعار الإيجار وتكاليف التشغيل والقيمة النهائية ومعدلات النمو والمتوسط المرجح لتكلفة رأس المال والإشغال وأسعار السوق القابلة للمقارنة، حيثما انطبق ذلك. • فحصنا الدقة الحسابية للتقييمات على أساس العينة. • قمنا باختبار القيود المحاسبية في الدفاتر على أساس العينة فيما يتعلق بالتغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. • قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاح عن الافتراضات والأحكام الهامة.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣ متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات هذا.

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

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

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة حول البيانات المالية الموحدة

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

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

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

التقرير المالي

تقرير مدقق الحسابات

المستقل

مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

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

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

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

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

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

- الحصول على أدلة تدقيق كافية بشأن المعلومات المالية لشركات المجموعة أو الأنشطة التجارية للمجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء أعمال التدقيق للمجموعة، ونبقى نحن فقط مسؤولون عن رأينا حول أعمال التدقيق.

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

عن **إرنست ويونغ**

زياد نادر

سجل مراقبي الحسابات رقم (٢٥٨)

الدوحة – قطر

في ١١ فبراير ٢٠٢٤

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إيضاحات	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الموجودات		
نقد وأرصدة لدى البنوك	٤	٨٩٨,٦٨٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥	٣٢,٣٧٥
ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً	٦	١,٥٦٧,٤٨٧
عقارات للمتاجرة	٧	٦٢١,٦٠٠
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٨	٧٤,١٠٩
موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع	٩	٢١,٩٦٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٠	١٢٨,٣٦٥
مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات	١١	٢٦٨,٩٤٤
استثمارات عقارية	١٢	٣٥,٥٢٠,٩٠٥
عقارات وآلات ومعدات	١٣	٥٠٨,٢٧٠
موجودات حق الإنتفاع	١٤	١١,٨٥٧
استثمارات في شركات زميلة	١٥	٨٥,٨٢٩
الشهرة	١٦	١٣٢,٤١١
موجودات الضريبة المؤجلة	١٧	٤,٤٣٦
إجمالي الموجودات	٣٧,٥٣٩,٥٥٨	٣٩,٩٨٦,٤٥٠
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات		
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١٨	١,٢٤٤,٨٧٠
مخصصات	١٩	٢٠,٩٠٢
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٢٠	١٣٣,٩٠٩
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٨	١٧٨,٢٧٩
مطلوبات إيجارات	٢١	٣٠٢,١٥٨
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	٢٢	١٦,٤٧٩,٦٦٤
مطلوبات الضريبة المؤجلة	١٧	٧,٠٩٥
اجمالي المطلوبات	١٥,٥٥٧,٢٤١	١٨,٥٢٣,٢٩٧
حقوق الملكية		
رأس المال	٢٣	٣,٨٩١,٢٤٦
الاحتياطي القانوني	٢٤	٢,٠٦٩,٥٥٥
الاحتياطي العام	٢٥	٤,٦٣٩,٢٣١
احتياطيات أخرى	٢٦	(٣٥٤,٠٥٣)
الأرباح المدوّرة		١١,٥٦٤,٨٤٥
إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم		٢١,٢٨٦,٧٧٨
حصص غير مسيطرة		١٧٦,٣٧٥
اجمالي حقوق الملكية	٢١,٩٨٢,٣١٧	٢١,٤٦٣,١٥٣
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	٣٧,٥٣٩,٥٥٨	٣٩,٩٨٦,٤٥٠

تم الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٤ ووقعها بالنيابة عنهم:

سعادة السيد / عبدالله بن حمد العطية

رئيس مجلس الإدارة

السيد / عبد الله بن جباره الرميحي

الرئيس التنفيذي للمجموعة

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إيضاحات	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إيرادات إيجارات	٢٨.١	١,٧٤٦,٢٣١
مصروفات إيجارات تشغيلية	٢٧	(٤٤٤,٥٨١)
صافي إيرادات إيجارية	١,١٨٠,٣٧٤	١,٣٠١,٦٥٠
إيرادات التأجير التمويلي	-	٨٢
صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي	١,١٨٠,٣٧٤	١,٣٠١,٧٣٢
الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	٢٨.٢	٣٣٦,٥٠٤
مصروفات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	٢٩	(٢٨٢,٨٢٠)
صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى	٦٩,١٣٥	٧٩,٧٥٠
مبيعات العقارات وخدمات البناء	٣.	٩,٠٩٩
تكلفة بيع العقارات وخدمات البناء	٣.	(١٢,٢١٣)
(خسارة) / ربح من بيع العقارات وخدمات البناء	(٣,١١٤)	٥٦,٢٢٤
صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	١٢	٥٧٧,١٩٧
حصة من نتائج شركات زميلة	١٥	(٢٣٥,١٤٥)
خسارة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥	(٤,٦٣٤)
ربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع	٩	٤٨٩,٨٥٨
ربح من استبعاد متوقع لاستثمار في شركة زميلة		٥٧,٣٥٥
مصاريف عمومية وإدارية	٣١	(٢١٤,٧٦٩)
صافي عكس / (خسائر) انخفاض القيمة	٣٢	٣٢,١٢٧
إيرادات أخرى	٣٣	٣٨,٤٨٩
الربح التشغيلي قبل تكاليف التمويل والاستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل	١,٩٩١,٢٣٨	١,٦٤٩,٩٩٦
إيرادات تمويل	٣٤	٥٣,٢٣٩
تكلفة التمويل	٣٤	(٧٨٣,٠٨٣)
صافي تكاليف التمويل	(٧٢٩,٨٤٤)	(٤٧١,٢٣٢)
الربح قبل الإستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل	١,٢٦١,٣٩٤	١,١٧٨,٧٦٤
الإستهلاك	١٣	(١٣,٧١٣)
إطفاء موجودات حق الإنتفاع	١٤	(٤,٠٧٧)
الربح قبل ضريبة الدخل والزكاة	١,٢٤٣,٦٠٤	١,١٦١,٣٨٨
مصروف الضريبة والزكاة	١٧	(١٠,٦٨٠)
الربح للسنة	١,٢٣٣,٥٣٦	١,١٥٠,٧٨٦
العائد إلى:		
حاملي أسهم الشركة الأم		١,١٣٨,٠٣٨
حصص غير مسيطرة	٤٤	٤,٢٨٥
عائد السهم الأساسي والمخفض	١,٢٣٣,٥٣٦	١,١٥٠,٧٨٦
(العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)	٣٥	٣١٦.
		٢٠٩٢.

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

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

البيانات المالية الموحدة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
ربح السنة	١,٢٣٣,٥٣٦	١,١٥٠,٧٨٦
الدخل الشامل الآخر		
بنود الدخل الشامل الأخرى التي سيعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:		
فروقات صرف من تحويل عمليات بعملات أجنبية	١٢,١٤٣	(٢,٧٥٥)
بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:		
صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(١٠,٣٧١)	(١٥,٨٨٩)
احتياطات أخرى	٨٥١	٥٣٥
إيرادات / (خسائر) شاملة أخرى للسنة	٢,٦٢٣	(١٨,١٠٩)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١,٢٣٦,١٥٩	١,١٣٢,٦٧٧
العائد إلى:		
حاملو أسهم الشركة الأم	١,٢٣١,٨٧٩	١,١١٩,٤٩٢
حصص غير مسيطرة	٤,٢٨٠	٣,١٨٥
	١,٢٣٦,١٥٩	١,١٣٢,٦٧٧

البيانات المالية الموحدة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم							
رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطات أخرى	أرباح مدورة	الإجمالي	حصص غير مسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
٣,٨٩١,٢٤٦	٢,٠٣٣,١٤٠	٤,٦٣٩,٢٣١	(٤٠١,٧٤٤)	١,٧٠٨,٧١٣	٢,٠٨٧١,٢٥٦	١٧١,٨٥٢	٢١,٤٣,١٠٨
الربح للسنة	-	-	-	١,٣٣٨,٣٣٨	١,٣٣٨,٣٣٨	١٢,٧٤٨	١,١٥٠,٧٨٦
(خسائر) / إيرادات شاملة أخرى للسنة	-	-	(١٨,٥٤٦)	-	(١٨,٥٤٦)	٤٣٧	(١٨,١٠٩)
إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للسنة	-	-	(١٨,٥٤٦)	١,٣٣٨,٣٣٨	١,١١٩,٤٩٢	١٣,١٨٥	١,١٣٢,٦٧٧
تحويل إلى الاحتياطي القانوني	٩٥٤	-	-	(٩٥٤)	-	-	-
مساهمة إلى صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح ٣٨)	-	-	-	(٢٧,٦٠٨)	(٢٧,٦٠٨)	-	(٢٧,٦٠٨)
تحقيق احتياطي القيمة العادلة	-	-	٤٢,٧٧٠	(٤٢,٧٧٠)	-	-	-
إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة عند استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	٤,٦٠٦	٤,٦٠٦	-	٤,٦٠٦
المعاملات مع المساهمين بصفتهم مالكيين:							
توزيعات أرباح لسنة ٢٠٢١ (إيضاح ٣٧)	-	-	-	(٦٨,٩٦٨)	(٦٨,٩٦٨)	-	(٦٨,٩٦٨)
توزيعات أرباح مدفوعة للخصص غير المسيطرة في شركات تابعة	-	-	-	-	-	(٨,٦٦٢)	(٨,٦٦٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢,٠٣٤,٠٩٤	٤,٦٣٩,٢٣١	(٣٧٦,٨٥٠)	١١,٠٩٩,٠٥٧	٢١,٢٨٦,٧٧٨	١٧٦,٣٧٥	٢١,٤٦٣,١٥٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣,٨٩١,٢٤٦	٢,٠٣٤,٠٩٤	(٣٧٦,٨٥٠)	١١,٠٩٩,٠٥٧	٢١,٢٨٦,٧٧٨	١٧٦,٣٧٥	٢١,٤٦٣,١٥٣
الربح للسنة	-	-	-	١,٢٢٩,٢٥١	١,٢٢٩,٢٥١	٤,٢٨٥	١,٢٣٣,٥٣٦
إيرادات / (خسائر) شاملة أخرى للسنة	-	-	-	٢,٦٢٨	٢,٦٢٨	(٥)	٢,٦٢٣
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	١,٢٢٩,٢٥١	١,٢٢٩,٢٥١	٤,٢٨٠	١,٢٣٦,١٥٩
تحويل إلى الاحتياطي القانوني	٣٤,٩٦١	-	-	(٣٤,٩٦١)	-	-	-
مساهمة إلى صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح ٣٨)	-	-	-	(٣٠,٧٣١)	(٣٠,٧٣١)	-	(٣٠,٧٣١)
احتياطي القيمة العادلة عند استبعاد استثمار بطريقة حقوق الملكية	-	-	-	٣,٣٦٦	٣,٣٦٦	-	٣,٣٦٦
إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة عند استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	١٦,٨٠٣	(١٦,٨٠٣)	-	-
المعاملات مع المساهمين بصفتهم مالكيين:							
توزيعات أرباح لسنة ٢٠٢٢ (إيضاح ٣٧)	-	-	-	(٦٨,٩٦٨)	(٦٨,٩٦٨)	-	(٦٨,٩٦٨)
توزيعات أرباح مدفوعة للخصص غير المسيطرة في شركات تابعة	-	-	-	-	-	(٨,٦٦٢)	(٨,٦٦٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣,٨٩١,٢٤٦	٢,٠٦٩,٠٥٥	(٣٥٤,٠٥٣)	١١,٥٦٤,٨٤٥	٢١,٨١٠,٣٢٤	١٧١,٩٩٣	٢١,٩٨٢,٣١٧

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

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

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإيضاحات	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري
الأنشطة الاستثمارية		
إيرادات تمويل مستلمة	٥٩,٧٠٩	٢٠,٥٦٩
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	-	٤,٠٠٠
مدفوعات لإضافة استثمارات عقارية	(٥٦,٨٢٢)	(١,٧٢٨,٧٤٧)
متحصلات من استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع	٣,٦٣٨,٠٠٠	-
مدفوعات مقابل موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع	-	(٨٤٦)
متحصلات من موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع	٤٢,١٠٠	٣٧٥,١٦٥
صافي متحصلات من / (مدفوعات إلى) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	١,٢٥٦	(٥,٣٨٦)
دفعات مقدمة لشراء مشاريع واستثمارات	(١,١٣٤)	(٣٥١,٨٨٢)
مدفوعات لشراء عقارات وآلات ومعدات	(٢٨,٢٩٠)	(١٤,٢٨٨)
متحصلات من بيع عقارات وآلات ومعدات	-	٣١
إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة	٧,٤٥١	٥,٥٧٤
صافي مقبوضات من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٦,٩٦٤)	٤,٧٨٣
صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر	٢٤,٢٠٩	٦٤٥,٥٧٣
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية	٣,٦٧٩,٥١٥	(١,٠٤٥,٤٥٤)
الأنشطة التمويلية		
تكلفة التمويل المدفوعة	(١,٠٤٧,٢٧٥)	(٧٣٢,٣٧٧)
متحصلات من التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي	٢,١٩٣,٢٧٥	٣,٩٣٣,٠٦١
مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي	(٥,٠٩٢,٤٠٦)	(١,٥١٦,٥٠٢)
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة	(٨,٦٦٢)	(٨,٦٦٢)
توزيعات أرباح مدفوعة	(٥٥٦,٤٨٧)	(٦٧٣,١٤٤)
مدفوعات لسداد مطلوبات الإيجار	(٢٤,٧٨٨)	(١٧,١١٤)
التغير في الأرصدة المحتجزة لدى البنوك	٧,٢٧٢	٤,٨٩٣
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية	(٤,٥٢٩,٠٧١)	٩٩,١٥٥
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه	١٦٥,٦٤٩	١٣٦,٨٥٩
صافي فروقات صرف العملات الأجنبية	(٢٣٦)	٤٢,٧٦٧
النقد وما في حكمه في ١ يناير	٧١٤,٤٩٩	٥٣٤,٨٧٣
النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر	٨٧٩,٩١٢	٧١٤,٤٩٩

إيضاح:

أ. يتضمن الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٩,٣٢٠ ألف ريال قطري تم تحميله على مصروفات الإيجار والخدمات الاستشارية والتشغيلية وخدمات أخرى (الإيضاحين ٢٧ و ٢٩) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد (٢٠٢٢: ٢٢,٦٤٢ ألف ريال قطري).

الإيضاحات	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري
الأنشطة التشغيلية		
الربح قبل الضريبة للسنة	١,٢٤٣,٦٠٤	١,١٦١,٣٨٨
تعديلات لـ:		
تكلفة التمويل	٧٥٨,٦١٢	٤٦١,٥٩٣
ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة	٢٤,٤٧١	٣٠,٧٧٧
إيرادات التمويل	٣٤	(٢٠,٤٣٨)
صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	(٥٧٧,١٩٧)	(٦٧٧,١٤٦)
الاستهلاك	١٣	٣٦,٠٠٢
إطفاء موجودات حق الإنتفاع	١٤	٤,٠٧٧
حصة من نتائج شركات زميلة	١٥	٥,٢٨٦
مخصص لمكافآت نهاية الخدمة	٢٠	١٨,٩٨٩
صافي خسائر انخفاض القيمة	٣٢	٣٣٢,٤٨٦
إيرادات التأجير التمويلي	-	(٨٢)
ربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع	(٤٨٩,٨٥٨)	(٥٧,٩٧٣)
ربح من استبعاد متوقع لاستثمار في شركة زميلة	(٥٧,٣٥٥)	-
خسارة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٤,٦٣٤	٥,٦٦٠
إيرادات أخرى	(٢٤,٩٤٦)	(٣٨,٤٨٩)
الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل	١,٠٧٨,٣٢٥	١,٢٦١,٣٦٩
التغيرات في رأس المال العامل:		
التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً	٢٠٣,١٤٢	(٦٦٢,٩٣٨)
التغير في العقارات للمتاجرة	(٧٦)	١٢,١٣٢
التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي	-	٧٦٧
التغير في المبالغ المستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة	٥,٢٢٠	(٥٧,٨٠٧)
التغير في المخصصات	(٣٤,٥٦٥)	(١١,٥٥٧)
التغير في الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة	(٢١٦,١٩٩)	(٤٢٨,٩٥٠)
التدفقات النقدية من العمليات	١,٠٣٥,٨٤٧	٢٢١,١٦٦
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة	(٨,٦٢٨)	(١١,٩٨٧)
ضريبة الدخل المدفوعة	(١٢,٠١٤)	(١٦,٨٧١)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	١,٠١٥,٢٠٥	١٩٢,١٥٨

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

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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 ٢٠٢٠ 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 وتقسيم 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.

البيانات المالية متوافقة مع متطلبات قانون الشركات التجارية رقم ١١ لعام ٢٠١٥ المعدل بموجب القانون رقم ٨ لعام ٢٠٢١. الإدارة بصدد إتخاذ الإجراءات اللازمة للتأكد من التوافق التام مع القانون المعدل بما في ذلك تعديل النظام الأساسي للشركة إذا لزم الأمر. الإدارة أنهت إلي أنه في تاريخ البيانات المالية الموحدة فإن حالات عدم توافق ليس لها أثر جوهري على البيانات المالية.

