



التقرير السنوي ٢٠٢١

نبني المستقبل
BUILDING THE FUTURE



BARWA
برو

®



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 الصحية والتعليمية 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
٣٦	العوامل المحفزة للسوق
٣٨	خططنا التطويرية المدروسة
٤٠	الفرص المتنامية في مناطق التملك الحر
٤١	تأمين أطر بروة لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات
٤٢	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 الزميلة
٦٦	مجلس الإدارة

٤. الفرص المتنامية في مناطق التملك الحر



٣. ستة أسباب رئيسية للاستثمار في بروة



٤٦. التزامنا نحو المجتمع



٧. تقرير الحوكمة لعام ٢٠٢١



٥. الاستثمارات العقارية في قطر

البيانات المالية الموحدة

٩٤	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٩٨	بيان المركز المالي الموحد
٩٩	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٠٠	بيان الدخل الشامل الموحد
١٠١	بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد
١٠٢	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٠٤	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

تقرير الحوكمة

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

نبذة عن بروة العقارية

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

الرؤية والاستراتيجية



الرؤية

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

الرسالة

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



القيم

الريادة والالتزام والمصداقية والعمل الجماعي والنزاهة

نبذة حول محفظتنا

٧,١٢١ مليون ر.ق

مشاريع قيد التنفيذ

١.٢ مليون ر.ق

العقارات المتاحة للبيع

٥,٥ مليون متر مربع

مخزون الأراضي

٣٣,٥٣٣ مليون ر.ق

إجمالي القيمة الدفترية للأصول (عقارات وأراضي)

٨,٢١٧ مليون ر.ق

القيمة الدفترية لمخزون الأراضي

٢٥,٣١٦ مليون ر.ق

القيمة الدفترية للعقارات

التوجه الاستراتيجي

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

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

التكامل المؤسسي

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

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

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



ما تم إنجازه

مزيج متوازن من المشاريع

ينتج عنه عائد مستقر

مخزون أراضي

٥,٤ مليون متر مربع في قطر
٨٠% مملوكة

١:٢

صافي الدين إلى حقوق الملكية

٥,٤١ مليار ر.ق

أرباح موزعة خلال الأعوام من ٢٠١٤ إلى ٢٠١٩

الريادة

في المشاريع السكنية منخفضة التكلفة

٧,٢٨٩

وحدات سكنية تم إنجازها

٣٨,٢٨١

غرفة سكنية للفتات العاملة

قوتنا المالية

٣٧,٥١٣ مليون ر.ق

إجمالي الأصول

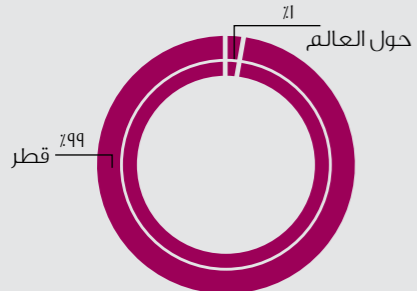
١٢,٦٩٦ مليون ر.ق

صافي الدين

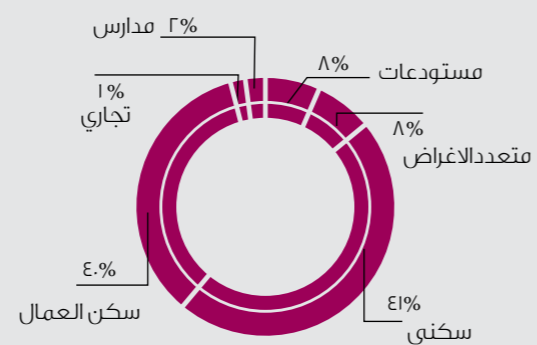
٥,٥ مليون متر مربع

مساحات البناء قيد التشغيل

محفظة الأراضي



محفظة الأصول المتوازنة (المساحات المبنية)



