

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.

البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

30 سبتمبر 2026

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

المحتويات

	رقم الصفحة
تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة	1
بيان المركز المالي المرحلي الموحد	2
بيان الربح أو الخسارة المرحلي الموحد	3
بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد	5
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد	7 - 6
إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة	39 - 8

إرنست ويونغ – (فرع قطر)
مبنى رقم ٣٦ ، T-٠٣
شارع عبدالله بن ثاني
حي الدوحة للتصميم ، ص ب ١٦٤
مشيرب قلب المدينة ، الدوحة، دولة قطر

هاتف : ٤١١١ ٤٤٥٧ ٩٧٤+
فاكس: ٤٦٤٩ ٤٤٤١ ٩٧٤+
doha@qa.ey.com
ey.com/mena

ترخيص وزارة الاقتصاد والتجارة :
مكاتب المحاسبة العالمية رقم ٤
ترخيص من هيئة قطر للأسواق المالية:
للمدققين الخارجيين رقم ١٢٠١٥٤

تقرير مراقب الحسابات المستقل حول مراجعة البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة
إلى أعضاء مجلس إدارة شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.

تمهيد

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة المرفقة لشركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعًا بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2026، والتي تشمل بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في 30 سبتمبر 2026، وبيان الربح أو الخسارة المرحلي الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد، وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المتممة الأخرى.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 *التقارير المالية المرحلية*". إن مسؤوليتنا هي إبداء نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة استنادًا إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقًا للمعيار الدولي لإجراءات المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحليّة من قبل المدقق المستقل للمؤسسة". وتتضمن مراجعة البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة إجراء استفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة يقل كثيرًا عن نطاق تدقيق يتم وفقًا لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي لا يمكّننا من الحصول على التأكيد الذي يجعلنا على علم بكافة الأمور الهامة خلال أعمال التدقيق. وعليه فإننا لا نبدي رأي حول تدقيق البيانات المالية.

النتيجة

استنادًا إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها، لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34.

أمر آخر

تُعرض المعلومات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في 30 سبتمبر 2025 لأغراض استرشادية فقط ولم تخضع للتدقيق أو المراجعة من جانبنا. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي نتيجة مراجعة أو أي شكل آخر من أشكال التأكيد حول تلك المعلومات المالية المقارنة.

عن إرنست ويونغ

زياد نادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 258
التاريخ: 26 أكتوبر 2026
الدوحة

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة
كما في 30 سبتمبر 2026

بيان المركز المالي المرحلي الموحد

	إيضاحات	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
الموجودات			
النقد والأرصدة لدى البنوك	5	**1,461,762**	1,767,825
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		**131,859**	130,750
المخزون		**9,864**	10,696
عقارات للمتاجرة	7	**694,181**	656,095
المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة	8	**58,658**	84,610
الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدمًا	6	**1,005,336**	1,048,851
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	34	**944,802**	816,082
الدفعات المقدمة للمشاريع والاستثمارات		**270,265**	286,715
الاستثمارات العقارية	10	**32,014,462**	32,010,374
العقارات والآلات والمعدّات		**425,897**	435,361
موجودات حق الاستخدام	11	**5,960**	2,930
الاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	12	**68,342**	3,985
موجودات الضريبة المؤجلة		**4,534**	4,896
الشهرة	13	**126,411**	126,411
		37,222,333	37,385,581
الموجودات المحتفظ بها للبيع	9	**77,022**	78,705
إجمالي الموجودات		**37,299,355**	37,464,286
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى	14	**740,029**	842,788
المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة	8	**386,701**	168,394
المخصصات	15	**57,382**	58,641
مطلوبات الإيجار	16	**215,253**	220,917
التزامات بموجب عقود تمويل إسلامي	17	**12,919,313**	12,989,070
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		**124,199**	148,348
مطلوبات الضريبة المؤجلة		**6,223**	6,234
		14,449,100	14,434,392
المطلوبات المرتبطة مباشرة بالموجودات المحتفظ بها للبيع	9	**58**	609
إجمالي المطلوبات		**14,449,158**	14,435,001
حقوق الملكية			
رأس المال		**3,891,246**	3,891,246
الاحتياطي القانوني		**2,128,494**	2,153,494
الاحتياطي العام		**4,639,231**	4,639,231
الاحتياطيات الأخرى	25	**(304,933)**	(296,565)
الأرباح المدوّرة		**12,336,134**	12,464,301
إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم		**22,690,172**	22,851,707
الحصص غير المسيطرة		**160,025**	177,578
إجمالي حقوق الملكية		**22,850,197**	23,029,285
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		**37,299,355**	37,464,286

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar
26 OCT 2026
Stamped for Identification Purposes Only

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 26 أكتوبر 2026 ووقعها بالنيابة عنهم:

سعادة السيد / عبدالله بن حمد العطيه
رئيس مجلس الإدارة

المهندس / أحمد محمد الطيب
الرئيس التنفيذي للمجموعة

تشكّل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 34 جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

بيان الربح أو الخسارة المرحلي الموحد

	ايضاحات	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		لفترة التسعة أشهر المنتهية في	
		30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري
العمليات المستمرة					
إيرادات الإيجار		**392,862**	377,386	**1,200,187**	1,091,286
مصروفات الإيجارات التشغيلية	18	**(74,197)**	(78,313)	**(225,859)**	(226,234)
صافي إيرادات الإيجار		**318,665**	299,073	**974,328**	865,052
الإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى		**73,341**	91,899	**221,464**	277,316
مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى	19	**(60,883)**	(72,083)	**(182,202)**	(198,035)
صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى		**12,458**	19,816	**39,262**	79,281
مبيعات العقارات وخدمات البناء	20	**55,591**	-	**145,376**	10,520
تكلفة بيع العقارات وخدمات البناء	20	**(7,004)**	-	**(90,423)**	(9,608)
أرباح بيع العقارات وخدمات البناء		**48,587**	-	**54,953**	912
المصاريف العمومية والإدارية		**(43,877)**	(49,403)	**(142,102)**	(147,076)
صافي عكس / (خسارة) انخفاض القيمة للأنشطة التشغيلية	21	**4,154**	(8,753)	**11,758**	(30,893)
الإيرادات الأخرى	22	**1,054**	19,573	**38,247**	54,401
الاستهلاك		**(3,424)**	(2,572)	**(9,025)**	(7,913)
إطفاء موجودات حق الاستخدام	11	**(35)**	(34)	**(125)**	(755)
صافي خسارة صرف العملات الأجنبية		**(1,766)**	(1,485)	**(2,877)**	(7,346)
الربح التشغيلي قبل التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية		**335,816**	276,215	**964,419**	805,663
صافي (خسارة) / ربح القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية	10	**(73,294)**	83,193	**(12,407)**	371,589
الربح التشغيلي		**262,522**	359,408	**952,012**	1,177,252
الربح من إعادة تصنيف شركة تابعة إلى مشروع مشترك	12(أ)	**-**	-	**28,723**	-
الحصة في نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	12	**(414)**	(2,303)	**1,293**	(2,303)
الدخل من الاستثمار		**16,669**	12,421	**58,258**	25,093
إيرادات التمويل	23	**17,200**	26,474	**54,047**	86,597
صافي عكس / (خسارة) انخفاض القيمة للأنشطة الاستثمارية	21	**1,481**	(2,818)	**4,915**	(2,818)
الربح / (الخسارة) من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		**2,795**	-	**1,110**	(5,470)
الربح قبل التمويل والضرائب		**300,253**	393,182	**1,100,358**	1,278,351
تكلفة التمويل للالتزامات بموجب تمويل إسلامي	23	**(147,205)**	(158,739)	**(436,101)**	(471,051)
تكلفة التمويل لمطلوبات الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16	23	**(2,692)**	(2,851)	**(7,957)**	(7,847)
ما يخص الفترة من تكلفة التمويل المؤجلة	23	**-**	(386)	**-**	(2,202)
الربح قبل الضريبة		**150,356**	231,206	**656,300**	797,251
مصروف الضريبة	31	**(21,892)**	(3,946)	**(64,111)**	(9,711)
الربح من العمليات المستمرة		**128,464**	227,260	**592,189**	787,540
صافي (الخسارة) / الربح بعد الضريبة من العمليات غير المستمرة	9	**(90)**	736	**363**	1,374
الربح للفترة		**128,374**	227,996	**592,552**	788,914
العائد إلى:					
حاملي أسهم الشركة الأم		**128,758**	227,772	**588,061**	787,938
الحصص غير المسيطرة		**(384)**	224	**4,491**	976
		128,374	227,996	**592,552**	788,914
العائد الأساسي والمخفض للسهم					
(العائد لمساهمي الشركة الأم والمعروض بالريال القطري لكل سهم)	24	**0.0331**	0.0585	**0.1511**	0.2025
العائد الأساسي والمخفض للسهم للعمليات المستمرة					
(العائد لمساهمي الشركة الأم والمعروض بالريال القطري لكل سهم)	24	**0.0331**	0.0583	**0.1510**	0.2021

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar
26 OCT 2026
Stamped for Identification
Purposes Only

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026
بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد

	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		لفترة التسعة أشهر المنتهية في	
	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري	**30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري**	30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري
صافي الربح للفترة	**128,374**	227,996	**592,552**	788,914
الإيرادات الشاملة الأخرى				
بنود الإيرادات الشاملة الأخرى التي قد يُعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:				
فروقات الصرف من تحويل عمليات بعملات أجنبية	**511**	545	**(6,280)**	28,745
بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يُعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:				
صافي التغيّر في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	**(2,210)**	268	**(3,190)**	1,210
بنود (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل الأخرى للفترة	**(1,699)**	813	**(9,470)**	29,955
إجمالي الدخل الشامل للفترة	**126,675**	228,809	**583,082**	818,869
العائد إلى:				
حاملي أسهم الشركة الأم	**127,059**	228,612	**578,591**	817,744
الحصص غير المسيطرة	**(384)**	197	**4,491**	1,125
	126,675	228,809	**583,082**	818,869