٢. التغييرات الأساسية في سنة التقرير الحالية

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

- خلال السنة، نجحت الشركة في مفاوضات إعادة تمويل جزء من التزاماتها بموجب عقود التمويل الإسلامي بشروط محسنة، لتعزيز التدفقات النقدية للمجموعة وخفض تكلفة التمويل.

- بدأت المجموعة خلال السنة بطرح الوحدات السكنية الخاصة بمشروعى الحي الأرجنتيني ومدينتنا للتأجير في السوق العقارى.

- قامت المجموعة خلال السنة ببيع قطعتي أرض في مدينة لوسيل (قطر) بمبلغ ٦,٣٦١,٠١٤ ألف ريال قطري. تم تحصيل جزء من ثمن البيع بقيمة ٣,٦٣٨,٠٠٠ ألف ريال قطري خلال السنة. تم تحصيل مبلغ ١,١١٧,٧٤٩ ألف ريال قطري في يناير ٢٠٢٤ ومن المتوقع تحصيل الرصيد المتبقي في الربع الثاني من العام ٢٠٢٤.

- خلال السنة، تمكنت المجموعة من استرداد مستحقات متأخرة بقيمة ١٨٤ مليون ريال قطري من أحد كبار المستأجرين.

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 مقياسا لأرباح أو خسائر كل قطاع على حدة.

القطاعات التشغيلية

يوضح الجدول التالي عرض القطاعات التشغيلية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعدادات	الإجمالي
	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
إيرادات وأرباح					
أطراف خارجية					
- بيع عقارات	٩,٠٩٩	-	-	-	٩,٠٩٩
- إيرادات إيجارات	١,٤٤٦,٧٤٧	-	-	(٢)	١,٤٤٦,٧٤٧
- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	-	٢٢١,١٣٠	١٣٠,٨٢٥	-	٣٥١,٩٥٥
- صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	٥٧٧,١٩٦	-	-	-	٥٧٧,١٩٦
- ربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع	٤٧٠,٧٣٩	-	١٩,١١٩	-	٤٨٩,٨٥٨
- أخرى	-	-	٩٥,٥٧٥	-	٩٥,٥٧٥
قطاعات داخلية	٩٣,٧٨١	١٦٨,٥١٨	-	(٢٦٢,٢٩٩)	(١)
إجمالي الإيرادات والأرباح	٢,٥٩٧,٥٦٢	٣٨٩,٦٤٨	٢٤٥,٥١٩	(٢٦٢,٢٩٩)	٢,٩٧٠,٤٣٠
ربح القطاعات	٢,٠٩٥,١٦٧	٣,٩٨٩	١٣٢,٢٧٤	(٢٧,٩٢١)	٢,٢٠٣,٥٠٩
- حصة من نتائج شركات زميلة	-	-	(٢٣٥,١٤٥)	-	(٢٣٥,١٤٥)
- صافي تكاليف التمويل	(٧٣١,٤٦٣)	٣٧٤	١,٢٤٥	-	(٧٢٩,٨٤٤)
- صافي (خسائر) / عكس إنخفاض القيمة	(١٨,٢١٥)	٣١٣	٥٠,٠٢٩	-	٣٢,١٢٧
- الاستهلاك والإطفاء	(١٠,١٨٧)	(٧,٦٠٩)	(١٩,٣١٥)	-	(٣٧,١١١)
ربح السنة	١,٣٣٥,٣٠٢	(٢,٩٣٣)	(٧٠,٩١٢)	(٢٧,٩٢١)	١,٢٣٣,٥٣٦

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعدادات	الإجمالي
	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
إيرادات وأرباح					
أطراف خارجية					
- بيع عقارات	٥٠٣,١٩٣	-	-	-	٥٠٣,١٩٣
- إيرادات إيجارات	١,٧٤٦,٢٣١	-	-	(٢)	١,٧٤٦,٢٣١
- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	١٠,٠٦٦	٢٢٢,٨٦٠	١٠٣,٥٧٨	-	٣٣٦,٥٠٤
- إيرادات التأجير التمويلي	٨٢	-	-	-	٨٢
- صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	٦٧٧,١٤٦	-	-	-	٦٧٧,١٤٦
- ربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع	-	-	٥٧,٩٧٣	-	٥٧,٩٧٣
- أخرى	-	-	٣٢,٨٢٩	-	٣٢,٨٢٩
قطاعات داخلية	١٣٥,٠٢٣	١٨٣,٦١٢	-	(٣١٨,٦٣٥)	(١)
إجمالي الإيرادات والأرباح	٣,٠٧١,٧٤١	٤٠٦,٤٧٢	١٩٤,٣٨٠	(٣١٨,٦٣٥)	٣,٣٥٣,٩٥٨
ربح القطاعات	١,٨٤٠,٧٤٦	٥١,٠٧٩	١٣٠,٢٩٠	(٢٢,٣٠٧)	١,٩٩٩,٨٠٨
- حصة من نتائج شركات زميلة	-	-	(٥,٢٨٦)	-	(٥,٢٨٦)
- صافي تكاليف التمويل	(٤٧٢,٣٨٢)	٨٦٨	٢٨٢	-	(٤٧١,٢٣٢)
- صافي خسائر إنخفاض القيمة	(٣٥٢,٨٥٨)	(١,٥٧٩)	٢١,٩٥١	-	(٣٣٢,٤٨٦)
- الاستهلاك والإطفاء	(١١,٢٤٧)	(٨,٣٤٣)	(٢٠,٤٢٨)	-	(٤٠,١٨)
ربح السنة	١,٠٠٤,٢٥٩	٤٢,٠٢٥	١٢٦,٨٠٩	(٢٢,٣٠٧)	١,١٥٠,٧٨٦

إيضاحات:

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

(٢) إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ ٧٢,٣٥٧ ألف ريال قطري (٢٠٢٢: ٦١١,١٦١ ألف ريال قطري).

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

القطاعات التشغيلية (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استيعادات	الإجمالي
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
موجودات متداولة	٤,٧٢٠,٢٦٧	٥١٢,٢٢٤	٨٥,٧٦٥	-	٥,٣١٨,٢٥٦
موجودات غير متداولة	٣١,٢٩٩,٦٤٨	٩٦٢,١٦٣	٢١٣,٦٢٤	(٢٥٤,١٣٣)	٣٢,٢٢١,٣٠٢
إجمالي الموجودات	٣٦,٠١٩,٩١٥	١,٤٧٤,٣٨٧	٢٩٩,٣٨٩	(٢٥٤,١٣٣)	٣٧,٥٣٩,٥٥٨
مطلوبات متداولة	(٢,٤٩٩,٣٤٥)	(٢١١,٨٠٣)	(١٣,٦٤٤)	-	(٢,٧٢٤,٧٩٢)
مطلوبات غير متداولة	(١٣,٦٤٧,٩٤٤)	(٤٣٨,٨٥٥)	(٢٧٢,٢٠٣)	١,٥٢٦,٥٥٣	(١٢,٨٣٢,٤٤٩)
إجمالي المطلوبات	(١٦,١٤٧,٢٨٩)	(٦٥٠,٦٥٨)	(٢٨٥,٨٤٧)	١,٥٢٦,٥٥٣	(١٥,٥٥٧,٢٤١)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	٢٣,١١٩	-	٢٣,١١٩
نفقات رأسمالية (١)	٣٨٨,٨٢٣	-	-	-	٣٨٨,٨٢٣

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استيعادات	الإجمالي
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
موجودات متداولة	٢,٠٩١,٤١٥	٣٣١,٧٨٥	٢٧٢,٠٢٧	-	٢,٦٩٥,٢٢٧
موجودات غير متداولة	٣٧,٤٨٧,٢٨٧	٩٥٢,٨٢٣	٣٠٢,٦٧٦	(١,٤٥١,٥٦٣)	٣٧,٢٩١,٢٢٣
إجمالي الموجودات	٣٩,٥٧٨,٧٠٢	١,٢٨٤,٦٠٨	٥٧٤,٧٠٣	(١,٤٥١,٥٦٣)	٣٩,٩٨٦,٤٥٠
مطلوبات متداولة	(٢,٦٥٢,٩٩٠)	(٢٥٧,٦٠٠)	(٢٨,٣٤٤)	-	(٢,٩٣٨,٩٣٤)
مطلوبات غير متداولة	(١٥,٩٠٠,٨٨٦)	(٤١٧,٢٦٣)	(٥٢٤,٤٥٥)	١,٢٥٨,٢٤١	(١٥,٥٨٤,٣٦٣)
إجمالي المطلوبات	(١٨,٥٥٣,٨٧٦)	(٦٧٤,٨٦٣)	(٥٥٢,٧٩٩)	١,٢٥٨,٢٤١	(١٨,٥٢٣,٢٩٧)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	٨٥,٨٢٩	-	٨٥,٨٢٩
نفقات رأسمالية (١)	٢,٤٦٥,٢٠٣	-	-	-	٢,٤٦٥,٢٠٣

إيضاح:

(١) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات وتكاليف التمويل المرسمة لعقارات للمتاجرة (إيضاح ٧) والاستثمارات العقارية (إيضاح ١٢) والعقارات والآلات والمعدات (إيضاح ١٣).

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

إيرادات من أطراف خارجية	موجودات غير متداولة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
دولة قطر	٢,٩٣٦,٠٨٤	٣,٣٠٠,٨٥٦	٣٦,٣٦٤,٦٥٩
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	٤٣,٣٤٧	١٦,٠٠٩	٦٠٦,٨٩٧
أوروبا وشمال أفريقيا	(٩,٠٠١)	٣٧,٠٩٣	٣١٩,٦٦٧
	٢,٩٧٠,٤٣٠	٣,٣٥٣,٩٥٨	٣٢,٢٢١,٣٠٢

السياسات المحاسبية:

قطاع التشغيل هو أحد مكونات المجموعة الذي يشارك في أنشطة تجارية قد يحقق منها إيرادات ويتكبد عنها 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.

٤. النقد والأرصدة البنكية

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
٥٣٩	٦٢٦	نقد في الصندوق
٥٧٥,٠٣٠	٤٤٠,٢٩٤	ودائع قصيرة الأجل
٢٥٢,٧٣٠	١٨٧,٣٦٢	حسابات جارية
١٠٢,١٤٨	١٦,٩٦١	حسابات تحت الطلب
٩٧,٤٢٧	١٤,٦٥٨	أرصدة بنكية محجوزة (٣)
٥,٤٩٥	٥,٥٣٦	حسابات غطاء بنكية
١,٠٣٣,٣٦٩	٨٩٩,٤٣٧	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة (إيضاح ٣٢)
(٨٩٢)	(٧٥٥)	
إجمالي النقد والأرصدة البنكية	١,٠٣٢,٤٧٧	٨٩٨,٦٨٢
٥٠,٥٣٥)	(٧٤,٧٤٤)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد ٣ أشهر
(١٠٢,٩٢٢)	(١١,١٩٤)	أرصدة بنكية محجوزة وحسابات غطاء بنكية
٨٩٢	٧٥٥	عكس المخصصات غير النقدية
نقد وما في حكمه	٨٧٩,٩١٢	٧١٤,٤٩٩

إيضاحات:

- يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتواريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة ٥٢٤,٤٩٥ ألف ريال قطري (٢٠٢٢: ٣٦٥,٥٥٠ 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 المحجوزة لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي اصدرتها المجموعة وأيضاً لتسوية توزيعات الأرباح التي لم يطالب بها مساهمي الشركة الأم.

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

السياسات المحاسبية:

النقد وما في حكمه

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، 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، والموجودات المالية عالية السيولة ذات فترات استحقاق أصلية تصل إلى ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تخضع لمخاطر التغير في القيمة العادلة.

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

	٢٠٢٣ الف ريال قطري	٢٠٢٢ الف ريال قطري
استثمارات في أوراق حقوق الملكية:		
مدرجة	١٥٩,٤٧٣	٣٢,٣٧٥
في ايناير	٣٢,٣٧٥	٤٥,٢٥١
مستحوذ عليه خلال لسنة	٣١,٩٣٨	٦٤,٥٠٣
محول من استثمارات في شركات زميلة (إيضاح ١٥)	١٢٦,٣٠٠	-
استيعادات	(٢٦,٥٠٦)	(٧١,٧١٩)
خسارة القيمة العادلة	(٤,٦٣٤)	(٥,٦٦٠)
في ٣١ ديسمبر	١٥٩,٤٧٣	٣٢,٣٧٥

السياسات المحاسبية:

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

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

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

٦. ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

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

٢٠٢٣	غير متداولة الف ريال قطري	متداولة الف ريال قطري	الإجمالي الف ريال قطري
ذمم تجارية مدينة (١)	٧٣٥,٩٥٦	٣,٦١,١٠٢	٤,٣٤٦,٠٥٨
مصرفات مدفوعة مقدماً	-	١١,٨٠٢	١١,٨٠٢
إيرادات مستحقة	٣,٣٢٩	٧٧,٥١٢	٨٠,٨٤١
ودائع قابلة للاسترداد	-	١١,٤٩٩	٢,٣٤٠
ذمم مدينة من الموظفين	-	١٩,٧٣٢	١٩,٧٣٢
أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية	-	٢,٢٩١	٢,٢٩١
ذمم مدينة أخرى	-	١١٤,٤٤٣	١١٤,٤٤٣
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة	-	(٥٢٧,٩٢٧)	(٥٢٧,٩٢٧)
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة الأخرى	-	(٤٩,٨٧٨)	(٤٩,٨٧٨)
	٧٤٨,١٢٦	٣,٢٦٩,٥٧٦	٤,٠١٧,٧٠٢

٢٠٢٢	غير متداولة الف ريال قطري	متداولة الف ريال قطري	الإجمالي الف ريال قطري
ذمم مدينة تجارية (١)	٧٥٢,١٩١	١,٥٣,٨٥٨	١,٨٠٦,٠٤٩
مصرفات مدفوعة مقدماً	-	١٤,٨٨١	١٤,٨٨١
إيرادات مستحقة	١٠٣,٥٠٤	٩٠,٣٧٣	١٩٣,٨٧٧
ودائع قابلة للاسترداد	٨,٢٥٨	١١,٥٠٦	١٩,٧٦٤
ذمم مدينة من الموظفين	-	١٦,٢٩٩	١٦,٢٩٩
أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية	-	٨,٧٦٠	٨,٧٦٠
ذمم مدينة أخرى	-	١٤١,٦٦٩	١٤١,٦٦٩
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة	-	(٥٩٤,٦٥٧)	(٥٩٤,٦٥٧)
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة الأخرى	-	(٣٨,٨٨٥)	(٣٨,٨٨٥)
	٨٦٣,٩٥٣	٧,٣,٥٣٤	١,٥٦٧,٤٨٧

(١) تتعلق الذمم التجارية المدينة بمبلغ ٧٣٥,٩٥٦ ألف ريال قطري (٢٠٢٢: ٧٥٢,١٩١ ألف ريال قطري) باتفاقية الشراكة العامة الموقعة في عام ٢٠٢٠ بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة وهيئة الأشغال العامة "أشغال". لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح رقم ٣٠.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، فإن الذمم التجارية المدينة البالغ قيمتها ٥٢٧,٩٢٧ ألف ريال قطري (٢٠٢٢: ٥٩٤,٦٥٧ ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص بالكامل لها. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة:

	٢٠٢٣ الف ريال قطري	٢٠٢٢ الف ريال قطري
في ايناير	٥٩٤,٦٥٧	٢٨١,٥٨٧
المخصص المحمل للسنة (إيضاح ٣٢)	١٤٣,٠٩٣	٣٦٣,١٦٠
رد المخصص	(١٩٤,٨٢٨)	(٤٨,٠٩٢)
شطب	(١٤,٩٦٥)	(١,٩٩٦)
تعديلات أسعار الصرف	(٣٠)	(٢)
في ٣١ ديسمبر	٥٢٧,٩٢٧	٥٩٤,٦٥٧

تم تحديد مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي. حيث أن المجموعة لم تتعرض لأنماط من الخسائر المختلفة حسب قطاعات العملاء، لذلك لم يتم تصنيف مخصص الإنخفاض في القيمة حسب نمط الخسائر المحتمل لقطاعات العملاء المختلفة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	غير مستحق بعد	متداول	أكثر من ٣٠ يوماً	أكثر من ٦٠ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	-	١.٧٣%	٥.٨٨%	١٢.٤٧%	٧٣.٤١%	
إجمالي المبلغ المسجل (الف ريال قطري)	٣,٤٦,٢٧٨	١٠,٨٤٦	٢٧,٧٤٦	٥١,٤٠٤	٧٠٥,٧٨٤	٤,٣٤٦,٠٥٨
قيمة إنخفاض القيمة (الف ريال قطري)	-	(١,٧٤٨)	(١,٦٣١)	(٦,٤١٠)	(١٨,١٣٨)	(٥٢٧,٩٢٧)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	غير مستحق بعد	متداول	أكثر من ٣٠ يوماً	أكثر من ٦٠ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	-	٠.٥٤%	١.٩٤%	٢٩.٣١%	٧٦.٠٥%	
إجمالي المبلغ المسجل (الف ريال قطري)	٧٥٢,١٩١	١٢٦,٠٠٧	٥٨,٤١٤	١٤٦,٢٠٧	٧٢٣,٢٣٠	١,٨٠٦,٠٤٩
قيمة إنخفاض القيمة (الف ريال قطري)	-	(٦٨٦)	(١,١٣٥)	(٤٢,٨٥٥)	(٥٤٩,٩٨١)	(٥٩٤,٦٥٧)

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

كما في ٣١ ديسمبر، فإن أعمار الذمم المدينة التجارية التي لم تنخفض قيمتها كالتالي:

	متأخرة السداد ولكن لم تنخفض قيمتها						
	الإجمالي ألف ريال قطري	غير مستحق بعد ألف ريال قطري	٠ - ٣١ يوماً ألف ريال قطري	٦١ - ٩٠ يوماً ألف ريال قطري	٩١ - ١٢٠ يوماً ألف ريال قطري	أكثر من ١٢٠ يوماً ألف ريال قطري	
٢٠٢٣	٣,٨١٨,١٣١	٣,٤٦٠,٢٧٨	٩٩,٩٨	٢٦,١١٥	٢٤,٢١٩	١٨٧,٦٤٧	
٢٠٢٢	١,٢١١,٣٩٢	٧٥٢,١٩١	١٢٥,٣٢١	٥٧,٢٧٩	٣١,٣٥٤	١٧٣,٢٤٩	

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

تقيس المجموعة دائماً مخصص الخسارة للذمم التجارية المدينة بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم التجارية المدينة باستخدام مصفوفة المخصص بالرجوع إلى تجربة التعثر عن السداد السابقة للمدين وتحليل المركز المالي الحالي للمدين، مع تعديله بالعوامل الخاصة بالمدينين، والظروف الاقتصادية العامة للصناعة التي فيها يقوم المدين بتشغيل وتقييم الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في تاريخ التقرير.

السياسات المحاسبية:

ذمم تجارية مدينة وأخرى

تمثل الذمم التجارية المدينة 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 التجارية المدينة بشكل عام خلال ٣٠ يوما، وبالتالي يتم تصنيفها كموجودات متداولة.

.٧ عقارات للمتاجرة

	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	
عقارات متاحة للبيع (أ)	٢٦,٠٨٠	٢٧,٣٢٦	
عقارات قيد التطوير (ب)	٥٩٥,٥٢٠	٥٩٠,٠٤٣	
	٦٢١,٦٠٠	٦١٧,٣٦٩	

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

	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	
في ١ يناير	٢٧,٣٢٦	١١,٥٩٨	
تكلفة العقارات المباعة	(٣,٦٩٢)	(١٢٠,٢٧٥)	
المحول من الدفعات المقدمة للمشاريع والاستثمارات	-	٤٧,٦٢٢	
المحول من / (إلى) عقارات للمتاجرة – عقارات قيد التطوير (ب)	٢,٤٤٦	(١,٦١٩)	
في ٣١ ديسمبر	٢٦,٠٨٠	٢٧,٣٢٦	

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

	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	
في ١ يناير	٥٩٠,٠٤٣	٦١٥,٦٤٣	
صافي الإضافات / (الاسترداد)	٣,٧٦٥	(٦٢٩)	
المحول من ذمم مدينة أخرى	-	٢,٦٧٨	
المحول (إلى) / من عقارات للمتاجرة – عقارات متاحة للبيع (أ)	(٢,٤٤٦)	١,٦١٩	
صافي خسارة انخفاض القيمة (إيضاح ٣٢)	٨٩١	(١٩,٩٤٣)	
تعديل صرف العملات الأجنبية	٣,٢٦٧	(٩,٣٢٥)	
في ٣١ ديسمبر	٥٩٥,٥٢٠	٥٩٠,٠٤٣	

إيضاحات:

(١) قامت المجموعة بإجراء تقديرللقيمة 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 مخصصاً منها تكاليف البيع، كانت أعلى من القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق.

السياسات المحاسبية:

أ) الاعتراف بالعقارات للمتاجرة وتصنيفها (المخزون)

العقارات للمتاجرة هي العقارات العقارية (بما في ذلك قطع الأراضي غير المطورة) المتاحة للبيع وتلك العقارات قيد التطوير بغرض البيع ومازالت 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 وذلك بغرض زيادة إمكانية بيع العقارات وليس بغرض تحقيق الإيرادات الإيجارية أو يتم الاحتفاظ بالعقار لزيادة القيمة. تسجل المجموعة هذه العقارات باعتبارها عقارات لغرض المتاجرة وليست استثمارات عقارية، نظرا لاستمرار الاحتفاظ بالعقارات حصرا بغرض بيعها لاحقا في سياق الأعمال العادية. صافي القيمة القابلة للتحقق هي السعر المقدر للبيع في سياق العمل الاعتيادي بناءً على أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي ويتم خصمها بحسب القيمة الزمنية للنقود إذا كانت جوهرية، ناقصا التكاليف المقدرة لإكمال العمل والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام عملية البيع..

وتتضمن التكاليف:

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

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

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

ب) بيع العقارات للمتاجرة

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

ج) بيع عقارات قيد التطوير

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

- عقد لتشبيد عقار
- أو
- عقد لبيع عقار مكتمل

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

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

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

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

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع عقارات للمتاجرة عندما يتم تحويل السيطرة على العقار إلى المشتري، ويمكن تقدير التكاليف ذات الصلة بشكل موثوق، ولا توجد مشاركة مستمرة في إدارية العقار والمصاحبة عادة للملكية أو السيطرة الفعالة على عقارات للمتاجرة التي تم بيعها. في الحالات التي يتم فيها استلام قيمة البيع على مدى فترة طويلة، تؤخذ القيمة المخصصة لمقابل البيع في الاعتبار عند الاعتراف بالإيرادات.

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة. تشمل العقارات للمتاجرة على العقارات التي يتم الاحتفاظ بها بغرض البيع في سياق الأعمال 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 بصادي 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. ويتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير "والتي لم يتم تطويرها بشكل كبير" بالقيمة العادلة ناقصا التكلفة التي سيتم تكبدها من أجل البيع مع تقدير القيمة العادلة باستخدام نهج البيانات القابلة للمقارنة وتتمثل أهم المدخلات في سعر السوق للمتر المربع للأرض وتكلفة التطويرالمقدرة.

.٨. إفساحات 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 و التشغيلية، بالإضافة الى موظفي الإدارة العليا للشركة.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إيرادات من خدمات استشارية وخدمات أخرى–المساهم الرئيسي	٦٥,٥٧٢	٥٣,٩٧٧

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	
	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق. وشركاتها التابعة	٧٣,٠٥٣	٢١,٠٤٩٥	٨٧,٣٤٧	١٦٢,١٧٤
الشركات الزميلة	٨٥٦	١٦,٣٧٥	٢٤٤	٥,٦٤٤
أطراف ذات علاقة أخرى	٢٠٠	١٧٨	١٢,٩٢٥	١,٠٤٦١
	٧٤,١٠٩	٢٢٧,٠٤٨	١٠٠,٥١٦	١٧٨,٢٧٩

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

	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	
	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
غير متداولة	-	-	٥٧٩	٥٧٩
متداولة	٧٤,١٠٩	٢٢٧,٠٤٨	٩٩,٩٣٧	١٧٧,٧٠٠
	٧٤,١٠٩	٢٢٧,٠٤٨	١٠٠,٥١٦	١٧٨,٢٧٩

يوضح الجدول أدناه الحركة في مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة المستحق من الأطراف ذات العلاقة على النحو التالي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ١ يناير	١٣١,٩٧٣	١٢٦,١٨٩
صافي (عكس) / خسائر انخفاض القيمة (إيضاح ٣٢)	(٦١,٧٨٩)	٥,٧٨٤
في ٣١ ديسمبر	٧٠,١٨٤	١٣١,٩٧٣

قامت المجموعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ بتنفيذ اختبار الخسارة الائتمانية المتوقعة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، واعترفت المجموعة بصافي عكس خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ ٦١,٧٨٩ ألف ريال قطري خلال السنة (٢٠٢٢: خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ ٥,٧٨٤ ألف ريال قطري) (إيضاح ٣٢). باعتقاد الإدارة، واستنادا إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من الخسارة الائتمانية المتوقعة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة.
يجرى هذا التقويم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيها هذه الأطراف.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
منافع قصيرة الأجل (٢)	٣٤,٠٤٤	٣٣,٤٩٤
مكافآت نهاية الخدمة	١,٢١٧	١,١٧٣
	٣٥,٢٦١	٣٤,٦٦٧

إيضاحات:

١. يشمل بند منافع قصيرة الأجل مبلغ مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة ١٢,٠٠٠ ألف ريال قطري لسنة ٢٠٢٣ ويخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية (٢٠٢٢: ١٢,٠٠٠ ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في ٨ مارس ٢٠٢٣).

شروط وأحكام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يتم اعتماد المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل الإدارة. تمت هذه المعاملات بالأسعار السائدة بالسوق ويتم اعتمادها من قبل الإدارة. الأرصدة القائمة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ غير مضمونة وخالية من الفوائد وتتم تسويتها نقدًا. لم تكن هنالك أية ضمانات مستلمة لأرصدة المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة.

٩. موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
استثمارات عقارية	١٣٢,٢٨٠	-
استثمار في شركة زميلة	-	٢١,٩٦٨
	١٣٢,٢٨٠	٢١,٩٦٨

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ١ يناير	٢١,٩٦٨	-
محوّل من استثمارات في شركات زميلة (٢)	-	٢١,٩٦٨
محوّل من استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)	٦,٢٢٢,٥٥٥	-
استثمارات عقارية مباحة خلال السنة (١)	(٥,٨٩,٢٧٥)	-
شركة زميلة مباحة خلال السنة (٢)	(٢١,٩٦٨)	-
في ٣١ ديسمبر	١٣٢,٢٨٠	٢١,٩٦٨

١. توصلت المجموعة خلال العام ٢٠٢٣ إلى اتفاق لبيع قطعتي أرض بمساحة ٣,٤٧٦,١٩٢ مترًا مربعًا تقع في منطقة لوسيل بمبلغ ٦,٣٦١,٠١٤ ألف ريال قطري وأرباح معترف بها بمبلغ ٤٧٠,٧٣٩ ألف ريال قطري. تم تحصيل جزء من ثمن البيع بمبلغ ٣,٦٣٨,٠٠٠ ألف ريال قطري خلال السنة. تم تحصيل مبلغ ١,١١٧,٧٤٩ ألف ريال قطري في يناير ٢٠٢٤ ومن المتوقع تحصيل الرصيد المتبقي في الربع الثاني من العام ٢٠٢٤. تُستخدم متحصلات البيع للتسوية الجزئية للالتزامات المالية للمجموعة.

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

٣. خلال السنة ، وافق مجلس الإدارة على بيع أحد عقارات المجموعة في المملكة المتحدة. قامت المجموعة بتوقيع إتفاقية بنود رئيسية مع أحد المشتريين المرشحين. إتمام عملية البيع خاضع للحصول على عدد من الموافقات و إتمام عملية الفحص الضريبي والقانوني النافي للجهالة و من ثم توقيع العقد النهائي بالبنود المتفق عليها.

السياسات المحاسبية:

القياس

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

معايير التصنيف

وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم ٥، فإن الشروط التي يجب توافرها لكي يتم تصنيف الموجودات كموجودات غير متداولة (مجموعة التصرف) محتفظ بها للبيع هي كالتالي:

(أ) يجب أن تكون الموجودات متاحة للبيع الفوري على حالتها الحالية،

(ب) يجب أن تكون إحتمالية بيع الموجودات كبيرة، و

(ت) يجب أن يتم بيع الموجودات وليس التخلي عنها

١. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
استثمارات في أوراق حقوق الملكية:		
مدرجة	٦٤,٧٦٧	٧٢,٥٤١
غير مدرجة	٣٣,١٣٧	٥٥,٨٢٤
	٩٧,٩٠٤	١٢٨,٣٦٥

السياسات المحاسبية:

السياسات المطبقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ تم الإفصاح عنها في إيضاح ٤٧.

القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المدرجة

إذا كان السوق للأصل المالي غير نشط أو غير متوفر، تقوم المجموعة بتحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم التي تشمل استخدام المعاملات على أساس تجاري بحت والرجوع إلى الأدوات الأخرى التي تعتبر مشابهة بشكل أساسي وتحليل التدفقات النقدية المخصومة ونماذج تسعير الخيارات المنفحة بحيث تعكس الظروف المحددة للجهة المصدرة. ويفتضي التقييم أن تقوم المجموعة بوضع التقديرات حول التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم التي تخضع لعدم اليقين.

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ١ يناير	٥٥,٨٢٤	٥٢,١٠٨
محول إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)	(١٨,١٤٨)	-
(خسارة) / ربح القيمة العادلة	(٤,٥٣٩)	٣,٧١٦
في ٣١ ديسمبر	٣٣,١٣٧	٥٥,٨٢٤

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

يُعرض الموجودات المالية للمجموعة يتم تقييمها بالقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير، الجدول التالي يعطي معلومات حول كيفية تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات المالية

الموجودات المالية	تفنية التقييم والمدخلات الرئيسية	مدخلات جوهرية غير قابلة للرصد	علاقة وحساسية المدخلات غير القابلة للرصد مع القيمة العادلة
الاستثمار في الأسهم غير المدرجة	منهجية السوق في هذا النهج، تم تحديد مجموعات قابلة للمقارنة من الشركات المدرجة في قطر و دول مجلس التعاون الخليجي وتم التأكد من متوسط النسب بين السعر والقيمة الدفترية (مضاعفات السعر / القيمة الدفترية). ثم تم تطبيق هذه المضاعفات على القيمة الدفترية للأسهم للشركات المستثمر فيها للوصول إلى القيمة العادلة لملكية المجموعة فيها.	تم إجراء تعديلات على عوامل مثل علاوة التحكم ، وتوقعات الأعمال والاستمرارية ، والخصومات بسبب نقص التسويق والسيولة ، وتكاليف المعاملات ، إلخ.	التعديلات التي تم إجراؤها للوصول إلى القيمة العادلة كافية وتتوافق مع الممارسات والمنهجيات المتبعة عموماً

١١. مبالغ مقدمة لمشاريع وإستثمارات

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
دفعات مقدمة لشراء عقارات	٢٨,٣٦٣	٢٨,٣٦٣
دفعات مقدمة لتبادل أراضي (١)	١,٨٣٦,٤٥٩	١,٨٣٦,٤٥٩
دفعات مقدمة للمقاولين والموردين	٣٥٨,٤٢٧	٣٢٤,١١٨
	٢,٢٢٣,٢٤٩	٢,١٨٨,٩٤٠
يخصم: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة	(١,٩٥٤,٣٠٥)	(١,٩٧٩,٨١٧)
	٢٦٨,٩٤٤	٢٠٩,١٢٣

الحركة في مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة مبينة أدناه:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ايناير	١,٩٧٩,٨١٧	١,٩٧٩,٨١٧
مصاريف المخصص للسنة (إيضاح ٣٢)	٣,٩٠٧	-
عكس المخصص (إيضاح ٣٢)	(٢٩,٤١٩)	-
في ٣١ ديسمبر	١,٩٥٤,٣٠٥	١,٩٧٩,٨١٧

إيضاح:

(١) خلال العام ٢٠٠٨، استحوذت الحكومة القطرية على قطعة أرض كائنة بمنطقة الخور كانت مملوكة للمجموعة وأطراف آخرين ذوي علاقة، وقد التزمت الحكومة بتقديم قطعة أرض أخرى في منطقة سلوي 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 لمجمل المبالغ المقدمة واعتبرتها مشكوكا في استردادها. وسوف تواصل المجموعة متابعة الأمر مع الحكومة على أمل التوصل لتسوية.

السياسات المحاسبية:

المبالغ المقدمة لتبادل للأراضي

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

١٢. إستثمارات عقارية

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ايناير	٣٥,٥٢٠,٩٠٥	٣٢,٤٢٥,٧١٥
إضافات خلال السنة	٥٧,٩٣٤	٢,١٩٨,٤٨٥
تكاليف تمويل مرسمة (إيضاح ٣٤)	٢٩٧,٥٦٤	٢٥٢,٩١٤
محول إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع (إيضاح ٩)	(٦,٢٢٢,٥٥٥)	-
محول من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٠)	١٨,١٤٨	-
محول من عقارات وآلات ومعدات (إيضاح ١٣)	١,٧٠٥	-
موجودات حق انتفاع – تعديل عقد الإيجار	(٦,٧٩٤)	(١,٩٥١)
صافي أرباح القيمة العادلة	٥٧٧,١٩٦	٦٧٧,١٤٦
تعديل صرف العملات الأجنبية	١١,٣٣٨	(٣١,٤٠٤)
في ٣١ ديسمبر	٣٠,٤٦٤,٤٤١	٣٥,٥٢٠,٩٠٥

إيضاحات:

(١) معظم الاستثمارات العقارية تقع في دولة قطر وتمثل حوالي ٩٨,٨٣% من القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. (٢٠٢٢: ٩٨,٥٨%)، أما باقي العقارات فتوجد في مملكة 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 ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة معتمدة والتي تحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومُعترف بها ولديها خبرة حديثة في موقع و فئة الاستثمار العقاري قيد التقييم. ومن أجل التوصل إلى قيم السوق التقديرية، فإن جهات التقييم قد استعانت بمعرفتها بالسوق وحكمها الشخصي المهني ولم تعتمد فقط على التاريخ السابق للمعاملات المشابهة. وفي حال لم تتوفر الأسعار الحالية في سوق نشط، فإن التقييمات تعتمد على مجموع التدفقات النقدية المقدرة والتي يتوقع تحصيلها من تأجير العقار. ويتم تطبيق العائد الذي يؤثر على المخاطر المتعددة الملازمة لصافي التدفقات النقدية على صافي التدفقات النقدية السنوية من أجل الوصول إلى تقييم العقار.