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar
26 OCT 2026
Stamped for Identification Purposes Only

نبني المستقبل

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد

	حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم						
	رأس المال ألف ريال قطري	الاحتياطي القانوني ألف ريال قطري	الاحتياطي العام ألف ريال قطري	أخرى ألف ريال قطري	الأرباح المدوّرة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	الحصص غير المسيطرة ألف ريال قطري	إجمالي حقوق الملكية ألف ريال قطري
الرصيد في 1 يناير 2025 (مدقق)	3,891,246	2,148,008	4,639,231	(336,607)	11,966,414	22,308,292	176,985	22,485,277
صافي الربح للفترة	-	-	-	-	787,938	787,938	976	788,914
بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة	-	-	-	29,806	-	29,806	149	29,955
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	29,806	787,938	817,744	1,125	818,869
إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة عند استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	-	8,286	(8,286)	-	-	-
التصفية	-	-	-	-	-	-	7,698	7,698
المعاملات مع المساهمين بصفتهم مالكين:								
توزيعات أرباح لسنة 2024 (إيضاح 30)	-	-	-	-	(700,424)	(700,424)	-	(700,424)
توزيعات الأرباح المدفوعة للحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	(4,500)	(4,500)
الرصيد في 30 سبتمبر 2025 (مراجعة)	3,891,246	2,148,008	4,639,231	(298,515)	12,045,642	22,425,612	181,308	22,606,920

	حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم						
	الحصة رأس المال ألف ريال قطري	الاحتياطي القانوني ألف ريال قطري	الاحتياطي العام ألف ريال قطري	أخرى ألف ريال قطري	الأرباح المدوّرة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	الحصص غير المسيطرة ألف ريال قطري	إجمالي حقوق الملكية ألف ريال قطري
الرصيد في 1 يناير 2026 (مدقق)	**3,891,246**	**2,153,494**	**4,639,231**	**(296,565)**	**12,464,301**	**22,851,707**	**177,578**	**23,029,285**
صافي الربح للفترة	-	-	-	-	588,061	588,061	4,491	592,552
بنود الخسارة الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	(9,470)	-	(9,470)	-	(9,470)
إجمالي (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل للفترة	-	-	-	(9,470)	588,061	578,591	4,491	583,082
المساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية	-	-	-	-	(14,702)	(14,702)	-	(14,702)
فقدان السيطرة على شركة تابعة	-	(25,000)	-	-	-	(25,000)	(22,044)	(47,044)
إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة عند استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	-	1,102	(1,102)	-	-	-
المعاملات مع المساهمين بصفتهم مالكين:								
توزيعات الأرباح لسنة 2025 (إيضاح 30)	-	-	-	-	(700,424)	(700,424)	-	(700,424)
الرصيد في 30 سبتمبر 2026 (مراجعة)	**3,891,246**	**2,128,494**	**4,639,231**	**(304,933)**	**12,336,134**	**22,690,172**	**160,025**	**22,850,197**

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar
26 OCT 2026
Stamped for Identification Purposes Only

تشكّل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 34 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد

	ايضاحات	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري
الأنشطة التشغيلية			
الربح التشغيلي من العمليات المستمرة		**952,012**	1,177,252
الربح التشغيلي من العمليات غير المستمرة		**363**	1,374
الربح التشغيلي		**952,375**	1,178,626
تعديلات لـ:			
صافي (خسارة) / ربح القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية	10	**12,407**	(371,589)
الاستهلاك	(1)	**26,042**	24,284
إطفاء موجودات حق الاستخدام	11	**125**	755
صافي (عكس) / خسائر انخفاض القيمة	21	**(11,758)**	30,893
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		**23,951**	15,859
إيرادات أخرى - بالصافي		**(38,285)**	(54,401)
الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل		**964,857**	824,427
التغيرات في رأس المال العامل:			
التغير في الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدمًا		**25,856**	143,423
التغير في المخزون		**832**	(237)
التغير في العقارات للمتاجرة		**(38,358)**	(62,776)
التغير في المبالغ المستحقة من والمستحقة إلى أطراف ذات علاقة		**(37,838)**	2,410
التغير في المخصصات		**-**	(78,466)
التغير في الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة		**(38,708)**	(127,648)
التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		**876,641**	701,133
مدفوعات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		**(35,163)**	(9,073)
ضريبة الدخل المدفوعة		**(9,907)**	(8,886)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		**831,571**	683,174
الأنشطة الاستثمارية			
فقدان السيطرة على شركة تابعة		**(18,320)**	-
إيرادات تمويل مستلمة		**72,970**	79,696
مدفوعات لإضافة استثمارات عقارية		**(54,867)**	(161,849)
متحصلات من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع		**-**	59,422
دفعات مقدمة مدفوعة لمشاريع واستثمارات		**(39,110)**	(31,632)
دفعات مقدمة مقبوضة من حساب بيع العقارات		**41,712**	89,585
مدفوعات لشراء عقارات وآلات ومعدات		**(4,872)**	(6,570)
متحصلات من بيع عقارات وآلات ومعدات		**-**	352
إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة		**58,258**	23,958
صافي المدفوعات للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى		**(130,782)**	(402,143)
صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر		**635,718**	747,702
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		**560,707**	398,521

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar
26 OCT 2026
Stamped for Identification
Purposes Only

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد - تتمة

	إيضاحات	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري
الأنشطة التمويلية			
تكلفة التمويل المدفوعة		**(402,159)**	(391,120)
مدفوعات لالتزامات بموجب عقود تمويل إسلامي		**(126,673)**	(109,925)
التغيرات في الحصة غير المسيطرة		**-**	3,198
توزيعات الأرباح المدفوعة		**(515,165)**	(517,528)
مدفوعات لسداد مطلوبات الإيجار	16	**(17,165)**	(11,096)
التغيّر في الأرصدة المقيّدة لدى البنوك		**(81,891)**	1,573
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		**(1,143,053)**	(1,024,898)
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه		**249,225**	56,797
صافي فروقات صرف العملات الأجنبية		**(2,075)**	17,278
النقد وما في حكمه في 1 يناير	5	**416,527**	549,680
النقد وما في حكمه في 30 سبتمبر	5	**663,677**	623,755

إيضاحات:

(1) يتضمن الاستهلاك لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 مبلغ 17,017 ألف ريال قطري تم تحميله على مصاريف التشغيل في بيان الربح أو الخسارة المرحلي الموحد (30 سبتمبر 2025 - 16,371 ألف ريال قطري).

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar
26 OCT 2026
Stamped for Identification
Purposes Only

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

1 معلومات حول الشركة والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. ("الشركة" أو "الشركة الأم") وفقًا لأحكام المادة رقم 68 من قانون الشركات التجارية رقم 5 لسنة 2002 كشركة مساهمة عامة قطرية وتم قيدها في السجل التجاري برقم 31901 بتاريخ 27 ديسمبر 2005. تبلغ المدة القانونية للشركة 100 عامًا تبدأ من تاريخ قيدها في السجل التجاري. الشركة مُدرجة في بورصة قطر.

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

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

تشتمل هذه البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة على الشركات التابعة للمجموعة التي تمثل أكثر من 2% من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة خلال الفترة الحالية أو السابقة وهي مبينة أدناه. بالإضافة إلى الشركات التابعة المبينة أدناه، تم توحيد عدد من البيانات المالية لشركات تابعة أخرى في هذه البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة، وهي تمثل أقل من 2% من إجمالي الموجودات و/أو النتائج التشغيلية للمجموعة.

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية للمجموعة	
		30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025
شركة أساس العقارية ذ.م.م.	قطر	%100	%100
شركة الوصيف لإدارة الأصول ذ.م.م.	قطر	%100	%100
شركة بروة الدولية ذ.م.م.	قطر	%100	%100
شركة بروة السد ذ.م.م.	قطر	%100	%100
شركة بروة البراحة ذ.م.م.	قطر	%100	%100
شركة قرية بروة ذ.م.م.	قطر	%100	%100
شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م.	قطر	%100	%100
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ.	قطر	%100	%100
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ. (1)	قطر	-	%70
شركة مدينة المواتر ذ.م.م.	قطر	%100	%100
براحة الجنوب العقارية ذ.م.م.	قطر	%100	%100
شركة رواسي العقارية ذ.م.م.	قطر	%100	%100
شركة بروة لتبريد المناطق ذ.م.م.	قطر	%100	%100
شركة دار العلوم للتطوير العقاري ذ.م.م.	قطر	%100	%100

إيضاح (1):
خلال الفترة، وقّعت المجموعة اتفاقية مشروع مشترك مع شريكها الذي يمتلك حصة 30% في شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ. (QPM). ونتيجة لذلك، بات لزاماً في الوقت الحالي الحصول على موافقة جميع الشركاء بالإجماع على أي قرارات تؤثر على عمليات وسياسات شركة قطر لإدارة المشاريع قبل تنفيذها. وقد احتفظت المجموعة بحصتها البالغة 70% في شركة قطر لإدارة المشاريع، والتي أعيد تصنيفها عند توقيع اتفاقية المشروع المشترك من استثمار في شركة تابعة إلى استثمار في مشروع مشترك (إيضاح 12(أ)).

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

2 أساس الإعداد

أُعدت البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحليّة".

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

لا تتضمن هذه البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة جميع المعلومات المطلوبة لإعداد بيانات مالية موحدة ويجب قراءتها جنبا إلى جنب مع البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. بالإضافة إلى ذلك، ليس بالضرورة أن تعطي نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 مؤشرًا للنتائج المتوقعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2026.

3 معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة تتماشى مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، باستثناء المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 كما هو موضح أدناه.

المعايير الجديدة والتفسيرات السارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026

تنطبق التعديلات أدناه لأول مرة في عام 2026، ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة للمجموعة:

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

في يوليو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من مراجعته الدورية لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية (IFRS Accounting Standards). وتشمل التعديلات توضيحات، وتبسيطات، وتصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في المعيار الدولي للتقارير المالية 1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات، والإرشادات المصاحبة لتنفيذه، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية الموحدة، ومعيار المحاسبة الدولي 7 بيانات التدفقات النقدية. لم يكن لتلك التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المرحليّة المختصرة للمجموعة.