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

(٤) يتم احتساب تكلفة التمويل المرسمة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشاريع قيد التطوير والتي تشكل جزء من الاستثمارات العقارية. يتم تحميل تكلفة التمويل المرسمة بمعدلات مماثلة للمعدلات التجارية السائدة بالسوق لتسهيلات لها نفس الشروط والأحكام مثل تسهيلات المجموعة.

(٥) مدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة بلغت ٢,١٦٩,٦٥٠ ألف ريال قطري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٩٨,٣٤٠ ألف ريال قطري)، مازال تحويل ملكيتها القانونية للمجموعة قيد الأجراء. تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس أن الفائدة النفعية لهذه الاستثمارات العقارية موجودة لدى المجموعة.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

نوع العقارات	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد	المعدل (المتوسط المرجح)	٢٠٢٢	٢٠٢٣
		القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا	٢٠-٢٩٣ ريال قطري	٢٠-٢٩٣ ريال قطري	
العقارات التجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل نمو الإيجار وفقاً لتوقعات صندوق النقد الدولي للتضخم	٠%-٤%	٠%-٦%	
		معدل عدم الإشغال طويل الأجل	٠%-٦١٥%	٠%-٦١٥%	
		معدل الخصم	٠.٢%-٧.٥%	٠.٢%-٧.٥%	
		أعلى سعر بالسوق	٦.٢٥%	٦.٢٥%	
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة شهريا: سكن العمال / سكني (عادي) بقيمة إيجارية لكل غرفة/ وحدة	٢٨٠ - ٧,٣٠٠ ريال قطري	٢٨٠ - ٧,٣٠٠ ريال قطري	
		الوحدات السكنية (تميزة) القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة	٥,٠٠٠ - ٢٠,٠٠٠ ريال قطري	٥,٠٠٠ - ٢٠,٠٠٠ ريال قطري	
		معدل نمو الإيجار وفقاً لتوقعات صندوق النقد الدولي للتضخم	٠%-٤%	٠%-٤%	
		معدل عدم الإشغال طويل الأجل	٠%-٢٠%	٠%-٢٠%	
		معدل الخصم	٠.٢%-٦.٨٥%	٠.٢%-٦.٨٥%	
		أعلى سعر بالسوق	٦.٢٥%	٦.٢٥%	
أراضي فضاء	مقارنة مباشرة	قيمة الأرض المقدرة لكل متر مربع	٩٣١- ١,٠٩٥٢ ريال قطري	٩٤٧ - ١١,٠٤٤ ريال قطري	

مخطط التدفق النقدي المخصوم: يوضح التدفقات النقدية المتوقعة من الإيجار وخصمها بمعدل الخصم المناسب.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة: 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 مؤشراً على القيمة السوقية.

مخطط المقارنة المباشرة: يوضح القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة من الإيجار وخصمها بمعدل الخصم المناسب.

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

مخطط عقود الإيجار التشغيلية: يوضح القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة من الإيجار وخصمها بمعدل الخصم المناسب.

(٧) عقود الإيجار التشغيلية التي تكون المجموعة فيها مؤجراً، تتعلق بالاستثمارات العقارية المملوكة من قبل المجموعة والتي تتراوح مدة عقد الإيجار فيها بين ١ إلى ١٦ سنة. تحتوي جميع عقود الإيجار التشغيلي على بنود مراجعة السوق في حالة قيام المستأجر بممارسة خياره في التجديد. إن الحد الأدنى لتحصيل الإيجارات بموجب عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية غير المعترف بها في البيانات المالية الموحدة تعتبرذمم مدينة كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
١,١٩٦,٠٨٥	٩٧٥,١٦٧
٣,٥٩٧,٥٣٩	١,٨٧٩,١١٦
٩٥٨,٩٨٥	١,٦٢٨,٨٥٥
الإجمالي	٤,٤٨٣,١٣٨

مخطط التدفق النقدي المخصوم: يوضح التدفقات النقدية المتوقعة من الإيجار وخصمها بمعدل الخصم المناسب.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	القيمة العادلة	المستوى ٣
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
أراضي شاغرة	٢,٣٠٢,٣٥١	٢,٣٠٢,٣٥١
عقارات مكتملة	٢٧,٠٨٩,٧٠٨	٢٧,٠٨٩,٧٠٨
عقارات قيد الإنشاء	١,٠٧٢,٣٨٢	١,٠٧٢,٣٨٢
	٣,٠٤٦٤,٤٤١	٣,٠٤٦٤,٤٤١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	القيمة العادلة	المستوى ٣
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
أراضي شاغرة	٨,١٦٠,١٦١	٨,١٦٠,١٦١
عقارات مكتملة	٢٦,٥٥٩,٤٨٢	٢٦,٥٥٩,٤٨٢
عقارات قيد الإنشاء	٨٠١,٢٦٢	٨٠١,٢٦٢
	٣٥,٥٢٠,٩٠٥	٣٥,٥٢٠,٩٠٥

مخطط التدفق النقدي المخصوم: يوضح التدفقات النقدية المتوقعة من الإيجار وخصمها بمعدل الخصم المناسب.

بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يعتبر الاستخدام الحالي للعقار هو الاستخدام الأفضل والأعلى.

بالإضافة إلى ذلك، لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال السنة.

في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يوجد عقارات بقيمة إجمالية تبلغ ١٨,٢١٥,٧٩٣ ألف ريال قطري (٢٠٢٢: ١٧,٠٩٣,٩٧٢ ألف ريال قطري) تحوز عليها المجموعة بموجب اتفاقيات تأجير. يتم عرض مدفوعات الإيجارالمستقبلية في إيضاح ٢١.

بالنسبة لموجودات حق الاستخدام المصنفة كاستثمار عقارى، تتوقع المجموعة الاستفادة من شروط الإيجار الكاملة التي تتراوح عادةً بين ١ و ٨٨ سنة.

تمثل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المعروضة في البيانات المالية الموحدة قيمة العقارات المقدرة بواسطة جهات تقييم مستقلة معدلة بقيمة موجودات أو مطلوبات معترف بها بشكل منفصل في بيان المركز المالى الموحد، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

السياسات المحاسبية:

الاعتراف بالاستثمارات العقارية

يتضمن الاستثمار العقاري قطع الأراضي والعقار 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.

ويتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئيا 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.

مخطط التدفق النقدي المخصوم: يوضح التدفقات النقدية المتوقعة من الإيجار وخصمها بمعدل الخصم المناسب.

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

يُلغى الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم استبعادها أو سحبها نهائيا 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.

مخطط التدفق النقدي المخصوم: يوضح التدفقات النقدية المتوقعة من الإيجار وخصمها بمعدل الخصم المناسب.

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

بيان الدخل الموحدة للمجموعة، للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

وللتحويل من الاستثمار العقاري المسجل بالقيمة العادلة إلى عقار يشغله المالك أو عقارات للمتاجرة، فإن تكلفة العقار التي يتم تقديرها لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، "العقارات والألات 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 عقار للمتاجرة. تشمل الاستثمارات العقارية على الأراضي والمباني (وتشمل العقارات السكنية والتجارية والمعارض) 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.

وفيما يتعلق بالعقار الذي يستغل جزئيا في عمليات المجموعة، فإن المجموعة تصنف الجزء الذي تستخدمه شركات المجموعة كعقارات وآلات ومعدات، استنادا إلى نسبة مساحة الأمتار المربعة التي تخص ذلك الجزء. وفي تقدير الإدارة يمكن بيع أجزاء مختلفة من ذلك العقارعلى حدة أو تأجيرها بشكل منفصل بموجب عقد إيجار تمويلي.

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 الحساسة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، 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 ٢,٦٢٣,٥٢٨ ألف ريال قطري، وأعلى بمبلغ ٤,٠٧٢,١٢٢ ألف ريال قطري (٢٠٢٢: أقل بمبلغ ٣,٣٩٥,١٧٩ ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ ١,٢١٢,٨١٢ ألف ريال قطري)، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/ انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، 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 ١,٠٨٨,٥٥٩ ألف ريال قطري، وأعلى بمبلغ ١,٥٣٢,٢٤٨ ألف ريال قطري (٢٠٢٢: أقل بمبلغ ١,٠٨٠,٨٩٤ ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ ٦٦٣,٤٩٢ ألف ريال قطري)، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/ انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، فيما لو كان السعر للقدم المربع للاستثمارات العقارية في السوق (المقيمة باستخدام نهج السوق) أعلى/ أقل بنسبة ١% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أعلى/ أقل بنسبة ١% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل/ أعلى (أعلى/ أقل) بمبلغ ٢٢,٠٤٦ ألف ريال قطري أقل / أعلى (أعلى / أقل) (٢٠٢٢: بمبلغ ٨٠,٩٢٤ ألف ريال قطري أقل / أعلى (أعلى / أقل))، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، إذا كانت أسعار إيجارات الاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة ١% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن أرباح (خسائر) التقييم العادل المحسوبة على العقارات الاستثمارية للسنة بمبلغ ٢٨٠,٤٣٧ ألف ريال قطري أقل / أعلى (أعلى / أقل) (٢٠٢٢: بمبلغ ٢٧١,١١١ ألف ريال قطري أقل / أعلى (أعلى / أقل))، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

إن القيمة العادلة للإستثمارات العقارية حساسة أيضاً للمعطيات التالية:

- نسبة الإشغال
- المصاريف التشغيلية
- تقديرات أساسية أخرى

١٣. عقارات وآلات ومعدات

أراضي	مباني	أثاث وتركيبات	تمسينات على مبان مستأجرة	محطات التبريد	موجودات ثابتة أخرى	الإجمالي
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
في ١ يناير ٢٠٢٢	١١٢,٦٥٩	٣٦٦,٨٥٦	٢٢٣,٨٩٧	١٢٠,٦٧٧	٢٤١,٣٨٧	١,١٩٠,٢١٦
إضافات	٣٤٠	–	٢,٤٠٧	٢٧٩	٣,٠٠٢	١٤,٤٣٣
إعادة تصنيف	–	–	٢,٧٤٧	–	(٢,٧٤٧)	–
المحول إلى مصاريف التشغيل	–	–	–	–	(١٤٥)	(١٤٥)
تعديل صرف العملات الأجنبية	–	١٠	٢١٧	–	٣٨	٢٦٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١١٢,٩٩٩	٣٦٦,٨٦٦	٢٢٩,٢٦٨	١٢٠,٩٥٦	٢٤٤,٧٩٢	١,٢٠٤,٧٦٩
الاستهلاك المتراكم						
في ١ يناير ٢٠٢٢	–	١١,٤٤٢	٢١٨,٠٩٣	١٢٠,٥٨٤	٨٧,٢٥٢	٦٣٨,٩٩٠
المحمل للسنة	–	٧,٩٥٥	٢٠٧	٨٩	–	١٣,٣٦٠
المحمل في المصروفات التشغيلية (الإيضاحين ٢٧ و٢٩)	–	٦,٣٨٨	٣,٧٨٢	٦٢	١,٩٤١	٢٢,٦٤٢
إعادة تصنيف	–	–	١,٦٧٣	–	(١,٦٧٣)	–
خسارة إنخفاض القيمة (إيضاح ٣٢)	٣٤٠	٦٢١	–	–	–	٩٦١
تعديل صرف العملات الأجنبية	–	١٠	١٨٠	–	–	٢٢١
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٤٠	١١٦,٤١٦	٢٢٣,٩٣٥	١٢٠,٧٣٥	٩٨,١٩٣	٦٧٦,١٧٤
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١١٢,٦٥٩	٢٥٠,٤٥٠	٣٠٠,٣٣٣	٢٢١	١٤٦,٥٩٩	٥٢٨,٥٩٥

التكلفة						
في ١ يناير ٢٠٢٣	١١٢,٩٩٩	٣٦٦,٨٦٦	٢٢٩,٢٦٨	١٢٠,٩٥٦	٢٤٤,٧٩٢	١,٢٠٤,٧٦٩
إضافات	٢٤١	–	٤١٣	٣٢	١٥,٦٢٠	٢٨,٢٢٠
المحول إلى إستثمارات عقارية	–	(١٦,٥٩٤)	–	–	–	(١٦,٥٩٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١١٣,٢٤٠	٣٥٠,٢٧٢	٢٢٩,٦٨١	١٢٠,٩٨٨	٢٦٠,٤١٢	١,٢١٦,٤٦٥
الاستهلاك المتراكم						
في ١ يناير ٢٠٢٣	٣٤٠	١١٦,٤١٦	٢٢٣,٩٣٥	١٢٠,٧٣٥	٩٨,١٩٣	٦٧٦,١٧٤
المحمل للسنة	–	٧,٧٠٤	١,٢٨٦	١٤١	–	١٣,٧١٣
المحمل في المصروفات التشغيلية (الإيضاحين ٢٧ و٢٩)	–	٦,٣٨٧	١,٥٦٥	–	١١,٣٢	١٩,٣٢٠
المحول إلى إستثمارات عقارية	–	(٥,٨٨٩)	–	–	–	(٥,٨٨٩)
خسارة إنخفاض القيمة (إيضاح ٣٢)	–	٢,٧٤٧	–	–	–	٤,٨٧٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٤٠	١٢٧,٣٦٥	٢٢٦,٧٨٦	١٢٠,٨٧٦	١٠٩,٢٢٥	٧٠٨,١٩٥
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١١٢,٩٠٠	٢٢٢,٩٠٧	٢٠٨,٩٥٥	١١٢	١٥١,١٨٧	٥٠٨,٢٧٠

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

السياسات المحاسبية:

يتم تسجيل العقارات والآلات 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 رسمة 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 للعقارات والآلات 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 الانتاجية التقديرية للموجودات الخاضعة للاستهلاك:

المباني	٢٠-٣٣ سنة
الأثاث والتركيبات	٣-٧ سنوات
السيارات	٥ سنوات
برامج الكمبيوتر والأجهزة	٣-٥ سنوات
معدات مكتبية	٣ سنوات
التحسينات على العقارات المستأجرة	٣ سنوات
محطات التبريد	٢٥ سنة

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية للموجودات وتعديلها إن لزم الأمر بتاريخ كل تقرير.

تتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات والآلات 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 وصولا لقيمتها القابلة للاسترداد.

يتم رسمة النفقات المتكبدة لاستبدال أي جزء من بنود العقارات والآلات والمعدات التي تتم المحاسبة عنها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل. تتم رسمة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عندما تكون هناك زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند العقارات والآلات والمعدات ذي العلاقة. ويتم الاعتراف بجميع النفقات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند تكبد النفقات. يُلغى الاعتراف بأي بند من بنود العقارات والآلات 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 للعقارات والآلات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات والآلات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك، ويتم تحديد هذا التقدير بعد مراعاة الاستخدام المتوقع للأصل وحالات التآكل والاستهلاك المادي والتقادم الفني والتجاري.

١٤. موجودات حق الإنتفاع

تستأجر الشركة العديد من المباني، إن مدة الإيجارات المتبقية هي ١ - ٢٤ سنة..

المباني	
ألف ريال قطري	
التكلفة	
في ١ يناير ٢٠٢٢	١.٤,٤٣٣
إضافات	٣٩
تعديل عقود الايجار	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١.٤,٤٧٢
الإطفاء المتراكم	
في ١ يناير ٢٠٢٢	(٨٨,٥٩٩)
المحمل للسنة	(٤,١٦)
تعديل عقود الايجار	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(٩٢,٦١٥)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١١,٨٥٧

التكلفة

في ١ يناير ٢٠٢٣	١.٤,٤٧٢
إضافات	٥٣
تعديل عقود الايجار	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١.٤,٥٢٥
الإطفاء المتراكم	
في ١ يناير ٢٠٢٣	(٩٢,٦١٥)
المحمل للسنة	(٤,٠٧٧)
تعديل عقود الايجار	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	(٩٦,٦٩٢)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٧,٨٣٣

المبالغ المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة ملخصة كما يلي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إطفاء موجودات حق الإنتفاع	٤,٠٧٧	٤,٠١٦

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لا يوجد إلتزام مالي على المجموعة (٢٠٢٢: لا شىء) عن عقود إيجار قصيرة الأجل.

كان لدى المجموعة إجمالي تدفقات نقدية خارجة لعقود الإيجار بمبلغ ١٣,٨٩٢ ألف ريال قطري في عام ٢٠٢٣ (٣,٣٩٥ ألف ريال قطري في عام ٢٠٢٢). بخلاف جزء من موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجارات التي تخضع لمعيارالمحاسبة الدولي رقم ٤٠، فإنه ليس لدى المجموعة إضافات غير نقدية على موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجارفي عام ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: لا شىء).

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

تحديد مدة عقد الإيجار وخيارات التجديد

عندتحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الإعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزاً إقتصادياً 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.

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية على محفظتها للاستثمارات العقارية. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تصل بشكل جوهري للقيمة العادلة للعقارات التجارية، بحيث تحتفظ بشكل كبير بجميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية هذا العقار وتحسب العقود كعقود إيجار تشغيلية.

إطفاء موجودات المالك

يتم إطفاء موجودات حق الإنتفاع حسب مدة عقد الإيجار. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الموجودات أو تكلفة موجودات حق الإنتفاع التي تتوقع المجموعة الإستحواذ عليها. يتم إطفاء موجودات حق الإنتفاع المتعلقة على مدى عمرها. يبدأ الإطفاء في تاريخ بدء عقد الإيجار.

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

خصم مدفوعات الإيجار

خصم مدفوعات الإيجار بإستخدام معدل الاقتراض التدريجي للمجموعة («IBR»).

١٥. استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في شركات زميلة:

طبيعة التشغيل	بلد التأسيس	نسبة الملكية %	
		٢٠٢٢	٢٠٢٣
شركة امداد لتأجير المعدات	قطر	٢٢.٠٨%	٢٢.٠٨%
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	قطر	٤٧.٣٧%	٤٧.٣٧%
شركة تنوين ذ.م.م.	قطر	٤.٠%	٤.٠%
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	قطر	٢.٠%	٢.٠%
بانسيلتيكا القابضة المحدودة (١)	المملكة المتحدة	٢٦%	٢٦%
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	قطر	-	٢.٠%

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٢٢٤,٥٤	٢٨٦,٧٦٤
(٢٠٠,٩٣٥)	(٢٠٠,٩٣٥)
٢٣,١١٩	٨٥,٨٢٩

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

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٨٥,٨٢٩	١٢٠,٧٣٢
-	(٤,٠٠٠)
(١٦,٢٢٧)	٦,٥٩٨
١٩,٤٢٢	٧,١٦١
(٦٨,٩٤٥)	-
-	(٢١,٩٦٨)
-	(١٧,٠٠٠)
٣٠,٤٠	(٦,٥٤٤)
-	٨٥٠
٢٣,١١٩	٨٥,٨٢٩

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

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
(٢٣٥,١٤٥)	(٥,٢٨٦)
٢١٨,٩١٨	١١,٨٨٤
(١٦,٢٢٧)	٦,٥٩٨

(٢) نتيجة لبيع حصة قدرها ٥% في إحدى الشركات الزميلة للمجموعة في عام ٢٠٢٣، فقدت المجموعة تأثيرها الهام على الشركة وتمت المحاسبة عن حصة الملكية المتبقية البالغة ٥١% وقدرها ٦٨,٩٤٥ ألف ريال قطري كموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمته العادلة البالغة ١٢٦,٣٠٠ ألف ريال قطري (إيضاح ٥). اعترفت المجموعة بربح قدره ٥٧,٣٥٥ ألف ريال قطري فيما يتعلق بهذه المعاملة.

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

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:	
الموجودات المتداولة	٤٧٨,٩٤٢
الموجودات غير المتداولة	١٦٥,٩٨٥
المطلوبات المتداولة	(٣٦٦,٣٧٥)
المطلوبات غير المتداولة	(٥٠٠,٩٥١)
حقوق الملكية	(٣٤١,٥٧٦)
حصة المجموعة في حقوق الملكية	٢٩,٨٨٨
الربح الأؤلي	(١,١٢٦)
خسائر انخفاض القيمة	(٥,٦٤٣)
تحويل إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع (إيضاح ٩)	-
القيمة الدفترية للاستثمارات	٢٣,١١٩

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إيرادات من العقود مع العملاء	٢٦٧,٦٢٤
مصاريف إدارية	(٢٨٣,٩٥٦)
تكاليف التمويل	(٢٣,٤٥٢)
الربح للسنة	(٣٩,٧٨٣)
الحصة في النتائج	(١٦,٢٢٧)

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إيضاح ا

اعترفت المجموعة بخسائر زائدة بمبلغ ٢١٨,٩١٨ ألف ريال قطري لشركة زميلة تتعلق بالتزامات الشركة الزميلة. تلتزم المجموعة بتسوية التزامات الشركة الزميلة بقدر حصة المجموعة في الشركة الزميلة، وقامت بتسوية مبلغ وقدره ٣٣,١٦٣ ألف ريال قطري خلال السنة. وتم تسجيل الرصيد المتبقي بالكامل وقدره ١٩٧, ٦٣٩ ألف ريال قطري في بيان المركز المالي الموحد في تاريخ التقرير وتم إدراجه في المخصصات (إيضاح ١٩).

ليس هنالك أي التزام آخر على المجموعة تجاه شركاتها 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. ووفقا لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار مبدئيا 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 مسبقا في بيان الدخل الشامل الموحد إلى الربح أو الخسارة وفقا 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 بيان الدخل الشامل الموحد 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 سدادها 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 دليلا على انخفاض قيمة الأصل الذي تم تحويله. لقد تم تعديل السياسات المحاسبية للشركات الزميلة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

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 أوخسائر التخفيف الناشئة من الاستثمارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتطلب التصنيف المناسب لبعض الإستثمارات كشركات تابعة وشركات زميلة ومشروعات مشتركة تحليلاً وتقديراً من قبل الإدارة فيما يتعلق في ما إذا كانت المجموعة تمارس سيطرة أو تأثيراً كبيراً أو سيطرة مشتركة على هذه الإستثمارات. قد يشمل ذلك النظر في عدد من العوامل، بما في ذلك الملكية وحق التصويت، ومستوى التمثيل في مجلس الإدارة، والترتيبات التعاقدية ومؤشرات السيطرة الفعلية.

١٦. الشهرة

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
في ا يناير	١٣٢,٤١١	١٣٢,٤١١
مخصص إنخفاض القيمة (إيضاح ٣٢)	(٦,٠٠٠)	-
في ٣١ ديسمبر	١٢٦,٤١١	١٣٢,٤١١

١٠% من الشهرة (٢٠٢٢: ٧٩٥) تخص شركة واحدة تابعة للمجموعة كوحدة توليد نقد. أجرت المجموعة فحصها السنوي للانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢. ولتقييم ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها، فإن القيمة الدفترية لوحدات تكوين النقد العقارية يتم مقارنتها بقيمتها القابلة للاسترداد المحددة على أساس قيمتها قيد الاستخدام.

الافتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة قيد الاستخدام

تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد على أساس حساب القيمة قيد الاستخدام وذلك باستخدام التدفقات النقدية الحرة لتوقعات حقوق الملكية من الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة العليا التي تغطي فترة خمس سنوات. وتم خصم التدفقات النقدية وفقا لمتوسط التكلفة المرجح بنسبة ٨,٢% (٢٠٢٢: ٧,٦٥%). وجميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة ١,٩٥% (٢٠٢٢: ١,٩٥%) لوحدات تكوين النقد لغرض اختبار انخفاض قيمة الشهرة، وتفترض خطة العمل الاستراتيجية ظروفًا اقتصادية معينة وأداء ماليًا معينًا وهو ما يعد مناسبًا لأنها تتفق مع توقعات السوق الحالية للمستقبل. ونتيجة لهذا التحليل، تم الاعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابل الشهرة بمبلغ ٦,٠٠٠ ألف ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣(٢٠٢٢:لاشيء)..

الحساسية تجاه التغييرات في الافتراضات

تدرس الإدارة اتباع طرق بديلة بما في ذلك التقييمات المماثلة باستخدام مضاعفات السوق. ووفقا لهذه السيناريوهات، فإن القيمة القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد سوف تواصل تجاوز القيمة الدفترية الخاصة بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تم تحديث المعايير النموذجية لوحدات تكوين النقد بحيث تعكس إمكانية تنوع العائد المتوقع من قبل الإدارة العليا في فترة خمس سنوات.

في نهاية العام، كان تقييم المجموعة للتغيير المعقول المحتمل في الافتراضات الرئيسية يتوافق مع أفواس القيم المستخدمة في اختبارات الحساسية الموضحة أدناه:

- ٥.. نقطة أساس زيادة في سعر الخصم
- انخفاض ٥.. نقطة أساس في معدل النمو إلى ما لا نهاية
- انخفاض الهامش بمقدار ٥.. نقطة أساس خلال الفترة النقدية من ٢٠٢٤ إلى ٢٠٢٨
- انخفاض في افتراضات رأس المال العامل بنسبة ١٠%

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 سابقا أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها في حالة صفقة شراء، يتم الاعتراف بهذا الفرق مباشرة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

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 كمصرف ولا يتم عكسه لاحقا.

١٧. مصاريف ضريبة الدخل والزكاة

تعرض مصاريف ضريبة الدخل والزكاة كالتالي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
ضريبة دخل الشركات (أ)	(١٠,٠٦٨)	(١٠,٣٧٧)
الزكاة (ب)	-	(٧٩)
الضرائب الأخرى	-	(١٤٦)
	(١٠,٠٦٨)	(١٠,٦٠٢)

إيضاح (أ)

تمثل ضريبة الدخل المبالغ المعترف بها من قبل الشركات التابعة.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

ويوضح الجدول التالي العناصر الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
ضريبة الدخل الحالية		
تكلفة ضريبة الدخل الحالية	(١٥,١٢٣)	(١٣,٢٠٢)
ضريبة الدخل المؤجلة		
المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة	٥,٠٥٥	٢,٨٢٥
مصروف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	(١٠,٠٦٨)	(١٠,٣٧٧)

وفقا لقانون الضرائب الصادر حديثا في عام ٢٠١٩ يخضع صافي ربح شركات بروة 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. تشتمل 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:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
موجودات الضريبة المؤجلة	٤,٩٩٥	٤,٤٣٦
مطلوبات الضريبة المؤجلة	(٧,٠٩٥)	(١١,٥٩١)
	(٢,١٠٠)	(٧,١٥٥)

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

	الضريبة المؤجلة
	ألف ريال قطري
في ١ يناير ٢٠٢٢	(٩,٩٥١)
محمل إلى الربح أو الخسارة	٢,٨٢٥
فروقات صرف العملات الأجنبية	(٢٩)
في ١ يناير ٢٠٢٣	(٧,١٥٥)
محمل إلى الربح أو الخسارة	٥,٠٥٥
تعديل صرف العملات الأجنبية	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	(٢,١٠٠)

إيضاح (٢)

تم احتساب الزكاة علي إحدي 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، ماعدا 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 للكيان المعنى. 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 لأغراض 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.

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 تصنيف الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى بين الأجزاء غير المتداولة والأجزاء المتداولة كالتالي:

	غير متداولة	متداولة	الإجمالي
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٢٠٢٣			
مقاولون وموردون	-	٢١٣,٧٩١	٢١٣,٧٩١
مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة	-	٢٢,٦٢٣	٢٢,٦٢٣
ذمم دائنة محتجزة	٢١,٦٥٥	٩٥,١٩٩	١١٦,٨٥٤
مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٨)	-	٣٠,٧٣١	٣٠,٧٣١
مصروفات مستحقة	-	٣٣١,٠٨٠	٣٣١,٠٨٠
تكاليف التمويل المستحقة	-	٥٦,٩٩٨	٥٦,٩٩٨
ذمم دائنة أخرى	٨٢,٦٢٤	٣٩,١٦٩	٤٧٢,٧٩٣
	١٠٤,٢٧٩	١,١٤٠,٥٩١	١,٢٤٤,٨٧٠

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
٢٠٢٢		
مقاولون وموردون	١٨١,٦٠٨	١٨١,٦٠٨
مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة	١٧,٣١١	١٧,٣١١
ذمم دائنة محتجزة	١٩,٣٦٤	١٢٤,١٨٥
مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٩)	٢٧,٦٠٨	٢٧,٦٠٨
مصروفات مستحقة	٤٨٢,٢٢٦	٤٨٢,٢٢٦
تكاليف التمويل المستحقة	٧,٠٠٣	٧,٠٠٣
ذمم دائنة أخرى	١٦٥,٦٦٤	٤٨٩,٦٩٧
	١٨٥,٢٢٨	١,٣٩٢,٦٣٨

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.

١٩. المخصصات

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري
مخصص للدعاوى القضائية	١١,٤١٣
مخصص المطالبات	٢,٥٠٠
مخصص الخسائر الزائدة من شركات زميلة (إيضاح ١٥)	١٩٧,٦٣٩
	٢٥,٩٣٢

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري
في ١ يناير	٢٥,٩٣٢
مخصص تم إضافته خلال السنة	١٣,٥٤٢
مخصص تم عكسه خلال السنة	(١٣,٠٨٠)
المستخدم خلال السنة	(٣٣,٢٩٨)
في ٣١ ديسمبر	٢٥,٩٣٢

السياسات المحاسبية:

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام قانوني أو استدلالي على المجموعة ناشئ من أحداث سابقة والذي يمكن تقديره بشكل موثوق، وعندما يكون من المحتمل أن يتطلب الأمر منافع اقتصادية خارجة لتسوية الالتزام. تحدد المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل خصم الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة

٢٠. مكافآت نهاية الخدمة

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري
في ١ يناير	١٢٦,٧٣٣
مخصص خلال السنة	٩,٤٧١
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة	(٨,٦٢٨)
تعديل صرف العملات الأجنبية	٣١
في ٣١ ديسمبر	١٣٣,٩٠٩

مكافآت نهاية الخدمة

تدير المجموعة لوائح المنافع المحددة والاشتراكات المحددة للتقاعد،

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 مسبقاً كأصل إلى القدر الذي يتاح فيه الاسترداد النقدي أو خفض المدفوعات المستقبلية.

٢١. مطلوبات إيجارات

٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري
في ١ يناير	٣٠٢,١٥٨
تعديلات	(٦,٩٣٥)
شطب (إيضاح ٣٣)	(١١,٨٦٦)
تصحيات	-
ما يخص الفترة من تكاليف التمويل المؤجلة (إيضاح ٣٤)	١١,٥٠٤
مبالغ مدفوعة	(٢٤,٧٨٧)
تحويل إلى إيجار مستحق	(٢٥,٠٢٦)
تعديل صرف العملات الأجنبية	١,٣٤٥
في ٣١ ديسمبر	٢٤٦,٣٩٣
تحليل مطلوبات الإيجارات كما يلي:	
متداولة	٢٠,١٩١
غير متداولة	٢٢٦,٢٠٢
في ٣١ ديسمبر	٢٤٦,٣٩٣

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
تحليل الاستحقاق		
السنة الأولى	٣١,٦٠٧	٦١,٤٩٢
السنة الثانية	١٧,٣٩٨	٣١,٦٢٤
السنة الثالثة	١٤,٧٩٢	١٧,٣٢٣
السنة الرابعة	١٤,٧٤٥	١٤,٧٦٢
السنة الخامسة	١٤,٠٢٤	١٤,٧٤٣
أكثر من ٥ سنوات	٥٠٦,٩٠٠	٤٣٦,٨٣٦
	٥٩٩,٤٦٦	٥٧٦,٧٨٠
تكاليف التمويل المؤجلة	(٣٥٣,٠٧٣)	(٢٧٤,٦٢٢)
	٢٤٦,٣٩٣	٣٠٢,١٥٨

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

معدل الإقراض المتزايد يتراوح ما بين ٠,٨٢٪ إلي ٦,٥٠٪.

٢٢. التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ا يناير	١٦,٤٧٩,٦٦٤	١٤,٠٦٣,٢١٣
تسهيلات إضافية متحصل عليها	٢,١٩٣,٢٧٥	٣,٩٣٣,٠٦١
تكاليف تمويل متكبدة	٥٢,٨٩٤	-
مبالغ مدفوعة	(٥,٠٩٢,٤٠٦)	(١,٥١٦,٥٠٢)
رسوم تمويل مؤجلة	(١٨,٠٢١)	(١١,٦٩١)
تعديل صرف عملات أجنبية	-	١١,٥٨٣
	١٣,٦١٥,٤٠٦	١٦,٤٧٩,٦٦٤

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
تسهيلات غير مضمونة	١,١٣٨,١٥٨	١,٩٦٢,٤٦٨
تسهيلات مضمونة (*)	٣,٥٤٦,٧٤٦	٥,٥٥٩,٢٦٣
رسوم تمويل مؤجلة	(٦٩,٤٩٨)	(٤٢,٠٦٧)
	١٣,٦١٥,٤٠٦	١٦,٤٧٩,٦٦٤
الرصيد أعلاه يمكن تصنيفه على النحو التالي:		
الجزء غير المتداول	١٢,٣٦١,٦٦٦	١٥,٠٣,٤٠٠
الجزء المتداول	١,٢٥٣,٧٤٠	١,٤٧٦,٢٦٤
	١٣,٦١٥,٤٠٦	١٦,٤٧٩,٦٦٤

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، ليس لدى المجموعة أي تمويلات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(*) تم منح ضمانات مؤسسية من الشركة الأم، والتنازل عن حقوق إيرادات المشاريع ووثائقها، بالإضافة إلى رهن أسهم شركات المشروع والحسابات المصرفية والأصول مقابل تسهيلين اثنين بقيمة ٦٩١,٣ مليون ريال قطري منها ٥٤٧,٥ مليون ريال قطري تم سحبه حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

فيما يلي ملخص لبنود التمويلات في نهاية العام :

العملة	القيمة بالعملة الأصلية	تاريخ الإستحقاق	الربح	معدل تكلفة التمويل	٢٠٢٣	٢٠٢٢
					الف ريال قطري	ألف ريال قطري
دولار أمريكي	٥٠١ مليون دولار	٢٠٢٥-٢٠٢٤	متغير	ليبور + هامش	١,٨٢٧,٢٢٤	٢,٩٦٦,٣١٧
دولار أمريكي	٥٧٦ مليون دولار	٢٠٢٩-٢٠٢٤	متغير	SOFR + هامش	٢,١٠٤,١٩٩	٢,١٠٤,١٩٩
ريال قطري	٩,٧٥٣ مليون ريال قطري	٢٠٤٣-٢٠٢٤	متغير	معدل إقراض السوق القطري -/+ هامش	٩,٧٥٣,٤٨١	١١,٤٥١,٢١٥
					١٣,٦٨٤,٩٠٤	١٦,٥٢١,٧٣١

لم تخالف المجموعة أي من شروط والتزامات إتفاقيات التسهيلات خلال عامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

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.