- **تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7**

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تعديلات للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات). وتشمل هذه التعديلات ما يلي:

- توضيحات بشأن متطلبات تحقيق وإلغاء تحقيق الموجودات المالية والمطلوبات المالية. وعلى وجه التحديد، يتم إلغاء تحقيق المطلوبات المالية في "تاريخ التسوية"، ويتم تطبيق خيار السياسة المحاسبية (في حال استيفاء شروط محددة) لإلغاء تحقيق المطلوبات المالية التي يتم تسويتها باستخدام نظام دفع إلكتروني قبل تاريخ التسوية
- إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ذات الخصائص المرتبطة بالجوانب البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) والخصائص المماثلة
- توضيحات بشأن ما يشكل "خصائص حق عدم الرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً
- إدراج إفصاحات للأدوات المالية ذات الخصائص الاحتمالية، ومتطلبات إفصاح إضافية لأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

لم يكن لتلك التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المرحليّة المختصرة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

3 معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

المعايير الجديدة والتفسيرات السارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026: - تتمة

- **العقود ذات المرجعية الخاصة بعقود الكهرباء المتجددة - تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7**
في ديسمبر 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تعديلات للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة. تنطبق التعديلات فقط على العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة؛ وتقوم هذه التعديلات بما يلي:

  - توضيح تطبيق متطلبات "الاستخدام الخاص" للعقود الواقعة في النطاق
  - تعديل متطلبات التخصيص لبند محوّط في علاقة محاسبة تحوّط للتدفقات النقدية للعقود الواقعة في النطاق.
  - إضافة متطلبات إفصاح جديدة لتمكين المستثمرين من فهم تأثير هذه العقود على الأداء المالي للشركة وتدفقاتها النقدية

لم يكن لتلك التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المرحليّة المختصرة للمجموعة.

طبقت المجموعة مبكراً المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 وتعديلاته اللاحقة، والذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة
طبقت المجموعة مبكراً المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 1، وقامت بإجراء التعديلات المترتبة على ذلك في المعايير الأخرى. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض ضمن بيان الربح أو الخسارة المرحلي المختصر الموحد، بما في ذلك الأرصدة الإجمالية المحددة والأرصدة الإجمالية الفرعية. بالإضافة إلى ذلك، يُتطلب من المؤسسات تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات ضمن بيان الربح أو الخسارة المرحلي المختصر الموحد إلى واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات غير المستمرة.

يتطلب المعيار أيضًا الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة (إيضاح 32)، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتصنيف المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأساسية والإيضاحات حولها.

بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات لاحقة على معيار المحاسبة الدولي 7، والتي تضمنت تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات بالطريقة غير المباشرة، من "الربح قبل الضرائب" إلى "الربح أو الخسارة التشغيلية" وإزالة إمكانية الاختيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. توجد أيضاً تعديلات مترتبة على ذلك في عدة معايير أخرى، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم 8 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 33.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 لأول مرة اعتمدت المجموعة الإعفاءات الانتقالية المتاحة بموجب الملحق (ج) من المعيار، بما في ذلك الإعفاء المتعلق بإعادة تبويب المعلومات المرحليّة المقارنة عند الاقتضاء. تم عرض معلومات المقارنة وفقاً للمتطلبات الانتقالية في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

3 معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

المعايير الجديدة والتفسيرات السارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

في مايو 2024، أصدر المجلس المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات، والذي يسمح للمؤسسات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة مع استمرار تطبيق متطلبات التحقيق والقياس والعرض في المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية الأخرى. ما لم يُنص على خلاف ذلك، فإن الكيانات المؤهلة التي تختار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 لن تكون ملزمة بتطبيق متطلبات الإفصاح في المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards).

يُطلب من المنشأة التي تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 الإفصاح عن ذلك صراحةً ضمن بيانها العام الخاص بالامتثال للمعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية. ويتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 من المنشأة التي تتوافق بياناتها المالية مع المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards)، بما في ذلك المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19، أن تُصدر بياناً صريحاً وغير متحفظ يفيد بهذا الامتثال.

المؤسسات المؤهلة
ويجوز للمنشأة اختيار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير في الحالات التالية:

- إذا كانت تُعتبر شركة تابعة وفقاً للتعريف الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10؛
- إذا كانت غير خاضعة للمساءلة العامة؛ و
- إذا كان لديها شركة أم (سواء كانت شركة أم نهائية أو وسيطة) تُعدّ بيانات مالية موحدة متاحة الاستخدام العام ومتوافقة مع المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards).

المساءلة العامة
تكون المنشأة خاضعة للمساءلة العامة في الحالات التالية:

- إذا كانت أدوات دينها أو حقوق ملكيتها متداولة في سوق عامة أو كانت بصدد إصدار مثل هذه الأدوات للتداول في سوق عامة؛ أو
- إذا كانت تحتفظ بأصول بصفة ائتمانية لمجموعة واسعة من الأطراف الخارجية، كجزء أساسي من أعمالها (أي ليس لأسباب عَرَضية مرتبطة بنشاطها الأساسي).

متطلبات الإفصاح والإشارات المرجعية إلى المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards) الأخرى

يتم تنظيم متطلبات الإفصاح الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 ضمن عناوين فرعية لكل معيار من المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards). وفي الحالات التي تظل فيها بعض متطلبات الإفصاح الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards) الأخرى واجبة التطبيق، يتم بيان تلك المتطلبات ضمن العنوان الفرعي الخاص بكل معيار من المعايير الدولية للتقارير المالية.

تستثني متطلبات الإفصاح الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 المتطلبات المتعلقة بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 "قطاعات التشغيل"، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 "عقود التأمين"، ومعيار المحاسبة الدولي رقم 33 "ربحية السهم".

وعليه، إذا كان الكيان الذي يطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 مطالبًا بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 أو يختار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 و/أو معيار المحاسبة الدولي رقم 33، فسيكون هذا الكيان مطالبًا بتطبيق جميع متطلبات الإفصاح ذات الصلة في تلك المعايير.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

3 معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

المعايير الجديدة والتفسيرات السارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027: - تتمة

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات - تتمة

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 (أغسطس 2025)

في أغسطس 2025، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 19. وتُقلِّص هذه التعديلات متطلبات الإفصاح المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards) الجديدة والتعديلات الصادرة خلال الفترة ما بين فبراير 2021 ومايو 2024، والتي كانت قد أُدرجت بالكامل عند إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 لأول مرة. بوجه عام، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بحذف أهداف الإفصاح من متطلبات الإفصاح المخفّضة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 فيما يتعلق بهذه المعايير الجديدة والتعديلات عليها؛ وذلك لتجنب إعطاء انطباع بأن المنشأة مطالبة بتقديم نفس الإفصاحات المطلوبة من المنشآت التي لا تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19.

الانتقال إلى المعيار الجديد
يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 19 لفترات إعداد التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر. إذا اختارت منشأة مؤهلة التطبيق المبكر لهذا المعيار، فيتعين عليها الإفصاح عن ذلك بشكل صريح. يتعين على المنشأة، خلال الفترة الأولى (سواء كانت سنوية أو مرحليّة) التي تطبق فيها هذا المعيار، مواءمة الإفصاحات الخاصة بالفترة المقارنة مع الإفصاحات المعروضة في الفترة الحالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19، ما لم يسمح أو يتطلب هذا المعيار أو أي معيار آخر من المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards) بخلاف ذلك.

بيع أو المساهمة في موجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك - تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28

في ديسمبر 2015، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية تأجيل تاريخ سريان التعديلات حتى الوقت الذي يتم فيه الانتهاء من أي تعديلات ناتجة عن مشروعها البحثي حول طريقة حقوق الملكية. ولا يزال التطبيق المبكر للتعديلات مسموحًا به.

المتطلبات الرئيسية
تُعالج هذه التعديلات التعارض بين المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 في التعامل مع فقدان السيطرة على شركة تابعة تُباع أو يُساهَم بها في شركة زميلة أو مشروع مشترك. توضح التعديلات أنه يتم تحقيق الربح أو الخسارة الكاملة عندما يتضمن التحويل إلى شركة زميلة أو مشروع مشترك نشاطًا تجاريًا كما هو مُعرّف في المعيار الدولي للتقارير المالية 3. ومع ذلك، يتم تحقيق أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع أو المساهمة بموجودات لا تُشكل نشاطًا تجاريًا فقط في حدود حصص المستثمرين غير ذات الصلة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

الانتقال إلى المعيار الجديد
يجب تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي، ويُسمح بالتطبيق المبكر، ويلزم الإفصاح في حال تم التطبيق المبكر.

التأثير
تهدف هذه التعديلات إلى الحد من التباين في الممارسات العملية وتزويد مُعدّي البيانات المالية بمجموعة متسقة من المبادئ التي يمكن تطبيقها على مثل هذه المعاملات. ومع ذلك، فإن تطبيق تعريف الأعمال ينطوي على قدر من الاجتهاد المهني والحكم التقديري، ولذلك يتعين على الكيانات دراسة هذا التعريف بعناية عند التعامل مع مثل هذه المعاملات.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

3 معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

المعايير الجديدة والتفسيرات السارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027: - تتمة

التحويل إلى عملة عرض في بيئات التضخم المفرط - تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 21

المتطلبات الرئيسية

في نوفمبر 2025، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات بعنوان التحويل إلى عملة عرض في بيئات التضخم المفرط - تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 21. تتطلب هذه التعديلات إجراء تحويل من عملة وظيفية غير واقعة في اقتصاد مفرط التضخم إلى عملة عرض تقع في اقتصاد مفرط التضخم باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الإقفال.