السياسات المحاسبية:

يتم الاعتراف بالالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي مبدئيًا بالقيمة العادلة للمقابل المستلم ناقصا تكاليف المعاملة المرتبطة بها مباشرة. وبعد الاعتراف الأولي، يتم قياس تلك الالتزامات بالتكلفة المطفأة 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 التمويلات 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 إطفاؤها على مدار فترة التسهيلات المرتبطة بها.

عندما تتبادل المجموعة مع الممول الحالي أداة دين بأخرى بشروط مختلفة بشكل جوهري، يتم المحاسبة عن هذا التبادل على أنه إطفاء للإلتزام المالي الأصلي وإثبات التزام مالي جديد. وبالمثل، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن التعديلات الجوهرية في شروط الالتزام الحالي أو جزء منه كسداد للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. من المفترض أن تختلف الشروط اختلافًا جوهريًا إذا كانت القيمة الحالية المخصصة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة صافية من أي رسوم مستلمة ومخصومة باستخدام المعدل الفعلي الأصلي، تختلف بنسبة ١٠ في المائة على الأقل عن القيمة الحالية المخصصة لقيمة التدفقات النقدية المتبقية للمطلوبات المالية الأصلية. إذا لم يكن التعديل جوهريًا، فإن الفرق بين: (١) القيمة الدفترية للالتزام قبل التعديل ؛ و (٢) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة كأرباح أو خسارة التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

إلغاء الاعتراف

يلغى الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام التعاقدي أو إلغاؤه أو انقضاؤه. عند استبدال الالتزام المالي الحالي بالتزام آخر من ممول آخر أو من نفس الممول 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 بالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات العلاقة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٣. رأس المال

٢٠٢٣	٢٠٢٢
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)
الأسهم المصرح بها:	
أسهم عادية بواقع اريال قطري للسهم (أ)	٣,٨٩١,٢٤٦

٢٠٢٣	٢٠٢٢
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)
الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل	
في ايناير ٢٠٢٢	٣,٨٩١,٢٤٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣,٨٩١,٢٤٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣,٨٩١,٢٤٦

(أ) جميع الأسهم لها حقوق متساوية باستثناء سهم واحد ممتاز والذي تحتفظ به شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق. ويحمل حقوقا تفضيلية 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 كخضم من حقوق الملكية صافيا من أي آثار ضريبية.

٢٤. احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥، المعدل بموجب القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٢١، 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 وفقا 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

وفقا 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 (إيضاح ٢٤)، يمكن تخصيصها وتحويلها إلى الاحتياطي العام بناء على موافقة الجمعية العمومية. لم يتم إجراء أي تحويلات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الرصيد في ايناير	٤,٦٣٩,٢٣١
في ٣١ ديسمبر	٤,٦٣٩,٢٣١

٢٦. احتياطيات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
احتياطي القيمة العادلة (١)	(١٥٧,٦٣٣)
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	(١٩٦,٤٢٠)
إحتياطي آخر	-
في ٣١ ديسمبر	(٣٥٤,٠٥٣)

(١) احتياطي القيمة العادلة:

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

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ايناير	(١٦٧,٤٣١)
الحركة خلال العام	٢٦,٨٨١
في ٣١ ديسمبر	(١٥٧,٦٣٣)

٢٧. مصروفات إيجارات تشغيلية

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
مصروفات إدارة العقارات	٩١,٢١٢
مصروفات الصيانة والمرافق	٧٠,٩٧٦
مصروفات إدارة المرافق	٧٠,٣١٦
تكاليف الموظفين	٣٠,٣٢٧
استهلاك (إيضاح ١٣)	-
مصروفات أخرى	٣,٥٤٢
	٢٦٦,٣٧٣
	٤٤٤,٥٨١

٢٨. الدخل من الإيجار والدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إجمالي الدخل من الإيجار	١,٤٤٢,٥١٩
حوافز المستأجر(بالصافي)	٤,٢٢٨
صافي الدخل من الإيجار	١,٤٤٦,٧٤٧
	١,٧٤٦,٢٣١

إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ ٧٢,٣٥٧ ألف ريال قطري (٢٠٢٢: ١٦١,٦١١ ألف ريال قطري).

السياسات المحاسبية:

إيرادات الإيجار

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

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

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

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

٢٠٢٨

الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إيرادات من الخدمات الاستشارية (١)	١٨٠,٤٨٥	١٨٥,٣٣٢
إيرادات من خدمات الإعارة (١)	٤٠,٦٤٥	٣٧,٥٢٨
	٢٢١,١٣٠	٢٢٢,٨٦٠
	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الإيرادات من خدمات التبريد	٥٩,١٦٤	٥٨,٥٨٩
الإيرادات من إدارة المرافق	٣٨,٨٦٤	١٠,٦٦
إيرادات من عمليات الفندقة	٣٢,٧٩٧	٤٤,٩٨٩
	٣٥١,٩٥٥	٣٣٦,٥٠٤

إيضاحات:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري

(١) الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى تم تحليلها بشكل مفصل على النحو التالي:

الإيرادات عند وقت محدد	٤٠	٤,١٣٠
الإيرادات بمرور الوقت		
إيرادات إدارة العقارات	١٤٦,٨٧٣	١٢٩,٤٩٢
إيرادات الاستشارات	٧٤,٢١٧	٨٩,٢٣٨
الإيرادات من خدمات التبريد	٥٩,١٦٤	٥٨,٥٨٩
الإيرادات من إيرادات إدارة المرافق	٣٨,٨٦٤	١٠,٦٦
الدخل من عمليات الفندق	٣٢,٧٩٧	٤٤,٩٨٩
	٣٥١,٩٥٥	٣٣٦,٥٠٤

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

أطراف خارجية	٢٨٦,٣٨٣	٢٨٢,٥٢٧
أطراف ذات علاقة (إيضاح ٨)	٦٥,٥٧٢	٥٣,٩٧٧
	٣٥١,٩٥٥	٣٣٦,٥٠٤

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

دولة قطر	٣٤٣,٢٠٢	٣٣٠,١١٢
دول أخرى	٨,٧٥٣	٦,٣٩٢
	٣٥١,٩٥٥	٣٣٦,٥٠٤

السياسات المحاسبية:

إيرادات الخدمات الاستشارية

تقدم المجموعة خدمات إدارة المشاريع والخدمات الاستشارية لشركات أخرى يتم الاعتراف 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 وترج ضمن الإيرادات المستحقة.

إيرادات من خدمات إعارة

توفرالمجموعة موظفين وقوى عاملة للشركات الأخرى، ويتم الاعتراف 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.

تنظر الإدارة في الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية، وإلا سيتم الاعتراف بالإيرادات في وقت معين:

أ. يتلقى العميل ويستخدم في نفس الوقت المزايا التي توفرها المجموعة أثناء أداء المجموعة؛

ب. يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أحد الموجودات التي يتحكم بها العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه؛ أو

ج. لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل له استخدام بديل للمنشأة وللمنشأة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي يتم الوفاء بها في وقت معين، تأخذ المجموعة في الاعتبار المتطلبات العامة للسيطرة (أي الاستخدام المباشر للموجودات والحصول على جميع المزايا بشكل كبير) والقائمة غير الشاملة التالية هي مؤشرات لنقل السيطرة:

- الكيان لديه الحق الحالي في الدفع
- العميل لديه حق قانوني
- نقل المنشأة الحيازة القانونية
- العميل لديه مخاطر ومزايا كبيرة

وافق العميل على الأصل عند اتخاذ قراره، وأخذ أعضاء مجلس الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية لاستحقاق الإيرادات المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)، وعلى وجه الخصوص، سواء تم نقل السيطرة على الخدمات من المجموعة إلى العميل.

٢٩. مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
مصاريف إدارة المرافق	٩٣,٣٦٨	١٨,٩٦٤
تكاليف الموظفين	٧٥,٤٥٦	٤٣,١٦٥
مصروفات الصيانة والمرافق	٤٥,٩٢٩	٣٠,٨٧٢
تكاليف عمليات الفندقة	٢٩,٣٤٠	٣٤,٨٧٩
الاستهلاك (إيضاح ١٣)	١٩,٣٢١	٢١,٧٤٨
مصروفات أخرى	١٩,٤٠٦	١٧,١٢٦
	٢٨٢,٨٢٠	٢٥٦,٧٥٤

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٤. صافي تكاليف التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
تكاليف تمويل على عقود التمويل الإسلامي	
يخصم: تكاليف التمويل المرسمة (الإيضاح ١٢)	(١,٠٥٢, ٦.٣)
٢٩٧,٥٦٤	٢٥٢,٩١٤
ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة	(٧٥٥,٣٩)
١٢,٩٦٨	(٣٩٦, ٦٣٤)
تكاليف تمويل مطلوبات إيجارات (إيضاح ٢١)	(١٧,٨٣٩)
صافي خسارة صرف العملات الأجنبية	(١٢,٢٣٩)
٣,٥٧٢	(٦٤,٩٥٨)
تكاليف التمويل للسنة	(٤٩١,٦٧٠)
(٧٨٣,٠٨٣)	(٤٩١,٦٧٠)
إيرادات تمويل	
الدخل من المربحة والودائع الإسلامية	
أخرى	٢٨,٧٨٦
١٣,٩٢٢	٦,٥١٦
إيرادات التمويل للسنة	٢٤,٤٥٣
٥٣,٢٣٩	٢٠,٤٣٨
(٧٢٩,٨٤٤)	(٤٧١,٢٣٢)

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.

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 تقتض فيه المجموعة أمولا خصيصا للحصول على أصل مؤهل، باعتبارها تكاليف التمويل الفعلية المتكبدة عن تلك الفروض خلال الفترة ناقصا أي إيراد استثماري من الاستثمار المؤقت لتلك التمويلات، إن وجد.

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

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

٣٥. العائد الأساسي والمخفف للسهم

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

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

ويعكس التالي بيانات الأرباح والأسهم المستخدمة في حسابات العائد الأساسي والمخفف لكل سهم:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
صافي الربح العائد لحملة حقوق ملكية الشركة الأم من العائد الأساسي للسهم (ألف ريال قطري)	١,٢٢٩,٢٥١
١,١٣٨,٣٨	
الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل (ألف سهم)	٣,٨٩١,٣٤٦
٣,٨٩١,٢٤٦	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (ألف سهم)	٣,٨٩١,٢٤٦
٣,٨٩١,٢٤٦	
العائد الأساسي والمخفف للسهم (ريال قطري)	٠.٣١٦
٠.٢٩٢	

السياسات المحاسبية:

تعرض المجموعة بيانات العائد الأساسي والمخفف لأسهمها العادية. ويتم احتساب العائد الأساسي للسهم بقسمة الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين العاديين للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة خلال الفترة.

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

٣٦. عناصر الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
احتياطي صرف العملات الأجنبية	١٢,١٤٣
(٢,٧٥٥)	
احتياطي القيمة العادلة	(١,٣٧١)
(١٥,٨٨٩)	
إحتياطي آخر	٨٥١
٥٣٥	
٢,٦٢٣	(١٨,١٩)

٣٧. توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
المعلن والمستحق خلال السنة:	
أرباح نهائية لعام ٢٠٢٢ بنسبة ١٧,٥٪ من القيمة الاسمية للسهم	٦٨٠,٩٦٨
(٢٠٢٢): أرباح نهائية لعام ٢٠٢١ بنسبة ١٧,٥٪ من القيمة الاسمية للسهم	٦٨٠,٩٦٨

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

وافق مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ٢٠ مارس ٢٠٢٣ على توزيع أرباح نقدية بواقع ٠.١٧٥ ريال قطري للسهم الواحد، بمبلغ وقدره ٦٨٠.٩٦٨ ألف ريال قطري من أرباح عام ٢٠٢٢ (٢.٢٢) أرباح نقدية بقيمة ٠.١٧٥ ريال قطري للسهم الواحد بمبلغ وقدره ٦٨٠.٩٦٨ ألف ريال من أرباح عام ٢٠٢١.

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة ٢٠٢٣ بواقع ١٨٪ من القيمة الاسمية للسهم للموافقة الرسمية خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

السياسات المحاسبية:

تعترف المجموعة بالتزام سداد توزيعات نقدية لحاملي حقوق الملكية بالشركة الأم عندما يتم التصريح بالتوزيع ولم يعد التوزيع وفقاً لتقدير المجموعة. 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. المساهمة لصندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية

خصصت المجموعة خلال السنة ٣٠,٧٣١ ألف ريال قطري (٢.٢٢: ٢٨,٤٥١ ألف ريال قطري) بما يمثل نسبة ٢,٥% من صافي الأرباح الموحدة للسنة العائدة لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم كمساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية.

تم تعديل مبلغ ٨٤٣ ألف ريال قطري خلال السنة. يمثل هذا المبلغ تعديلاً للفائض التاريخي المدفوع "للمساهمات في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية" فيما يتعلق بعام ٢٠٠٩.

السياسة المحاسبية:

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 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 الموحد

٣٩. معلومات التدفقات النقدية

تحليل صافي الدين:	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري
النقد وما في حكمه	٨٧٩,٩١٢	٧١٤,٤٩٩
ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد ٣ أشهر	٥٠,٥٣٥	٧٤,٧٤٤
الاستثمارات ذات السيولة العالية	١٥٩,٤٧٣	٣٢,٣٧٥
التسهيلات الائتمانية – السداد خلال سنة	(١,٢٥٣,٧٤٠)	(١,٤٧٦,٢٦٤)
التسهيلات الائتمانية – السداد بعد أكثر من سنة	(١٢,٣٦١,٦٦٦)	(١٥,٠٠٣,٤٠٠)
صافي الدين	(١٢,٥٢٥,٤٨٦)	(١٥,٦٥٨,٠٤٦)
النقد والودائع والاستثمارات ذات السيولة العالية	١,٠٨٩,٩٢٠	٨٢١,٦١٨
إجمالي الدين – معدل تكاليف تمويل متغيرة	(١٣,٦١٥,٤٠٦)	(١٦,٤٧٩,٦٦٤)
صافي الدين	(١٢,٥٢٥,٤٨٦)	(١٥,٦٥٨,٠٤٦)

٤٠. مطلوبات محتملة

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

	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري
ضمانات بنكية	١٥٧,٩٣٨	١٧٠,٥٤٣

الدعاوى القضائية والمطالبات

زُفعت 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.

٤١. التزامات

	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري
التزامات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير	٤٦٩,٢٩١	٥٠٢,٢٦٩

٤٢. 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 الدفترية		القيم العادلة	
	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري
الموجودات المالية				
بالتكلفة المطفأة				
أرصدة بنكية (باستثناء النقد)	١,٠٣٢,٨٣٠	٨٩٨,٨١١	١,٠٣٢,٨٣٠	٨٩٨,٨١١
ذمم مدينة	٤,٠٠٥,٩٠٠	١,٥٥٢,٦٠٦	٤,٠٠٥,٩٠٠	١,٥٥٢,٦٠٦
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٧٤,١٠٩	٢٢٧,٠٤٨	٧٤,١٠٩	٢٢٧,٠٤٨
بالقيمة العادلة				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	٩٧,٩٠٤	١٢٨,٣٦٥	٩٧,٩٠٤	١٢٨,٣٦٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٥٩,٤٧٣	٣٢,٣٧٥	١٥٩,٤٧٣	٣٢,٣٧٥
المطلوبات المالية				
بالتكلفة المطفأة				
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	(١,٢٢٢,٢٤٧)	(١,٣٧٥,٣٢٧)	(١,٢٢٢,٢٤٧)	(١,٣٧٥,٣٢٧)
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	(١٠,٥١٦)	(١٧٨,٢٧٩)	(١٠,٥١٦)	(١٧٨,٢٧٩)
التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي	(١٣,٦١٥,٤٠٦)	(١٦,٤٧٩,٦٦٤)	(١٣,٦١٥,٤٠٦)	(١٦,٤٧٩,٦٦٤)
مطلوبات إيجارات	(٢٤٦,٣٩٣)	(٣٠٢,١٥٨)	(٢٤٦,٣٩٣)	(٣٠٢,١٥٨)

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.
- 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 باستخدام مقاييس أخرى موثوقة لقياس قيمتها العادلة.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- تقارب القيمة العادلة لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي قيمتها الدفترية حيث يعاد تسعير هذه التسهيلات دوريا لتتفق مع أسعار السوق من خلال نظام التمويل بالمرابحة.