إذا كانت العملة الوظيفية للمنشأة هي عملة اقتصاد غير مفرط التضخم، بينما كانت عملة العرض الخاصة بها هي عملة اقتصاد مفرط التضخم، فإنه يتم تحويل نتائج أعمالها ومركزها المالي إلى عملة العرض من خلال تحويل جميع المبالغ (أي الموجودات، والمطلوبات، وبنود حقوق الملكية، والإيرادات، والمصروفات)، وكذلك كافة أرقام المقارنة، باستخدام سعر الإقفال في تاريخ أحدث بيان للمركز المالي.

إذا كانت العملة الوظيفية للمنشأة وعملة العرض الخاصة بها هي عملة اقتصاد مفرط التضخم، فإنها تقوم بتعديل مبالغ المقارنة المتعلقة بعملية أجنبية تكون عملتها الوظيفية عملة اقتصاد غير مفرط التضخم، وذلك من خلال تطبيق مؤشر الأسعار العام وفقاً للفقرة 34 من معيار المحاسبة الدولي رقم 29، على أرقام المقارنة الخاصة بتلك العملية الأجنبية.

وتطرح التعديلات أيضًا عدداً من متطلبات الإفصاح الإضافية.

الانتقال إلى المعيار الجديد

تسري التعديلات لفترات إعداد التقارير المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر.

إذا كانت العملة الوظيفية وعملة العرض للمنشأة هما عملة اقتصاد مفرط التضخم (أو كانتا عملتي اقتصادين مختلفين مفرطي التضخم)، وقامت هذه المنشأة بتحويل نتائج الأعمال والمركز المالي لعمليات أجنبية تكون عملتها الوظيفية عملة اقتصاد غير مفرط التضخم، فإنه يتعين عليها تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من بداية فترة التقرير السنوية التي تُطبق فيها هذه التعديلات لأول مرة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المنشأة بتعديل مبالغ المقارنة المتعلقة بعملياتها الأجنبية المدرجة في البيانات المالية التي سبق إصدارها، وذلك من خلال تطبيق مؤشر الأسعار العام المستخدم للأرقام المقابلة، وفقاً للفقرة 34 من معيار المحاسبة الدولي رقم 29.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 20: الموجودات التنظيمية والمطلوبات التنظيمية

المتطلبات الرئيسية

في 27 مايو 2026، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 20 "الموجودات التنظيمية والمطلوبات التنظيمية". يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 20 متطلبات الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح المتعلقة بالموجودات التنظيمية والمطلوبات التنظيمية والإيرادات التنظيمية والمصروفات التنظيمية.

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 20 متطلبات من شأنها توفير معلومات إضافية ومكتملة للمعلومات التي تفصح عنها المنشأة بالفعل عند تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards)، مثل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. تُمكن هذه المعلومات مستخدمي البيانات المالية من فهم إجمالي المقابل المسموح به مقابل البضائع أو الخدمات الخاضعة للتنظيم والمُقدَّمة خلال كل فترة تقرير مالي، بالإضافة إلى الحقوق والالتزامات المرتبطة بذلك.

تم إدخال تعديلات محدودة النطاق على عدد من معايير المحاسبة، بما في ذلك المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال"، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 "العرض والإفصاح في البيانات المالية".

الانتقال إلى المعيار الجديد

يسري تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 20، وما يترتب عليه من تعديلات تبعية على المعايير المحاسبية الأخرى، على فترات إعداد التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من يناير 2029. ويُطبَّق هذا المعيار إما بأثر رجعي وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 8، أو باستخدام نهج التطبيق بأثر رجعي المُعدَّل، والذي يتضمن بعض التسهيلات الانتقالية المتعلقة بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 8. يُسمح بالتطبيق المبكر، ويلزم الإفصاح في حال تم التطبيق المبكر.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

3 معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

الإفصاحات المتعلقة بعدم اليقين في البيانات المالية

المتطلبات الرئيسية

في نوفمبر 2025، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الأمثلة التوضيحية للمعيارين الدوليين للتقارير المالية 7 و18 ومعايير المحاسبة الدولية رقم 1 و8 و36 و37 - الإفصاحات بشأن الأمور المتعلقة بعدم اليقين في البيانات المالية ("الأمثلة التوضيحية")، حيث أضافت هذه التعديلات أمثلة توضيحية إلى عدد من المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards). وتهدف هذه الأمثلة التوضيحية إلى تحسين الإفصاح عن المخاطر المتعلقة بالمناخ وغيرها من حالات عدم اليقين في البيانات المالية، لا سيما معالجة مخاوف أصحاب المصلحة بشأن اتساق المعلومات الواردة في التقارير المالية ذات الغرض العام، وضمان توفير معلومات كافية حول المخاطر المرتبطة بالمناخ وغير ذلك من أوجه عدم اليقين في البيانات المالية. وتوضح هذه الأمثلة المتطلبات الحالية في المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards)، ولا تضيف أي متطلبات جديدة أو تُحدث أي تغيير على المتطلبات الحالية.

تشمل الموضوعات التي تتناولها الأمثلة التوضيحية ما يلي:

- الأحكام المتعلقة بالأهمية النسبية
- الافتراضات: المتطلبات المحددة المتعلقة بفحص انخفاض القيمة
- الافتراضات: المتطلبات العامة
- مخاطر الائتمان
- مخصصات إيقاف التشغيل واستعادة الموقع
- الإفصاح عن المعلومات التفصيلية في الإيضاحات

الانتقال إلى المعيار الجديد

لا تتضمن الأمثلة التوضيحية تاريخ سريان محدد أو متطلبات انتقالية. ويحق للمنشآت الحصول على وقت كافي لتنفيذ أي تغييرات نتيجة لتطبيق هذه الأمثلة التوضيحية.

4 التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد هذه البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة من الإدارة استخدام أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المُدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. إن المعلومات المتعلقة بمجالات عدم اليقين الهامة والأحكام الهامة المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها التأثير الأكبر على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة قد تم بيانها في الإيضاح رقم 46 للبيانات المالية الموحدة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. عند إعداد هذه البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين حول التقديرات هي نفسها التي تم تطبيقها على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

5 النقد والأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك مما يلي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
نقد في الصندوق	**946**	4,835
ودائع قصيرة الأجل (1)	**1,120,783**	1,337,837
حسابات جارية	**90,670**	233,751
حسابات عند الطلب	**88,247**	112,372
أرصدة مقيّدة (2)	**72,108**	76,700
حسابات بنكية بالهامش	**90,582**	4,099
	1,463,336	1,769,594
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة	**(1,574)**	(1,769)
إجمالي النقد والأرصدة لدى البنوك	**1,461,762**	1,767,825
ودائع بنكية قصيرة الأجل تستحق بعد 3 أشهر (1)	**(644,634)**	(1,280,352)
أرصدة بنكية مقيّدة وحسابات بالهامش	**(162,690)**	(80,799)
الخسارة الائتمانية المتوقعة	**1,574**	1,769
النقد وما في حكمه للعمليات المستمرة	**656,012**	408,443
الأرصدة البنكية المُدرجة ضمن الموجودات المحتفظ بها للبيع (إيضاح 9)	**7,665**	8,084
النقد وما في حكمه	**663,677**	416,527

إيضاحات:

(1) تم ربط الودائع البنكية قصيرة الأجل لفترات متفاوتة حسب الاحتياجات النقدية للمجموعة بفترات استحقاق أصلية تصل إلى 12 شهرًا وبمعدلات الأرباح التجارية السائدة بالسوق. يشمل النقد وما في حكمه ودائع ثابتة تستحق خلال ثلاثة أشهر بمبلغ 476,149 ألف ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 57,485 ألف ريال قطري).

(2) يتم تقييد استخدام الأرصدة المقيّدة لدى البنوك بشكل اساسي لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي اصدرتها المجموعة وأيضًا لتسوية توزيعات الأرباح التي لم يطالب بها مساهمو الشركة الأم.

كان مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للأرصدة لدى البنوك في 30 سبتمبر 2026 بمبلغ 1,574 ألف ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 1,769 ألف ريال قطري). الحركة في مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للأرصدة لدى البنوك هي كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
في بداية الفترة / السنة	**1,769**	2,727
المخصص للفترة / للسنة (إيضاح 21)	**34**	253
عكس مخصص (إيضاح 21)	**(129)**	(1,211)
فقدان السيطرة على شركة تابعة	**(100)**	-
في نهاية الفترة / السنة	**1,574**	1,769

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

6 الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدمًا

يعرض الجدول التالي الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدمًا في تاريخ إعداد التقرير:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
ذمم تجارية مدينة (1)	1,125,513	1,202,669
مصاريف مدفوعة مقدمًا	12,999	9,752
إيرادات مستحقة	76,702	89,608
ودائع قابلة للاسترداد	20,308	20,539
مبالغ مستحقة من الموظفين	12,518	16,777
أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية	8,989	27,911
ذمم مدينة أخرى	113,566	60,942
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة (2)	(311,836)	(326,451)
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة الأخرى	(53,423)	(52,896)
	1,005,336	1,048,851

يعرض الجدول التالي تصنيف المتداول وغير المتداول للذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدمًا في تاريخ إعداد التقرير:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
متداولة	375,412	334,759
غير متداولة	629,924	714,092
	1,005,336	1,048,851

(1) تشتمل الذمم التجارية المدينة على مبلغ 714,234 ألف ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 774,239 ألف ريال قطري) يتعلق باتفاقية الشراكة الموقعة في عام 2020 بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة ووزارة التربية والتعليم والتعليم العالي ممثلة بهيئة الأشغال العامة "أشغال". خلال سنة 2020، وقّعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة مع وزارة التربية والتعليم والتعليم العالي ممثلة بهيئة الأشغال العامة "أشغال" اتفاقية شراكة بين القطاعين العام والخاص. وبموجب الاتفاقية، قامت المجموعة بتطوير 8 مدارس حكومية في سنة 2022، وستقدم خدمات الدعم والصيانة على مدى 25 سنة من تاريخ التسليم ضمن برنامج تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص لمدارس قطر – الحزمة الأولى.

(2) كما في 30 سبتمبر 2026، كانت الذمم التجارية المدينة البالغ قيمتها 311,836 ألف ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 326,451 ألف ريال قطري) منخفضة القيمة وتم رصد مخصص كامل لها. الحركة في مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة هي كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
في بداية الفترة / السنة	326,451	496,953
مصروف المخصص للفترة / للسنة (إيضاح 21)	18,758	53,167
عكس المخصص خلال الفترة / السنة (إيضاح 21)	(25,362)	(34,979)
فقدان السيطرة على شركة تابعة	(636)	-
شطب	-	(188,690)
تعديلات أخرى	(7,375)	-
في نهاية الفترة / السنة	311,836	326,451

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

7 عقارات للمتاجرة

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
عقارات متاحة للبيع (1)	59,216	81,921
عقارات قيد التطوير - بالصافي (2)	634,965	574,174
	694,181	656,095

(1) كانت الحركة في العقارات المتاحة للبيع خلال الفترة / السنة كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
في بداية الفترة / السنة	81,921	26,080
إضافة	63	55,841
تكلفة العقارات المباعة	(23,324)	-
المحوّل من عقارات قيد التطوير (2)	639	-
المحوّل إلى عقارات وآلات ومعدّات	(83)	-
في نهاية الفترة / السنة	59,216	81,921

(2) كانت الحركة في العقارات قيد التطوير خلال الفترة / السنة كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
في بداية الفترة / السنة	574,174	520,358
إضافات	53,882	18,444
تكلفة التمويل المرسملة	1,383	-
المحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح 10)	-	35,439
المحوّل إلى عقارات متاحة للبيع (1)	(639)	-
فقدان سيطرة على شركة تابعة	6,438	-
تعديل متعلق بصافي القيمة القابلة للتحقيق	-	(67)
تعديل صرف العملات الأجنبية	(273)	-
في نهاية الفترة / السنة	634,965	574,174

8 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

لدى المجموعة معاملات مع أطراف ذات علاقة، وهم المساهم الرئيسي، والشركات الزميلة، وأعضاء مجلس الإدارة، وكبار موظفي الإدارة العليا للشركة، والمؤسسات الخاضعة للسيطرة المشتركة أو النفوذ الهام لهذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

8 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة - تتمة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

كانت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري
الإيرادات من الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى - المساهم الرئيسي وشركاته التابعة	**42,193**	49,186

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

	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة		المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة	
	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق. وشركاتها التابعة	**58,228**	82,940	**350,264**	161,314
الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	-	-	**30,972**	-
أطراف أخرى ذات علاقة	**430**	1,670	**5,465**	7,080
	58,658	84,610	**386,701**	168,394

جميع أرصدة الأطراف ذات العلاقة هي أرصدة متداولة.

في 30 سبتمبر 2026، بلغ مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة مبلغ 8,143 ألف ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 7,925 ألف ريال قطري).

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة العليا

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

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري
منافع قصيرة الأجل	**16,737**	16,602
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	**923**	846
	17,660	17,448

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

9 الموجودات المحتفظ بها للبيع

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
الموجودات المتعلقة بالعمليات غير المستمرة (1)	**77,022**	78,705

(1) العمليات غير المستمرة:

في 5 يونيو 2025، وافقت الإدارة على بيع إحدى شركاتها التابعة الدولية التي تعمل في قطاع العقارات. وتُعرض نتائجها المالية للفترة كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري
إيرادات الإيجار	**689**	2,207
مصاريف عمومية وإدارية	**(291)**	(273)
إيرادات أخرى	**100**	94
الربح قبل الضرائب	**498**	2,028
الضرائب	**(135)**	(654)
صافي الربح من العمليات غير المستمرة للفترة	**363**	1,374

تُعرض تفاصيل موجودات العمليات غير المستمرة كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
الاستثمار العقاري	**62,860**	63,996
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى	**6,497**	6,625
نقد وأرصدة لدى البنوك (إيضاح 5)	**7,665**	8,084
موجودات محتفظ بها للبيع	**77,022**	78,705

تُعرض تفاصيل المطلوبات المرتبطة بشكل مباشر بالعمليات غير المستمرة كالتالي:

ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	**(58)**	(609)
مطلوبات مرتبطة مباشرة بالموجودات المحتفظ بها للبيع	**(58)**	(609)
صافي الموجودات المحتفظ بها للبيع	**76,964**	78,096

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

10 الاستثمارات العقارية

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
في بداية الفترة / السنة	**32,010,374**	31,347,223
الإضافات	**112,416**	154,330
تكلفة التمويل المُرسملة	**4,401**	20,553
تكلفة العقارات المباعة	**(57,550)**	-
المحوّل إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع	**-**	(152,217)
المحوّل إلى عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7)	**-**	(35,439)
المحوّل إلى عقارات وآلات ومعدّات	**(39,738)**	-
موجودات حق الاستخدام – تعديلات / تحديثات عقد الإيجار	**389**	18,832
صافي (خسارة) / ربح القيمة العادلة	**(12,407)**	646,185
تعديل صرف العملات الأجنبية	**(3,423)**	10,907
في نهاية الفترة / السنة	**32,014,462**	32,010,374

إيضاحات:

(1) تقع الاستثمارات العقارية في دولة قطر، ومملكة البحرين، والمملكة العربية السعودية، وجمهورية قبرص.

(2) تم إجراء تقييم داخلي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية خارج الدولة كما في 30 سبتمبر 2026، باستثناء عقارين يقعان بمملكة البحرين والمملكة العربية السعودية حيث تم تقييمهما في 31 ديسمبر 2025. الاستثمارات العقارية الواقعة في دولة قطر تم إدراجها بالقيمة العادلة بناءً على أحدث التقييمات التي أجراها مقيّمون مستقلون ومعتمدون كما في 30 يونيو 2026. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة معتمدة وتحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها ولديها خبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمار العقاري قيد التقييم. لغرض تحديد القيمة العادلة كما في 30 سبتمبر 2026، أجرت الإدارة تقييماً داخلياً استندت فيه إلى أحدث التقييمات المستقلة المتاحة كمرجع، كما أخذت في الاعتبار ما إذا كانت هناك أي تغيرات جوهرية في ظروف السوق، أو عوامل خاصة بالعقارات، أو افتراضات أخرى ذات صلة قد تؤثر بشكل جوهري على القيم العادلة. واستناداً إلى هذا التقييم، خلصت الإدارة إلى عدم وجود حاجة لإجراء أي تعديلات جوهرية على القيم الدفترية كما في 30 سبتمبر 2026. عند تحديد القيم العادلة التقديرية، استعانت الإدارة والمُقيّمون المستقلون، حيثما انطبق ذلك، بمعرفتهم بالسوق وبتقديرهم المهني، ولم يقتصروا فقط على الاستناد إلى المقارنات المستمدة من المعاملات التاريخية. وفي حال لم تتوفر الأسعار الحالية في سوق نشط، فإن التقييمات تعتمد على تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تحقيقها من العقارات. يتم تطبيق معدلات عائد مناسبة تعكس المخاطر الكامنة في تلك التدفقات النقدية عند تحديد القيمة العادلة للعقارات.

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

(4) يجري حاليًا تحويل ملكية بعض العقارات المُدرجة ضمن الاستثمارات العقارية لصالح المجموعة بقيمة عادلة قدرها 1,239,106 ألف ريال قطري في 30 سبتمبر 2026 (31 ديسمبر 2025: 1,298,803 ألف ريال قطري). تم إعداد البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة على أساس أن الفائدة النفعية لهذه الاستثمارات العقارية منصرفة إلى المجموعة.

11 موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بتأجير العديد من الموجودات، بما في ذلك مباني وأراضي، وتتراوح مدد هذه الإيجارات بين 1 إلى 25 سنوات.

الحركة في موجودات حق الاستخدام خلال الفترة / السنة هي كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
التكلفة:		
في بداية الفترة / السنة	**104,473**	104,473
إضافة خلال الفترة / السنة (إيضاح 16)	**3,155**	-
	107,628	104,473
الإطفاء المتراكم:		
في بداية الفترة / السنة	**(101,543)**	(100,753)
المحمّل للفترة / للسنة	**(125)**	(790)
	(101,668)	(101,543)
في نهاية الفترة / السنة	**5,960**	2,930

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

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري*
إطفاء موجودات حق الاستخدام	**125**	755

12 الاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
الاستثمار في مشروع مشترك [أ]	**60,854**	-
الاستثمار في شركات زميلة [ب]	**7,488**	3,985
	68,342	3,985

يُعرض تحليل الحصة في نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري*
من الاستثمار في مشروع مشترك [أ]	**1,266**	-
من الاستثمار في شركات زميلة [ب]	**27**	(2,303)
	1,293	(2,303)

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

12 الاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية - تتمة

[أ] الاستثمار في المشروع المشترك

في 31 ديسمبر 2025، كانت المجموعة تمارس السيطرة على شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ. (QPM) من خلال امتلاكها حصة ملكية قدرها 70%. في 16 أبريل 2026، أبرمت المجموعة اتفاقية مشروع مشترك مع شريكها الذي يمتلك حصة 30% في شركة قطر لإدارة المشاريع. واستناداً إلى اتفاقية المشروع المشترك الموقعة حديثاً، أصبحت عمليات وسياسات شركة قطر لإدارة المشاريع خاضعة للسيطرة المشتركة، حيث تُتخذ القرارات ذات الصلة حاليًا بالإجماع بين المجموعة وشريكها في شركة قطر لإدارة المشاريع.