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 ٢٠٢٣:

قياس القيمة العادلة باستخدام					
تاريخ التقييم	الإجمالي	المستوي ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المدخلات المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:					
استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	-	٣٠,٤٦٤,٤٤١	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح ١٠):					
أسهم حقوق ملكية مدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٦٤,٧٦٧	٦٤,٧٦٧	-	-
أسهم حقوق ملكية غير مدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	-	٣٣,١٣٧	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٥):					
أسهم حقوق ملكية مدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٥٩,٤٧٣	١٥٩,٤٧٣	-	-

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

قياس القيمة العادلة باستخدام					
تاريخ التقييم	الإجمالي	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المدخلات المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:					
استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	-	٣٥,٥٢٠,٩٠٥	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح ١٠):					
أسهم حقوق ملكية مدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٧٢,٥٤١	٧٢,٥٤١	-	-
أسهم حقوق ملكية غير مدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	-	٥٥,٨٢٤	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٥):					
أسهم حقوق ملكية مدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٢,٣٧٥	٣٢,٣٧٥	-	-

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ خلال ٢٠٢٣.٢٠٢٢: لم يتم إجراء تحويلات)، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن المستوى ٣ من تدرج قياس القيمة العادلة (٢٠٢٢: لم يتم إجراء 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 معًا 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 تُوثر على أداء الموجودات وكيفية إدارة هذه الموجودات وكيف يتم تعويض أو مكافأة مديري هذه الموجودات. تراقب المجموعة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تم إلغاء الاعتراف بها قبل استحقاقها لفهم سبب أستيعادها وما إذا كانت الأسباب متوافقة مع هدف العمل التي تم الاحتفاظ بالموجودات لأجله. تعتبر المراقبة والمتابعة جزءً 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 تغيراً مستقبلياً في تصنيف تلك الموجودات. لا توجد تغييرات مطلوبة خلال الفترات المبينة. .

٤٣. 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.

٤٣-١ أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير

المحاسبية الدولي (IASB).

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 الأخر 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 لبيانات المالية الموحدة فقد تم الإفصاح عنها بالإيضاح رقم ٤٦.

٤٣-٢ 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.

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 المقترضة في اندماجات الأعمال مبدئياً بالقيم العادلة في تاريخ الاقتناء. وتُعترف 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 سابقا 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 وفقا 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 والحصص المستحوذ عليها بالقيمة الدفترية لصافي موجودات الشركة التابعة يتم تسجيله في حقوق الملكية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من استبعاد الحصص غير المسيطرة أيضا 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 بيان الربح أو الخسارة الموحد. 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 مسبقا ضمن بيان الدخل الشامل الموحد 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 بيان الدخل الشامل الموحد يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

تشتمل هذه البيانات المالية الموحدة على الشركات التابعة للمجموعة التي تمثل أكثر من ٪٢ من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة خلال 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.

اسم الشركة التابعة	النسبة المئوية للمساهمة الفعلية للمجموعة	
	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
شركة أساس العقارية ذ.م.م	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة الوصيف لإدارة الأصول ذ.م.م	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة بروة الدولية ذ.م.م	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة بروة السد ذ.م.م	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة بروة البراحة ذ.م.م	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة قرية بروة ذ.م.م	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م	٪١٠٠	٪١٠٠
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	٪٧٠	٪٧٠
شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة مدينة المواتر ذ.م.م	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة بروة لتبريد المناطق ذ.م.م	٪١٠٠	٪١٠٠

شركة دار العلوم للتنمية العقارية ذ.م.م	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة براحة الجنوب العقارية ذ.م.م	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة رواسي العقارية ذ.م.م	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠

جميع جميع الشركات المذكورة أعلاه نشاطها هو مجال التنمية العقارية فيما عدا شركة الوصيف لإدارة الأصول ونشاطها يتركز في إدارة العقارات والمرافق، بالإضافة إلى شركة قطر لإدارة المشاريع والتي يتركز نشاطها في إدارة المشاريع.

٤٤. الحصص الجوهرية غير المسيطرة

فيما يلي المعلومات المالية للشركات التابعة للمجموعة التي تملك حصص جوهرية غير مسيطرة:

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
شركة نزل القابضة ش.م.ب.م	مملكة البحرين	٪٥١	٪٥١
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	٪٣٠	٪٣٠
الأرصدة المتراكمة للحصة الجوهرية غير المسيطرة		٢٢,٦٧٣ ألف ريال قطري	٢٧,٧٥٩ ألف ريال قطري
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ		١٥٧,٨٥٧	١٥٧,١٥٢
شركة نزل القابضة ش.م.ب.م			
أرباح الحصة الجوهرية غير المسيطرة:			
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ		٢,٤٢١	٨,٦٢٢
شركة نزل القابضة ش.م.ب.م		١,٨٦٤	٤,١٢٦

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

ملخص بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ ألف ريال قطري	شركة نزل القابضة ش.م.ب.م ألف ريال قطري
إيرادات وأرباح	٩٢,٢٦٦	١٨,١٣٣
مصروفات وخسائر	(٨٤,١٩٥)	(١٤,٤٧٨)
ربح السنة	٨,٠٧١	٣,٦٥٥
إجمالي الدخل الشامل	٨,٠٧١	٣,٦٥٥
العائد إلى الحصص غير المسيطرة	٢,٤٢١	١,٨٦٤
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة	٧,٥٠٠	١,١٦٢
ملخص بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:		
إيرادات وأرباح	١٣٦,٧٣٠	١٧,٠١٨
مصروفات وخسائر	(١٠٧,٩٩٠)	(٨,٩٢٧)
ربح السنة	٢٨,٧٤٠	٨,٠٩١
إجمالي الدخل الشامل	٣,٤٦٦	٨,٠٩١

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

أن يكون مساويا ومقابلا لتأثير الزيادة الموضحة.

الربح أو الخسارة +/- ٢٥ نقطة أساس	
الف ريال قطري	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤,٢1٥-/+
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٩,٤٦٥-/+

ستستمر المجموعة في تطبيق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ حتى يزول عدم اليقين الناشئ عن إصلاحات معيار معدل الفائدة فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ التدفقات النقدية الأساسية التي تتعرض لها المجموعة. افترضت المجموعة أن حالة عدم اليقين هذه لن تنتهي حتى يتم تعديل عقود المجموعة التي تشير إلى معدلات لبيور لتحديد التاريخ الذي سيتم فيه استبدال مؤشر سعر الفائدة، والتدفقات النقدية لسعر المعيار البديل وتعديل الفارق ذي الصلة. سيعتمد هذا جزئيًا على إدخال البنود البديلة التي لم يتم إضافتها بعد إلى عقود المجموعة والتفاوض مع المقرضين.

ب) مخاطر صرف العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر سعر صرف العملات الأجنبية 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 المقوِّمة بالعملات الأجنبية:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	الف ريال قطري	الف ريال قطري
	موجودات (مطلوبات)	موجودات (مطلوبات)
يورو	١,٤٨٧	١,٣٤٦
جنيه إسترليني	١١٤,٩٠٩	٩٢,٠٠٣
درهم مغربي	١,٤٥٥	٢,٣٤٢
جنيه مصري	(٣,٠٥٠)	(٣,٥٨٢)
درهم إماراتي	(١,٩٨٧)	(٢,٠٠١)
ريال سعودي	(٦,٠٠٦)	(٨٧,٧٤٩)
دولار أمريكي	(٣,٨٠٢,٥٨١)	(٤,٦٧٢,٨٣٧)

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 أونقص ٥% في وحدات العملة مقابل العملات الأجنبية ذات الصلة. ٥% هو معدل الحساسية المستخدم عند الإفصاح عن مخاطر العملات الأجنبية داخليًا 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.

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.

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	الف ريال قطري	الف ريال قطري
	٥ -/+	٥ -/+
يورو	٧٤	٦٧
جنيه إسترليني	٥,٧٤٥	٤,٦٠٠
درهم مغربي	٧٣	١١٧
جنيه مصري	(١٥٣)	(١٧٩)
درهم إماراتي	(٩٩)	(١٠٠)
ريال سعودي	(٣,٠٠٣)	(٤,٣٨٧)
دولار أمريكي	(١٩٠,١٢٩)	(٢٣٣,٦٤٢)

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 مساويا ومقابلا لتأثير الزيادة الموضحة.

التغيرات في مؤشرات السوق %	التأثير على الأرباح الف ريال قطري	التأثير على حقوق الملكية الف ريال قطري
٢٠٢٣		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر – مدرجة	٪١.٠+	-
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٪١.٠+	١٥,٩٤٧
		٦,٤٧٧
٢٠٢٢		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر – مدرجة	٪١.٠+	-
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٪١.٠+	٣,٢٣٨
		٧,٢٥٤

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 أساسا من الأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة والذمم المدينة من التأجير التمويلي والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة.

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	الف ريال قطري	الف ريال قطري
أرصدة بنكية	١,٠٣٢,٨٣٠	٨٩٨,٨١١
ذمم مدينة	٤,٠٠٥,٩٠٠	١,٥٥٢,٦٠٦
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٧٤,١٠٩	٢٢٧,٠٤٨
	٥,١١٢,٨٣٩	٢,٦٧٨,٤٦٥

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	محلّيا ألف ريال قطري	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى ألف ريال قطري	الدول الأوروبية ألف ريال قطري	شمال أفريقيا ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
٢٠٢٣					
أرصدة بنكية	٩٧٣,١٧١	٢٣,١٨٧	٣٤,٧٩٩	١,٦٧٣	١,٠٣٢,٨٣٠
ذمم مدينة	٣,٩٨٢,٠٠٦	١٨,٧١١	٥,٠١٨	١١١	٤,٠٠٥,٩٠٠
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٧٤,١٠٩	-	-	-	٧٤,١٠٩
	٥,٠٢٩,٣٤٠	٤١,٨٩٨	٣٩,٨١٧	١,٧٨٤	٥,١١٢,٨٣٩
٢٠٢٢					
أرصدة بنكية	٨٤٩,٨٤٢	١٤,٥٠٤	٣١,٩٣٣	٢,٥٣٢	٨٩٨,٨١١
ذمم مدينة	١,٥٣٠,١٤٦	١٢,٧١٢	٨,٩٢٣	٨٢٥	١,٥٥٢,٦٠٦
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٢٢٧,٠٤٨	-	-	-	٢٢٧,٠٤٨
	٢,٦٠٧,٠٣٦	٢٧,٢١٦	٤٠,٨٥٦	٣,٣٥٧	٢,٦٧٨,٤٦٥

تتضمن الأرصدة البنكية المبلغ المتعلق بالذمم المستحقة من أطراف ذات علاقة مع البنوك المحلية في دولة قطر ذات صفة مستحقة من أطراف ذات علاقة مع البنوك الأجنبية.

تراقب المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان بصفة مستمرة وبناء على تقييم الإدارة ومعدلات التعثر التاريخية، فإن المجموعة ترى بأن مخصص الانخفاض في القيمة البالغ ٦٤٨,٨٨١ ألف ريال قطري (٢٠٢٢: ٧٦٦,٢٧٠ ألف ريال قطري) يعد كافياً لمقابل 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 ٩٤% (٢٠٢٢: ٩٤%) من الأرصدة البنكية تمثل أرصدة مودعة لدى بنوك محلية في دولة قطر ذات تصنيف جيد.

جودة ائتمان الموجودات المالية

نظرا لأن بعض الذمم التجارية المدينة 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.

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

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 فهى تمثل ٩٣% من صافي الذمم التجارية المدينة بعد خصم المخصص كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٨٤%).

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى لتغطية مخاطر الائتمان المرتبطة بموجوداتها المالية.

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:

	٢٠٢٣ ألف ريال قطري	٢٠٢٢ ألف ريال قطري
A+	٣٤,٢٤١	٣٠,٥١١
A1	٢٠٨,٥٦١	٤٦٦,٠٩٧
A	١٠٧,٩٢٣	١٤٦,٥٣٢
A-	٦٥٨,١٣٥	٢٣٧,٦٨٥
BBB+	٧	١,٥٤٩
أخرى	٢٣,٩٦٣	١٦,٤٣٧
الإجمالي	١,٠٣٢,٨٣٠	٨٩٨,٨١١

يتكون إطار تصنيف مخاطر الائتمان الحالي للمجموعة من الفئات التالية:

الفئة	الوصف	أسس الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة
غير متعثّر	الطرف المقابل لديه مخاطر منخفضة في التخلف عن السداد وليس لديه أي مبالغ متأخرة السداد	الخسائر الإئتمانية المتوقعة لـ ١٢ شهرا
مشكوك فيه	تجاوز المبلغ ٣٠ يوما بعد تاريخ الاستحقاق أو كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي	الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة – ليست ذات قيمة ائتمانية منخفضة
متعثّر	تجاوز المبلغ ١٢٠ يوما بعد تاريخ الاستحقاق أو أن هناك دليلا يشير إلى أن الأصل ذو قيمة إئتمانية منخفضة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر – ذات قيمة ائتمانية منخفضة
مشطوب	هناك أدلة تشير إلى أن المدين يواجه صعوبات مالية شديدة وليس لدى الشركة أي احتمال واقعي لاستردادها	تم شطب المبلغ

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 احتياطات 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:

٢٠٢٣	التدفقات النقدية الخارجة	أقل من سنة واحدة	١-٢ سنة	٢-٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١,٢٣٢,٣٠٠	١,١٢٥,٧٦٥	١٠٦,٥٣٥	-	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٠٠,٥١٦	٩٩,٩٣٧	٥٧٩	-	-
مطلوبات إيجارات	٢٤٦,٣٩٣	٣١,٦٠٧	١٧,٣٩٨	٤٣,٥٦١	٥٠,٦٩٠
التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي	١٣,٦١٥,٤٠٦	١٨,٢٤٢,٩٣٩	٢,٠٦٨,٧١٤	٢,٣٠٤,٩٦٥	٨,٩٦٥,٥٨١
	٢٠,١٨٤,٥٦٢	٢٠,١٧٥,٢٢١	٣,٣٢٦,٠٢٣	٢,٤٢٩,٤٧٧	٩,٤٧٢,٤٨١

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	التدفقات النقدية الخارجة	أقل من سنة واحدة	٢-١ سنة	٥-٢ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١,٣٧٥,٣٢٧	١,٢٠٤,١٠٧	١١,٠٦٤٤	٨٣,٦٠٠	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٧٨,٢٧٩	١٧٧,٧٠٠	٥٧٩	-	-
مطلوبات إيجارات	٣.٢,١٥٨	٦١,٤٩٢	٣١,٦٢٤	٤٦,٨٢٨	٤٣٦,٨٣٦
التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي	١٦,٤٧٩,٦٦٤	٢٢,٣٠٤,٩٢٣	٢,٤٣٨,٦٠٤	٧,٧١٨,١٠٥	٩,٣٣٩,٢٤٦
	١٨,٣٣٥,٤٢٨	٣,٨٨١,٩٠٣	٢,٩٥١,٨١٥	٧,٨٤٨,٥٣٣	٩,٧٧٦,٠٨٢

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

٢٠٢٣	اقل من سنة	سنة إلى سنتين	سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
ذمم تجارية مدينة وأخرى	٣,٣٠٢,٣٥٦	٦١,٥٦٤	١٤٦,٠٢٤	٤٩٥,٩٥٦	٤,٠٠٥,٩٠٠
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٧٤,١٠٩	-	-	-	٧٤,١٠٩
إستثمار في أدوات حقوق ملكية	١٥٩,٤٧٣	٩٧,٩٠٤	-	-	٢٥٧,٣٧٧
	٣,٥٣٥,٩٣٨	١٥٩,٤٦٨	١٤٦,٠٢٤	٤٩٥,٩٥٦	٤,٣٣٧,٣٨٦

٢٠٢٢	اقل من سنة	سنة إلى سنتين	سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٧٣٦,٨٥٤	٧٣,٩٩٣	١٩٩,٨٢٣	٥٤١,٩٣٦	١,٥٥٢,٦٠٦
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٢٢٧,٠٤٨	-	-	-	٢٢٧,٠٤٨
إستثمار في أدوات حقوق ملكية	٣٢,٣٧٥	١٢٨,٣٦٥	-	-	١٦,٠٧٤٠
	٩٩٦,٢٧٧	٢٠٢,٣٥٨	١٩٩,٨٢٣	٥٤١,٩٣٦	١,٩٤٠,٣٩٤

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 عموما 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 لإدارة العليا داخل كل إدارة على حدى، ويتم دعم هذه المسؤولية من خلال تطوير معايير المجموعة الشاملة لإدارة المخاطر التشغيلية في المجالات التالية:

- متطلبات الفصل المناسب بين المهام بما في ذلك الإعتماد المستقل للمعاملات.