كان صافي موجودات شركة قطر لإدارة المشاريع في تاريخ توقيع اتفاقية المشروع المشترك كالتالي:

	ألف ريال قطري
الموجودات	
النقد والأرصدة لدى البنوك	**18,320**
الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدمًا	**16,927**
المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة	**115,926**
العقارات والمعدّات	**24,041**
	175,214
المطلوبات	
الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة	**30,989**
المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة	**51,577**
المخصصات	**150**
	82,716
صافي الموجودات	**92,498**

تُعرض الحركة في المشروع المشترك خلال الفترة كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري*
في بداية الفترة	**-**	-
إعادة تصنيف من استثمار في شركة تابعة	**30,865**	-
الربح من إعادة تصنيف شركة تابعة إلى مشروع مشترك	**28,723**	-
الحصة في النتائج المالية خلال الفترة	**1,266**	-
في نهاية الفترة	**60,854**	-

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

12 الاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية - تتمة

[ب] الاستثمار في الشركات الزميلة

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

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
في بداية الفترة / السنة	**3,985**	8,080
توزيعات أرباح من الشركات الزميلة	**(1,460)**	(2,480)
الحصة في نتائج الشركات الزميلة خلال الفترة / السنة	**27**	1,109
عكس انخفاض القيمة خلال الفترة / السنة (إيضاح 21)	**4,918**	-
خسارة انخفاض القيمة خلال الفترة / السنة (إيضاح 21)	**(3)**	(2,818)
التعديل	**181**	-
الحصة من التغيّر في احتياطي القيمة العادلة	**(160)**	94
في نهاية الفترة / السنة	**7,488**	3,985

13 الشهرة

	30 سبتمبر 2026 ألف ريال قطري (مراجعة)	*31 ديسمبر 2025 ألف ريال قطري (مدققة)*
الشهرة	**126,411**	126,411

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

14 الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
مقاولين وموردين	**128,464**	129,092
مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة	**26,359**	13,887
محتجزات دائنة	**73,984**	89,401
دفعات مقدمة مقبوضة من بيع العقارات	**41,712**	30,667
مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية	**14,702**	31,079
مصاريف مستحقة	**177,944**	214,651
تكلفة التمويل المستحقة	**58,501**	77,074
التزام ضريبة الدخل	**85,360**	38,996
ذمم دائنة أخرى	**133,003**	217,941
	740,029	842,788

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

14 الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى - تتمة

يُعرض استحقاق الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
متداولة	**734,132**	831,693
غير متداولة	**5,897**	11,095
	740,029	842,788

15 المخصصات

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
في بداية الفترة / السنة	**58,641**	170,556
الاسترداد خلال الفترة / السنة	**(1,109)**	-
المستخدم خلال الفترة / السنة	**-**	(111,915)
فقدان السيطرة على شركة تابعة	**(150)**	-
في نهاية الفترة / السنة	**57,382**	58,641

16 مطلوبات الإيجار

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
في بداية الفترة / السنة	**220,917**	203,572
إضافة (إيضاح 11)	**3,155**	-
تعديلات	**389**	20,533
ما يخص الفترة من تكلفة التمويل المؤجلة للعمليات المستمرة (إيضاح 23)	**7,957**	10,172
مدفوعات	**(17,165)**	(13,360)
في نهاية الفترة / السنة	**215,253**	220,917

يُعرض تحليل مطلوبات الإيجار كالتالي:

متداولة	**11,068**	20,504
غير متداولة	**204,185**	200,413
	215,253	220,917

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

17 الالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي

كانت الحركة في الالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
في بداية الفترة / السنة	**12,989,070**	13,060,237
تكلفة التمويل المستحقة	**52,833**	132,001
مدفوعات السداد	**(126,673)**	(199,267)
مصاريف التمويل المؤجلة المدفوعة خلال الفترة / السنة	**(3,814)**	(15,250)
مصاريف التمويل المؤجلة المطفأة خلال الفترة / السنة	**7,897**	11,349
في نهاية الفترة / السنة	**12,919,313**	12,989,070
تسهيلات غير مضمونة	**11,049,674**	11,096,627
تسهيلات مضمونة (*)	**1,927,400**	1,954,286
مصاريف التمويل المؤجلة	**(57,761)**	(61,843)
	12,919,313	12,989,070

(*) تم منح ضمانات مؤسسية من الشركة الأم وتنازل عن حقوق إيرادات المشاريع ووثائقها، بالإضافة إلى رهن أسهم شركات المشروع والحسابات البنكية والموجودات مقابل تسهيلين اثنين برصيد قدره 1,927 مليون ريال قطري كما في 30 سبتمبر 2026 (31 ديسمبر 2025: 1,954 مليون ريال قطري).

كانت مواعيد استحقاق الالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
متداولة	**2,412,292**	1,330,293
غير متداولة	**10,507,021**	11,658,777
	12,919,313	12,989,070

فيما يلي ملخص لشروط الاقتراض في نهاية الفترة / السنة:

العملة	*العملة الأصلية*	*موعد الاستحقاق النهائي*	*الربح*	*معدل الربح*	*30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري*	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
دولار أمريكي	900 مليون دولار أمريكي	2026 - 2031	متغيّر	سعر SOFR + هامش	**3,286,549**	3,270,714
الدينار الكويتي	77 مليون دينار كويتي	2027	ثابت	ثابت	**912,471**	912,471
ريال قطري	8,778 مليون ريال قطري	2026 - 2043	متغيّر	سعر الإقراض في سوق قطر (QMRL) +/- هامش	**8,778,054**	8,867,728
					12,977,074	13,050,913

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

17 الالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي - تتمة

تخضع بعض التسهيلات البنكية المضمونة وغير المضمونة لتعهدات مالية، بما في ذلك نسبة الرافعة المالية لتكلفة التمويل، ونسبة الدين إلى حقوق الملكية. يتم تقييم هذه التعهدات مرتين سنويًا؛ في 30 يونيو وفي 31 ديسمبر، لضمان الالتزام بمتطلباتها. ليس لدى المجموعة أي مؤشرات على وجود صعوبات محتملة في تلبية متطلبات هذه التعهدات.

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

18 مصروفات الإيجارات التشغيلية

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري*
تكاليف الموظفين	**102,502**	115,437
مصروف إدارة المرافق	**64,307**	54,251
مصروف الصيانة والمرافق	**56,829**	52,294
الاستهلاك	**47**	49
مصاريف أخرى	**2,174**	4,203
	225,859	226,234

19 مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري*
مصاريف إدارة المرافق	**90,780**	75,691
مصاريف الصيانة والمرافق	**31,478**	36,074
تكاليف الموظفين	**14,594**	40,084
تكاليف عمليات الفندقة	**20,386**	24,435
الاستهلاك	**16,970**	16,322
مصاريف أخرى	**7,994**	5,429
	182,202	198,035

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

20 الربح من بيع العقارات وخدمات البناء

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري
الإيرادات من خدمات البناء	-	10,520
بيع العقارات	**145,376**	-
	145,376	10,520
تكلفة خدمات البناء	-	(9,608)
تكلفة بيع العقارات	**(90,423)**	-
	(90,423)	(9,608)
	54,953	912

21 صافي عكس / (خسارة) انخفاض القيمة

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري
خسائر انخفاض القيمة:		
النقد والأرصدة لدى البنوك (إيضاح 5)	**(34)**	(179)
الذمم التجارية المدينة (إيضاح 6)	**(18,758)**	(47,793)
الذمم المدينة الأخرى	**(672)**	(519)
العقارات والآلات والمعدات	**(3,843)**	(3,740)
الاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (إيضاح 12)	**(3)**	(2,818)
المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة	**(218)**	(7,787)
عكس انخفاض القيمة:		
النقد والأرصدة لدى البنوك (إيضاح 5)	**129**	855
الذمم التجارية المدينة (إيضاح 6)	**25,362**	26,758
الذمم المدينة الأخرى	**146**	1,404
الدفعات المقدمة للمشاريع والاستثمارات	**9,646**	-
الاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (إيضاح 12)	**4,918**	-
العقارات والآلات والمعدات	-	108
صافي عكس / (خسارة) انخفاض القيمة	**16,673**	(33,711)

تتلخص حالات انخفاض القيمة كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري
صافي عكس / (خسارة) انخفاض القيمة للموجودات المالية	**5,955**	(27,261)
صافي عكس / (خسارة) انخفاض القيمة للموجودات غير المالية	**10,718**	(6,450)
	16,673	(33,711)

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

21 صافي عكس / (خسارة) انخفاض القيمة - تتمة

تُصنَّف حالات انخفاض القيمة للفترة كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري*
صافي عكس / (خسارة) انخفاض القيمة للأنشطة التشغيلية	**11,758**	(30,893)
صافي عكس / (خسارة) انخفاض القيمة للأنشطة الاستثمارية	**4,915**	(2,818)
	16,673	(33,711)

22 الإيرادات الأخرى

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري*
إيرادات أخرى	**38,247**	54,401

23 صافي تكاليف التمويل

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري*
تكاليف التمويل		
تكاليف التمويل على عقود التمويل الإسلامي	**(441,884)**	(486,289)
يُخصم: تكاليف التمويل المُرسملة	**5,783**	15,238
	(436,101)	(471,051)
ما يخص الفترة من تكلفة التمويل المؤجلة	**-**	(2,202)
تكلفة التمويل - مطلوبات الإيجار (إيضاح 16)	**(7,957)**	(7,847)
تكاليف التمويل للفترة	**(444,058)**	(481,100)
إيرادات التمويل		
الدخل من المرابحة والودائع الإسلامية	**33,207**	62,394
أخرى	**20,840**	24,203
إيرادات التمويل للفترة	**54,047**	86,597
صافي تكلفة التمويل للفترة	**(390,011)**	(394,503)

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

24 العائد الأساسي والمخفف للسهم

يُحتسب العائد الأساسي للسهم بقسمة الربح للفترة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجّح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة كالتالي:

	للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		*للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر*	
	2026	*2025*	***2026***	*2025*
	(مراجعة)	*(غير مراجعة)*	***(مراجعة)***	*(غير مراجعة)*
الربح العائد إلى مالكي الشركة الأم (ألف ريال قطري)				
العمليات المستمرة	**128,848**	227,036	**587,698**	786,564
العمليات غير المستمرة	**(90)**	736	**363**	1,374
	128,758	227,772	**588,061**	787,938
الأسهم العادية المصرّح بها والمُصدرة والمدفوعة بالكامل (بالآلاف)	**3,891,246**	3,891,246	**3,891,246**	3,891,246
المتوسط المرجّح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (بالآلاف)	**3,891,246**	3,891,246	**3,891,246**	3,891,246
العائد الأساسي والمخفف للسهم (ريال قطري)	**0.0331**	0.0585	**0.1511**	0.2025
العائد الأساسي والمخفف للسهم للعمليات المستمرة (ريال قطري)	**0.0331**	0.0583	**0.1510**	0.2021

لم تكن هنالك أسهم مخففة محتملة قائمة في أي وقت خلال الفترة، وبالتالي فإن العائد المخفف للسهم يساوي العائد الأساسي للسهم.