- متطلبات التسوية ومراقبة المعاملات.
- الالتزام بالمتطلبات التنظيمية والقانونية الأخرى وتوثيق الضوابط الرقابية والإجراءات.
- متطلبات التقييم الدوري للمخاطر التشغيلية التي تم التعرض لها 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.
- التقليل من المخاطر، بما في ذلك التأمين ضد الخسائر في الموجودات وضد الاختلاس، في حال كان ذلك فعالا.

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 للأمر التي لها أثر على سمعة المجموعة، مع إصدار توجيهات وسياسات مناسبة في هذا الشأن.

إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس الإدارة هى 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 والاحتياطيات الأخرى والاحتياطي العام والأرباح المدورة للمجموعة. ويراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي تعرفه المجموعة بأنه صافي الإيرادات التشغيلية مقسوما 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 و.
- الحفاظ على التعهدات الكمية البنكية للمجموعة.

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:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
تمويلات محملة بتكلفة تمويل	١٣,٦١٥,٤٠٦
يخصم: النقد والأرصدة البنكية	(١,٠٣٢,٨٣٠)
صافي الدين	١٢,٥٨٢,٥٧٦
إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)	١٩,٧٤١,٢٦٩
نسبة صافي الدين الى حقوق الملكية في ٣١ ديسمبر	٦٣.٧٤%
	٨٠.٩٣%

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤٦. 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 كان 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
- الاعمار الإنتاجية المقدره للعقارات والآلات والمعدات – الإيضاح رقم ١٣
- القيمة العادلة المقدره لبعض الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر – الإيضاح رقم ١٠
- التزامات المنافع المحددة للمعاشات ونهاية الخدمة – الإيضاح رقم ٢٠
- الاعتراف بالإيرادات – الإيضاح رقم ٧ والإيضاح رقم ١٢ والإيضاح رقم ٢٨
- الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المرحلة – الإيضاح رقم ١٧
- إنخفاض قيمة الأرصدة البنكية – الإيضاح رقم ٤
- انخفاض قيمة الذمم المدينة – الإيضاح رقم ٦
- انخفاض قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة – الإيضاح رقم ٨
- انخفاض قيمة موجودات حق الإنتفاع الإيضاح رقم ١٤
- انخفاض قيمة الشركات الزميلة الإيضاح رقم ١٥
- انخفاض قيمة الشهرة – الإيضاح رقم ١٦
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (أ)
- قرارات التوحيد – الإيضاح رقم ٤٣
- تصنيف العقارات – الإيضاح رقم ٧ والإيضاح رقم ١٢ والإيضاح رقم ١٣
- تحديد مدة عقد الإيجار – الإيضاحين رقم ١٤ و ٢١
- خصم مدفوعات الإيجار – الإيضاحين رقم ١٤ و ٢١
- تقييم مبدأ الإستمرارية
- موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع – الإيضاح رقم ٩

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.

أ) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت لانخفاض 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 قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو وحدة تكوين النقد وتختار معدل الخصم المناسب لحساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية

الافتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة قيد الاستخدام

تعتبر حسابات القيمة قيد الاستخدام لوحدات 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 للتحسينات المتوقعة للفعالية.

معدلات الخصم

تمثل معدلات الخصم تقييمات السوق الحالية للمخاطر المحددة لكل وحدة تكوين للنقد، فيما يتعلق بالقيمة الزمنية للنقود 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 ربحا، وتلتزم المجموعة بهذه الخدمة. ويتم إدراج المخاطر الخاصة بالقطاع بتطبيق عوامل بيتا الفردية. ويتم تقييم عوامل بيتا الفردية سنويا على أساس البيانات السوقية المتاحة للعامة.

٤٧. السياسات المحاسبية الهامة الأخرى

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)، عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتحديد اذا 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) والموجودات ذات القيمة المنخفضة (مثل الأجهزة الكمبيوتر اللوحي أوأجهزة الكمبيوتر الشخصية ، أو أثاث المكاتب الصغيرة والهواتف). لمثل هذه العقود يتم إستهلاك قيمة حق الانتفاع ضمن المصروفات التشغيلية باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية العمر الإنتاجي للحق في إستخدام الأصل أو نهاية مدة عقد الإيجار. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لهذه الموجودات بنفس الأسس المستخدمة للعقارات والمعدات ، ما لم يكن هناك أساس منهجي آخر أكثر تمثيلا للنمط الزمني الذي تستهلك فيه الفوائد الاقتصادية من الموجودات المؤجرة.

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

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس مطلوبات الإيجار ما يلي:

- دفعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في الجوهر) ناقص حوافز الإيجار المدينة
- دفعات إيجارات غير متساوية والمستندة على مؤشر أو معدل.
- 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 الإنتفاع ذي الصلة) كلما:

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- 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.

أجرت المجموعة تعديلات خلال السنة تتعلق بتجديد إتفاقيات الإيجار

تشتمل موجودات حق الانتفاع 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 لاحقًا بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخصائر 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 الانتفاع ، يتم إدراج التكاليف في أصل حق الانتفاع ذي الصلة ، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزونات.

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

يتم عرض موجودات حق الانتفاع كخط منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كانت قيمة حق الانتفاع قد انخفضت قيمتها وتحسب أي خسارة انخفاض في القيمة محددة كما هو موضح في سياسة «العقارات والآلات والمعدات» (ليست جزءاً من هذا الملحق).

لا يتم تضمين الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وأصل حق الإنتفاع. 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 (أنظر إيضاح ٣١).

كوسيلة عملية ، يسمح المعيار الدولي للتقارير 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 الإيجارى و السعر الإجمالي المستقل للمكونات الغير المستأجرة.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ ، يقوم المؤجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي والإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يُطلب من المؤجر الوسيط تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه إيجار تمويلي أو تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي كما كان الحال بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧).

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 الإقتراض.

إعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، تم الاعتراف بعقود الإيجار كموجودات حق إنتفاع وإيضاً إلتزامات مماثلة في التاريخ الذي يتوفر فيه العين المؤجرة لإستخدام 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 الأنتفاع على أساس القسط الثابت علي العمر الإنتاجي للأصل أومدة الإيجار أيهما أقل.

يتم مقياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية. تشمل إلتزامات 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 باستخدام 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 مطروحاً 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 كمصروف في بيان الربح أو الخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والنافع المتعلقة بملكية أحد الموجودات كعقود إيجار تشغيلي. يتم احتساب إيرادات الإيجار الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم تضمينها في الإيرادات في بيان الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة خلال عملية التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية ، مثل الموجودات المالية من خلال الربح أو الخسارة ، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مالي.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل اللتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو المطلوب ، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو المطلوب

يجب أن يكون السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة قابلاً للوصول إليه من قبل المجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو اللتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو اللتزام ، على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل في أفضل

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

القيمة العادلة للأوراق المالية إلى ما دون تكلفتها يعد أيضًا دليلًا على انخفاض قيمة الموجودات. في حالة وجود أي دليل من هذا القبيل على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، فإن الخسائر المتراكمة (تقاس بالفرق بين تكلفة الشراء والقيمة العادلة الحالية ، ناقصًا أي خسارة انخفاض في قيمة الأصل المالي المعترف بها سابقًا في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة العادلة و المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة العادلة من خلال حقوق الملكية من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. إذا زادت القيمة العادلة لأداة الدين المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، في فترة لاحقة ، ويمكن أن ترتبط الزيادة بشكل موضوعي بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ، يتم عكس خسارة انخفاض القيمة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم أولًا تخصيص خسائر انخفاض القيمة المعترف بها فيما يتعلق بالوحدات المولدة للنقد لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات ثم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس التناسب. يتم تقييم خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في الفترات السابقة في تاريخ كل تقرير بحثًا عن أي مؤشرات على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة (بخلاف الشهرة) إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها ، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء ، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة.

ودائع المستأجرين

يتم الاعتراف بمطلوبات ودائع المستأجرين مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة حيثما كانت جوهرية. هذه الودائع قابلة للاسترداد للمستأجرين في نهاية مدة الإيجار.

تحويل العملات الأجنبية

العملة التشغيلية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها الشركة (العملة التشغيلية). تم عرض البيانات المالية الموحدة «بالريال القطري» وهي عملة العرض للمجموعة.

تحويل العملات الأجنبية

العملة التشغيلية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها الشركة (العملة التشغيلية). تم عرض البيانات المالية الموحدة «بالريال القطري» وهي عملة العرض للمجموعة.

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو التقييم حيث يتم إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن التحويل بأسعار الصرف في نهاية السنة للموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة المجمع ، باستثناء عندما يتم تأجيلها في الدخل الشامل الآخر على النحو تحوطات التدفقات النقدية المؤهلة وتحوطات صافي الاستثمار المؤهلة. يتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن «إيرادات أو تكاليف التمويل».

يتم تحليل التغيرات في القيمة العادلة للأوراق المالية بالعملات الأجنبية المصنفة كمتاحة للبيع بين فروع التحويل الناتجة عن التغيرات في التكلفة المطفأة للأوراق المالية والتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية للأوراق المالية. يتم الاعتراف بفروق التحويل المتعلقة بالتغيرات في التكلفة المطفأة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ، ويتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم تحليل التغيرات في القيمة العادلة للأوراق المالية بالعملات الأجنبية المصنفة كمتاحة للبيع بين فروع التحويل الناتجة عن التغيرات في التكلفة المطفأة للأوراق المالية والتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية للأوراق المالية. يتم الاعتراف بفروق التحويل المتعلقة بالتغيرات في التكلفة المطفأة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ، ويتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم الاعتراف بفروق التحويل للموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كجزء من مكاسب أو خسائر القيمة العادلة ، وفروق الترجمة على الموجودات المالية غير النقدية ، مثل أدوات حقوق الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ، يتم إدراجها في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم الاعتراف بفروق التحويل للموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كجزء من مكاسب أو خسائر القيمة العادلة ، وفروق الترجمة على الموجودات المالية غير النقدية ، مثل أدوات حقوق الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ، يتم إدراجها في بيان الدخل الشامل الموحد.

شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع منشآت المجموعة (التي لا تمتلك أي منها عملة اقتصاد شديد التضخم) التي لها عملة تشغيلية مختلفة عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

(أ) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مركز مالي معروض بسعر الإقفال في تاريخ ذلك المركز المالي.

(ب) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات الخاصة بكل بيان ربح أو خسارة موحد بمتوسط أسعار الصرف (ما لم يكن هذا المتوسط ليس تقريبيا معقولاً للأثر التراكمي للأسعار السائدة في تواريخ المعاملة ، وفي هذه الحالة يتم تحويل الإيرادات والمصروفات بالسعر في تواريخ المعاملات) ؛ و

(ج) يتم الاعتراف بجميع فروقات الصرف الناتجة في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم التعامل مع تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن الاستحواذ على شركة أجنبية كموجودات ومطلوبات الشركة الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الإغلاق. يتم الاعتراف بفروق الصرف الناشئة في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم التعامل مع تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن الاستحواذ على شركة أجنبية كموجودات ومطلوبات الشركة الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الإغلاق. يتم الاعتراف بفروق الصرف الناشئة في بيان الدخل الشامل الموحد.

٤٨. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

تتوافق السياسات المحاسبية مع تلك المعتمدة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية المطبقة كما في ١ يناير ٢٠٢٣:

٤٨-١ معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التي تسري على السنة الحالية

طبقت المجموعة لأول مرة بعض المعايير والتعديلات التي يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ (ما لم يذكر خلاف ذلك).

المعيار	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣
تعريف التقديرات المحاسبية – تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٨	١ يناير ٢٠٢٣
الإفصاح عن السياسات المحاسبية– تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة لمعايير التقارير المالية الدولية	١ يناير ٢٠٢٣
الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة	١ يناير ٢٠٢٣
الإصلاحات الضريبية الدولية – الركيزة الثانية من القاعدة النموذجية – تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١٢	١ يناير ٢٠٢٣

تم تعديل معيار المحاسبة الدولية ١٧ لتتوافق مع التعديلات الواردة في هذا الجدول.

لم يكن للمعايير والتعديلات الجديدة أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ عقود التأمين

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ عقود التأمين هو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يتناول التحقيق والقياس والعرض والإفصاح. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ محل المعيار الدولي للتقارير المالية ٤ عقود التأمين. ينطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ على جميع أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين)، بغض النظر عن نوع الشركات التي تصدرها، وكذلك على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة التقديرية. وسيتم تطبيق بعض استثناءات النطاق. الهدف العام من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ هو توفير نموذج محاسبي شامل لعقود التأمين يكون أكثر فائدة واتساقًا لشركات التأمين ويغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. يعتمد المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ على نموذج عام، مكملًا بما يلي:

- تعديل محدد للعقود ذات خصائص المشاركة المباشرة (نهج الرسوم المتغيرة)
- أسلوب مبسط (أسلوب تخصيص الأقساط) بشكل أساسي للعقود قصيرة المدة

لم يكن لهذا المعيار أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعريف التقديرات المحاسبية – تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٨

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨ الفرق بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام الكيانات لطرق القياس ومدخلات لتحديد التقديرات المحاسبية.

لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات معيار المحاسبة الدولي ا وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقارير المالية

توفر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ا وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية ٢ إصدار الأحكام بالأهمية النسبية وإرشادات وأمثلة لمساعدة الشركات في تطبيق الأحكام بشأن الأهمية النسبية في إفصاحات السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة الكيانات في تقديم إفصاحات للسياسات المحاسبية تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات الشركات لإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" شريطة الكشف عن سياساتها المحاسبية "الجوهريّة" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق الشركات لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات المتعلقة بإفصاحات السياسة المحاسبية.

كان للتعديلات تأثير على إفصاحات المجموعة عن السياسات المحاسبية، ولكن ليس على قياس أو تحقيق أو عرض أي بنود في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١٢

تعمل تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١٢ "ضريبة الدخل" على تضيق نطاق استثناء التحقيق المبدئي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تنشأ عنها فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخصم مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل.

لم يكن لتلك التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

الإصلاحات الضريبية الدولية - الركيزة الثانية من القاعدة النموذجية - تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١٢

تم اصدار تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١٢ استجابةً لقواعد الركيزة الثانية الخاصة بتآكل القاعدة وتحويل الأرباح (BEPS) الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD)، وتشمل:

• استثناء مؤقت إلزامي لتحقيق، والإفصاح عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن التنفيذ القضائي لقواعد الركيزة الثانية النموذجية؛ و

• متطلبات الإفصاح الخاصة بالكيانات المتضررة لمساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تعرض المؤسسة لضرائب دخل الركيزة الثانية الناشئة عن هذا التشريع بشكل أفضل، وخاصة قبل تاريخ سريانه.

وينطبق الاستثناء المؤقت الإلزامي - الذي يشترط الكشف عن استخدامه - بأثر فوري. تنطبق متطلبات الإفصاح المتبقية على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، ولكن ليس على أي فترات مرحلية تنتهي في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، حيث أن المجموعة لا تدخل في نطاق قواعد الركيزة الثانية النموذجية.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكرا

لم تقم الشركة مبكراً بتطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد:

فيما يلي بيان المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا كانت ضرورية، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار	تاريخ السريان
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦: مطلوبات الإيجار في معاملات البيع وإعادة التأجير- المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات معيار المحاسبة الدولي ا: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة –تعديلات معيار المحاسبة الدولي ا	١ يناير ٢٠٢٤
ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧	١ يناير ٢٠٢٤

لم تقم المجموعة مبكراً بتطبيق أي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى أصدرت ولم يسر مفعولها بعد.

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦: مطلوبات الإيجار في معاملات البيع وإعادة التأجير

في سبتمبر ٢٠٢٢، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع المستأجر في قياس التزام الإيجار الناشئ في معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم تسجيل البائع المستأجر لأي مبلغ من الربح أو الخسارة التي تتعلق بحق الاستخدام المحتفظ به.

تسري التعديلات لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ ويجب تطبيقها بأثر رجعي على معاملات البيع وإعادة التأجير التي تم ابرامها بعد تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦. يُسمح بالتطبيق المبكر، ويجب الافصاح عن ذلك إن تم التطبيق المبكر.

ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي ا: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

في يناير ٢٠٢٠ وأكتوبر ٢٠٢٢، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي رقم ا لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير
- لا يتأثر هذا التصنيف باحتمال ممارسة المؤسسة لحق التأجيل الخاص بها
- فقط إذا كانت الأداة المشتقة المتضمنة في التزام قابل للتحويل هي في حد ذاتها أداة حقوق ملكية، فإن الشروط تكون كذلك.
- التزام لا يؤثر على تصنيفه.

بالإضافة إلى ذلك، تم اصدار متطلبات تستوجب الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض على أنه غير متداول ويكون حق المؤسسة في تأجيل التسوية مشروطا بالامثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية تتطلب إعادة التفاوض.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧

في مايو ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ "بيان التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧ "الأدوات المالية": إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحًا إضافيًا عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات لمساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المؤسسة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

ستكون التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الافصاح عن ذلك في حال التطبيق المبكر.

ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.



P.O. Box: 27777, Barwa Al Sadd Towers,
Tower No. 1, Suhaim bin Hamad Street - C Ring Road, Doha, Qatar
Phone: +974 44088888
Fax: + 974 44088885
E-Mail: info@barwa.com.qa