25 الاحتياطيات الأخرى

	30 سبتمبر	*31 ديسمبر*
	2026	*2025*
	(مراجعة)	*(مدققة)*
	ألف	*ألف*
	ريال قطري	*ريال قطري*
احتياطي القيمة العادلة (1)	**(133,597)**	(131,511)
احتياطي صرف العملات الأجنبية (2)	**(172,370)**	(166,088)
احتياطيات أخرى	**1,034**	1,034
	(304,933)	(296,565)

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

(2) احتياطي صرف العملات الأجنبية:
يتضمن احتياطي صرف العملات الأجنبية كافة فروق العملات الأجنبية الناشئة عن تحويل البيانات المالية للعمليات الأجنبية، وكذلك عن تحويل الموجودات والمطلوبات التي تشكل جزءًا من صافي استثمار المجموعة في العمليات الخارجية. هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

26 المطلوبات المحتملة

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

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
كفالات بنكية	141,724	153,953

الدعاوى القضائية والمطالبات القانونية

يوجد بعض الدعاوى القضائية المرفوعة ضد المجموعة. ووفقًا لتقديرات المستشار القانوني للمجموعة تم تكوين مخصصات مقابلها في البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة.

27 الالتزامات

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري
التزامات تعاقدية تجاه مقاولين وموردين للعقارات قيد التطوير	130,135	142,748

28 إدارة المخاطر المالية والأدوات المالية

1/28 عوامل المخاطر المالية

تتعرض أنشطة المجموعة لبعض المخاطر المالية المتنوعة: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات، ومخاطر معدلات ربح القيمة العادلة، ومخاطر معدلات ربح التدفقات النقدية، ومخاطر الأسعار)، ومخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة.

لا تتضمن البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة جميع المعلومات والإفصاحات حول إدارة المخاطر المالية كما هو مطلوب للبيانات المالية السنوية، وبالتالي يجب قراءتها بالاقتران مع البيانات المالية السنوية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025.

لم يطرأ أي تغيير على سياسات إدارة المخاطر منذ نهاية السنة.

2/28 مخاطر السيولة

ليس هنالك أي التزامات جديدة بموجب عقود التمويل الإسلامي خلال الفترة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

28 إدارة المخاطر المالية والأدوات المالية - تتمة

3/28 تقدير القيمة العادلة

تقترب القيم الدفترية للموجودات المالية للمجموعة كما في 30 سبتمبر 2026 و31 ديسمبر 2025 من قيمتها العادلة.

تدرّج القيمة العادلة

تستخدم المجموعة التدرّج التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات بحسب تقنيات التقييم:

المستوى 1:	الأسعار المتداولة (غير المعدّلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
المستوى 2:	التقنيات الأخرى التي تكون جميع بياناتها ذات التأثير الهام على القيمة العادلة المسجلة قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
المستوى 3:	التقنيات التي تستخدم المُدخلات التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ 944,802 ألف ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 816,082 ألف ريال قطري) هي أوراق مالية غير مدرجة يتم قياسها بالقيمة العادلة. تقتصر المعلومات المتعلقة بهذه الاستثمارات عادة على تقارير دورية عن أداء الاستثمار من مديري الاستثمار. قامت الإدارة بمراجعة استثماراتها في الأوراق المالية غير المدرجة لتقييم قيمة هذه الاستثمارات. وبناءً على أحدث المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بهذه الاستثمارات وعملياتها، ترى الإدارة أن القيمة العادلة لهذه الاستثمارات كما في 30 سبتمبر 2026 لا تختلف جوهريًا عن القيمة العادلة في 31 ديسمبر 2025، في حال تم إجراء التقييم العادل في ذلك التاريخ.

كما في 30 سبتمبر 2026 و 31 ديسمبر 2025، تحتفظ المجموعة بالفئات التالية من الموجودات المُقاسة بالقيمة العادلة:

		30 سبتمبر 2026 (مراجعة)			
		قياس القيمة العادلة باستخدام			
	تاريخ التقييم	*الإجمالي ألف ريال قطري*	*الأسعار المعلنة في أسواق نشطة المستوى 1 ألف ريال قطري*	*مُدخلات هامة يمكن ملاحظتها المستوى 2 ألف ريال قطري*	*مُدخلات هامة لا يمكن ملاحظتها المستوى 3 ألف ريال قطري*
الموجودات المُقاسة بالقيمة العادلة:					
الاستثمارات العقارية (إيضاح 10)	30 سبتمبر 2026	32,014,462	-	-	32,014,462
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى					
أسهم مُدرجة	30 سبتمبر 2026	9,332	9,332	-	-
أسهم غير مُدرجة	30 سبتمبر 2026	935,470	-	-	935,470
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة					
أسهم مُدرجة	30 سبتمبر 2026	131,859	131,859	-	-

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

28 إدارة المخاطر المالية والأدوات المالية - تتمة

3/28 تقدير القيمة العادلة - تتمة

		31 ديسمبر 2025 (مدققة)			
		قياس القيمة العادلة باستخدام			
	تاريخ التقييم	الإجمالي ألف ريال قطري	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة المستوى 1 ألف ريال قطري	مُدخلات هامة يمكن ملاحظتها المستوى 2 ألف ريال قطري	مُدخلات هامة لا يمكن ملاحظتها المستوى 3 ألف ريال قطري
الموجودات المُقاسة بالقيمة العادلة:					
الاستثمارات العقارية (إيضاح 10)	31 ديسمبر 2025	32,010,374	-	-	32,010,374
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى					
أسهم مُدرجة	31 ديسمبر 2025	11,367	11,367	-	-
أسهم غير مُدرجة	31 ديسمبر 2025	804,715	-	-	804,715
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة					
أسهم مُدرجة	31 ديسمبر 2025	130,750	130,750	-	-

خلال الفترة، لم تكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 من تدرّج قياس القيمة العادلة، ولا توجد تحويلات من أو إلى المستوى 3.

29 المعلومات القطاعية

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

تتم مراقبة القطاعات التشغيلية ويتم اتخاذ القرارات الاستراتيجية على أساس نتائج القطاع التشغيلي المعدلة، والتي تعتبر مقياسا لربح أو خسارة كل قطاع على حدة.

29 المعلومات القطاعية - تتمة

القطاعات التشغيلية

يوضح الجدول التالي عرض القطاعات التشغيلية:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 (مراجعة):

	العقارات	خدمات الأعمال	أخرى	عمليات الحذف المحاسبي	الإجمالي
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الإيرادات والأرباح					
- أطراف خارجية	1,362,614	146,326	170,908	-	1,679,848
- قطاعات داخلية	50,229	122,028	-	(172,257)	-
إجمالي الإيرادات والأرباح	1,412,843	268,354	170,908	(172,257)	1,679,848
ربح القطاعات	829,942	132,421	82,711	(626)	1,044,448
الحصة في نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	-	-	1,293	-	1,293
- تكلفة التمويل	(416,235)	(19,939)	(7,884)	-	(444,058)
- صافي عكس انخفاض القيمة	12,917	1,043	2,713	-	16,673
- الاستهلاك والإطفاء	(13,003)	(2,519)	(10,645)	-	(26,167)
صافي الربح للفترة من العمليات المستمرة	413,621	111,006	68,188	(626)	592,189

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة):

	العقارات	خدمات الأعمال	أخرى	عمليات الحذف المحاسبي	الإجمالي
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الإيرادات والأرباح					
- أطراف خارجية	1,487,876	193,198	149,131	-	1,830,205
- قطاعات داخلية	49,145	116,829	150	(166,124)	-
إجمالي الإيرادات والأرباح	1,537,021	310,027	149,281	(166,124)	1,830,205
ربح القطاعات	1,139,915	68,785	117,622	3,371	1,329,693
- الحصة في نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	-	-	(2,303)	-	(2,303)
- تكلفة التمويل	(443,475)	(24,512)	(13,113)	-	(481,100)
- صافي عكس / (خسائر) انخفاض القيمة	(1,709)	(20,695)	(11,307)	-	(33,711)
- الاستهلاك والإطفاء	(12,034)	(2,997)	(10,008)	-	(25,039)
صافي الربح للفترة من العمليات المستمرة	682,697	20,581	80,891	3,371	787,540

29 المعلومات القطاعية - تتمة

القطاعات التشغيلية - تتمة

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

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في 30 سبتمبر 2026 و 31 ديسمبر 2025:

في 30 سبتمبر 2026 (مراجعة)	*العقارات*	*الأنشطة التجارية*	*خدمات أخرى*	*عمليات الحذف المحاسبي*	*الإجمالي*
	ألف ريال قطري	*ألف ريال قطري*	*ألف ريال قطري*	*ألف ريال قطري*	*ألف ريال قطري*
الموجودات المتداولة	3,589,937	387,327	26,823	-	4,004,087
الموجودات غير المتداولة	32,916,063	1,535,406	247,168	(1,403,369)	33,295,268
إجمالي الموجودات	36,506,000	1,922,733	273,991	(1,403,369)	37,299,355
المطلوبات المتداولة	(3,361,280)	(182,520)	(57,833)	-	(3,601,633)
المطلوبات غير المتداولة	(11,401,136)	(840,813)	(79,204)	1,473,628	(10,847,525)
إجمالي المطلوبات	(14,762,416)	(1,023,333)	(137,037)	1,473,628	(14,449,158)

في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)	*العقارات*	*الأنشطة التجارية*	*خدمات أخرى*	*عمليات الحذف المحاسبي*	*الإجمالي*
	ألف ريال قطري	*ألف ريال قطري*	*ألف ريال قطري*	*ألف ريال قطري*	*ألف ريال قطري*
الموجودات المتداولة	3,715,371	325,307	99,639	-	4,140,317
الموجودات غير المتداولة	32,743,844	1,657,204	151,221	(1,228,300)	33,323,969
إجمالي الموجودات	36,459,215	1,982,511	250,860	(1,228,300)	37,464,286
المطلوبات المتداولة	(2,166,666)	(202,749)	(40,720)	-	(2,410,135)
المطلوبات غير المتداولة	(13,046,707)	(860,803)	(160,210)	2,042,854	(12,024,866)
إجمالي المطلوبات	(15,213,373)	(1,063,552)	(200,930)	2,042,854	(14,435,001)

القطاعات الجغرافية

تُعرض القطاعات الجغرافية في عام 2026 كالتالي:

- 99% من موجودات المجموعة موجودة في دولة قطر.
- 99% من إيرادات المجموعة تم توليدها داخل دولة قطر.
- 99% من صافي ربح المجموعة تم تحقيقه داخل دولة قطر.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

29 المعلومات القطاعية - تتمة

القطاعات الجغرافية - تتمة

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

	الإيرادات من أطراف خارجية		*الموجودات غير المتداولة*	
	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري*	***30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري***	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
دولة قطر	**1,671,625**	1,809,723	**33,020,463**	33,041,812
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	**8,223**	20,206	**188,045**	187,753
اوروبا وشمال افريقيا	**-**	276	**86,760**	94,404
	1,679,848	1,830,205	**33,295,268**	33,323,969

30 توزيعات الأرباح

وافق مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد في 8 مارس 2026 على توزيع أرباح نقدية بواقع 0.18 ريال قطري للسهم الواحد بمبلغ قدره 700,424 ألف ريال قطري من أرباح سنة 2025 (2025: وافقت الجمعية العامة العادية خلال اجتماعها المنعقد بتاريخ 10 مارس 2025 على توزيع أرباح نقدية بواقع 0.18 ريال قطري للسهم الواحد بمبلغ قدره 700,424 ألف ريال قطري من أرباح سنة 2024).

31 مصاريف الضرائب

يُعرض تحليل مصاريف ضريبة الدخل والزكاة كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري*
ضرائب الركيزة الثانية – قطر (1)	**56,698**	-
ضرائب الركيزة الثانية – خارج قطر (1)	**446**	-
ضريبة الدخل (2)	**6,967**	9,711
	64,111	9,711

إيضاح (1):

قامت دولة قطر، وهي الولاية الضريبية للشركة الأم، بتطبيق قواعد الركيزة الثانية من قواعد مكافحة تآكل الوعاء الضريبي العالمية الخاصة بتآكل القاعدة وتحويل الأرباح الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD's BEPS GloBE Rules) اعتباراً من 1 يناير 2025.

وعلى وجه الخصوص، تم استحداث آليتي ضريبة الزيادة التعويضية المحلية (DMTT) وقاعدة شمول الدخل (IIR) ضمن التشريعات المحلية لضمان خضوع الشركات المتعددة الجنسيات الكبرى، مثل مجموعة بروة، لمعدل ضريبة فعلي لا يقل عن 15%، ويُحتسب بناءً على الأرباح في كل ولاية ضريبية تعمل فيها.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

31 مصاريف الضرائب - تتمة

إيضاح (1) - تتمة

قامت المجموعة بإجراء تقييم لتعرّضها المحتمل لضرائب الركيزة الثانية بناءً على التقارير السنوية لكل دولة على حدة (CbC Reports) والمعلومات المالية لسنة 2026 لكيانات المجموعة. أخذت المجموعة في الاعتبار إعفاء الملاذ الآمن الانتقالي لتبادل التقارير بين الدول (TCSH) بموجب قواعد مكافحة تآكل الوعاء الضريبي العالمية فيما يتعلق بتآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD's BEPS GloBE Rules). واستنادًا إلى التحليل، فإن بعض الولايات الضريبية تستوفي معايير الملاذ الآمن الانتقالي لتبادل التقارير بين الدول (TCSH)، وبالتالي تعتبر ضريبة الركيزة الثانية بحكم المساوية للصفر في تلك الولايات الضريبية. أما الولايات الضريبية التي لم تستوفِ معايير الملاذ الآمن الانتقالي لتبادل التقارير بين الدول (TCSH) فتخضع لاحتساب تفصيلي لالتزام ضريبة الزيادة التعويضية المقدّرة وفقًا لقواعد الركيزة الثانية، بناءً على قواعد ضريبة الزيادة التعويضية المحلية (DMTT) المطبقة في تلك الولاية، أو عبر آلية قاعدة شمول الدخل (IIR) في قطر.

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

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

إيضاح (2):

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

32 مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة - المعيار الدولي للتقارير المالية 18

نظرة عامة

تستخدم المجموعة بعض **مقاييس الأداء الإدارية (MPMs)** لتقييم أدائها المالي ودعم اتخاذ القرارات التشغيلية.

لا توجد تعريفات لمقاييس الأداء الإدارية (MPMs) ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards)، وقد لا تكون هذه المقاييس قابلة للمقارنة مع مقاييس مماثلة تعرضها كيانات أخرى.

ترى الإدارة أن هذه المقاييس توفر معلومات مفيدة، ولكن ينبغي عدم النظر إليها بمعزل عن غيرها.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18، تفصح المجموعة عن ما يلي:

- وصف لكل مقياس أداء إداري
- سبب استخدام كل مقياس
- تسوية بين كل مقياس والمجموع الفرعي الأكثر قابلية للمقارنة بشكل مباشر وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - المعايير المحاسبية (IFRS Accounting Standards)
- الأثر الضريبي ذو الصلة والأثر المتعلق بالحصص غير المسيطرة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

32 مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة - المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - تتمة

[أ] الأموال الناشئة من العمليات (FFO)

التعريف والأساس المنطقي:

يقيس مؤشر الأموال الناشئة من العمليات (FFO) قدرة المحفظة العقارية للمجموعة على توليد النقد، وذلك من خلال استبعاد التغيرات غير النقدية في القيمة العادلة، وكذلك الأرباح أو الخسائر من الاستبعادات.

تستخدم الإدارة مؤشر الأموال الناشئة من العمليات من أجل:

- تقييم الأداء التشغيلي المتكرر لإيرادات الإيجارات
- تقييم القدرة على توزيع الأرباح
- مراقبة كفاءة التشغيل

التسوية مع النتائج المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري*
الربح للفترة (المعايير الدولية للتقارير المالية)	**592,552**	788,914
يُضاف:		
الاستهلاك والإطفاء	**26,167**	25,039
يُخصم:		
صافي (خسارة) / ربح القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية	**12,407**	(371,589)
الأموال الناشئة من العمليات	**631,126**	442,364

الأثر الضريبي والأثر المتعلق بالحصص غير المسيطرة:

الأثر الضريبي للتعديلات	**(3,925)**	(3,756)
أثر الحصص غير المسيطرة	**67**	128

[ب] الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBITDA) المعدّلة

التعريف والأساس المنطقي:

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBITDA) المعدّلة تمثل الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء، بعد تعديلها لاستبعاد البنود غير المتكررة وغير التشغيلية.

تستخدم الإدارة هذا المقياس من أجل:

- تقييم الأداء التشغيلي
- مقارنة الأداء بين الفترات المختلفة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحليّة المختصرة الموحدة

32 مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة - المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - تتمة

[ب] الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBITDA) المعدّلة - تتمة

التسوية مع النتائج المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة) ألف ريال قطري*
الربح قبل الضريبة (وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية)	**656,300**	797,251
يُضاف:		
تكلفة التمويل	**444,058**	481,100
الاستهلاك والإطفاء	**26,167**	25,039
يُخصم:		
صافي (خسارة) / ربح القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية	**(12,407)**	371,589
ربح بيع عقارات (إيضاح 20)	**54,953**	-
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBITDA) المعدّلة	**1,083,979**	931,801

تفسير التعديلات:

- تم استبعاد أرباح / خسائر القيمة العادلة باعتبارها بنود غير نقدية ومتقلّبة
- تم استبعاد أرباح البيع باعتبارها بنود غير متكررة

33 أحداث هامة

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026، أثر النزاع العسكري في منطقة الشرق الأوسط على العديد من دول مجلس التعاون الخليجي، بما في ذلك قطر، مما أدى إلى اضطرابات في المجال الجوي الإقليمي ومسارات النقل وبعض مرافق البنية التحتية.

وبرغم أن بيان المركز المالي المرحلي الموحد للمجموعة كما في 30 سبتمبر 2026 لم يتأثر بشكل مادي، إلا أن النزاع قد أسفر عن ظهور تحدّيات تشغيلية وتفاقم حالة عدم اليقين في بيئة الأعمال. وتواصل الإدارة متابعة التطورات بشكل مستمر وتقييم أي تأثير محتمل على عمليات المجموعة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية.

34 الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

يتم تحليل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كالتالي:

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
الاستثمارات في أوراق حقوق الملكية:		
مُدرجة	**9,332**	11,367
غير مُدرجة	**935,470**	804,715
	944,802	816,082

السياسات المحاسبية:

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

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

34 الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - تتمة

القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المُدرجة

إذا كان السوق للأصل المالي غير نشط أو غير متوفر، تقوم المجموعة بتحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم التي تشمل استخدام المعاملات على أساس تجاري بحت والرجوع إلى الأدوات الأخرى التي تعتبر مشابهة بشكل أساسي وتحليل التدفقات النقدية المخصومة ونماذج تسعير الخيارات المعدلة بحيث تعكس الظروف المحددة للجهة المصدرة. ويتطلب هذا التقييم من المجموعة إجراء تقديرات بشأن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم، وهي تقديرات تنطوي على حالة من عدم اليقين.

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

	30 سبتمبر 2026 (مراجعة) ألف ريال قطري	*31 ديسمبر 2025 (مدققة) ألف ريال قطري*
في بداية الفترة / السنة	**804,715**	212,874
إضافة خلال الفترة / السنة	**244,400**	591,776
استبعاد خلال الفترة / السنة	**(111,399)**	-
(خسارة) / ربح القيمة العادلة	**(2,246)**	65
في نهاية الفترة / السنة	**935,470**	804,715