٢,٩٨%

العائد على الأصول

٥,٣٤%

العائد على حقوق المساهمين

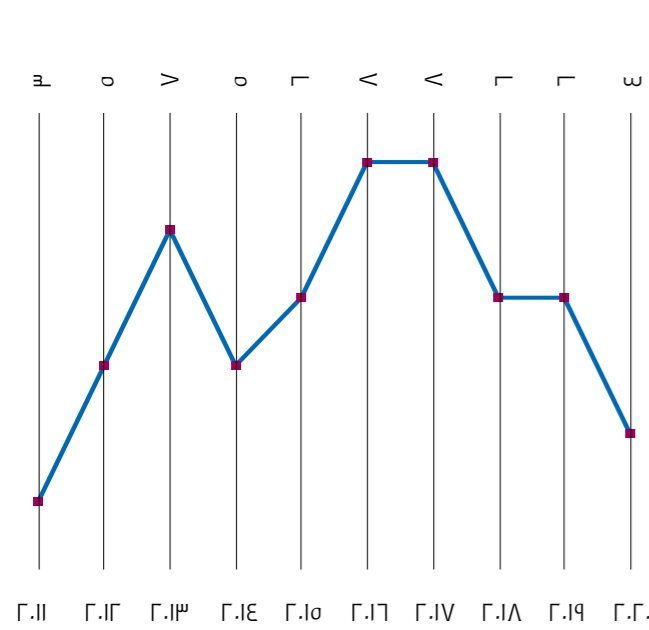
٨٩%

من الأرباح التشغيلية هي من صافي إيرادات الإيجارات

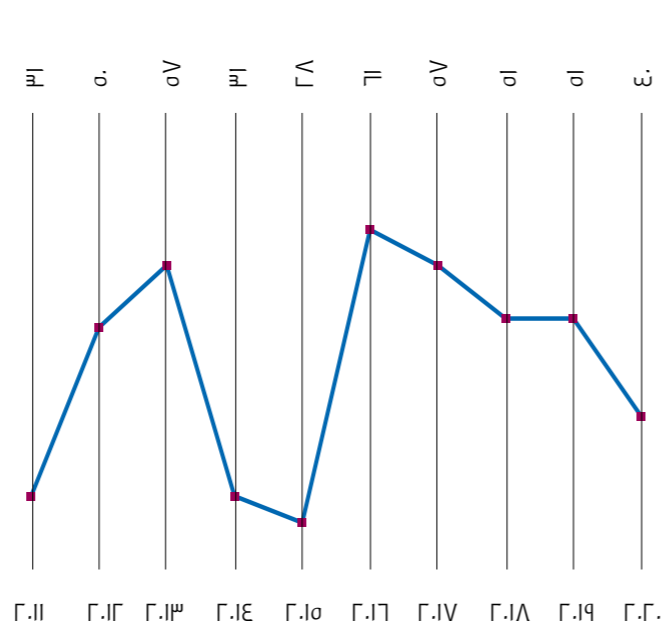
١٤%

معدل النمو السنوي الإجمالي من دخل الإيجارات (الفترة المالية ٢٠١٧ - ٢٠٢٠)

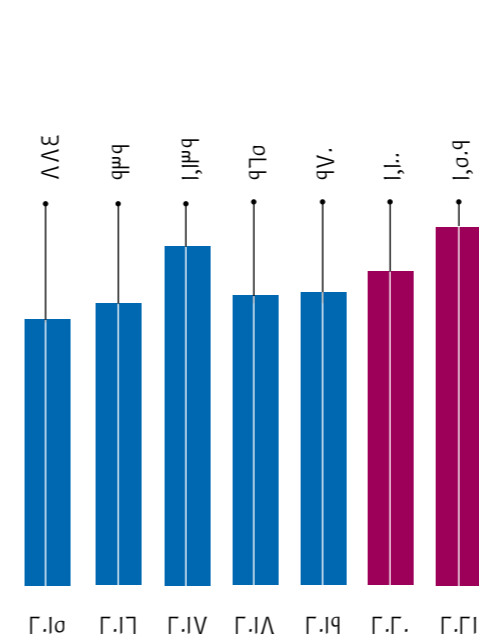
النتائج المالية



العائد الربحي | %

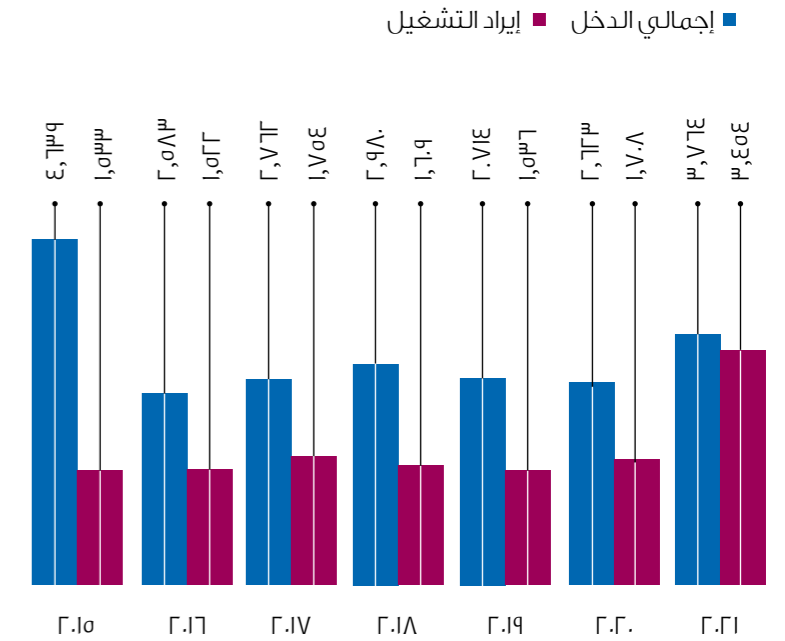


نسبة توزيع الأرباح | %



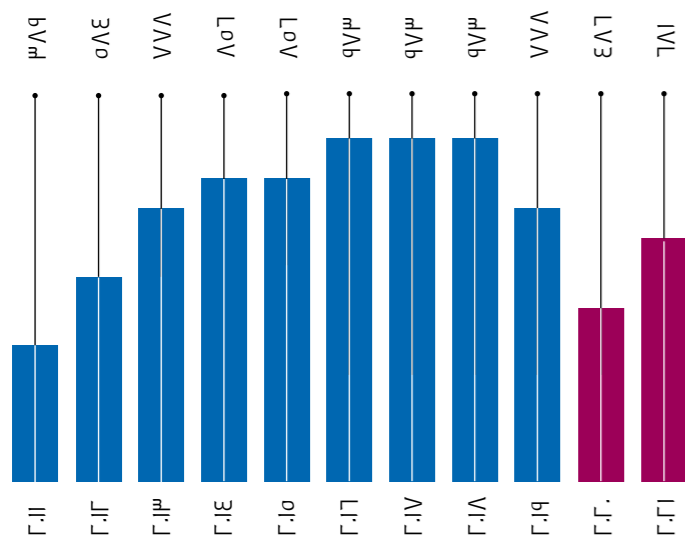
الأرباح التشغيلية

(مليون ريال قطري)



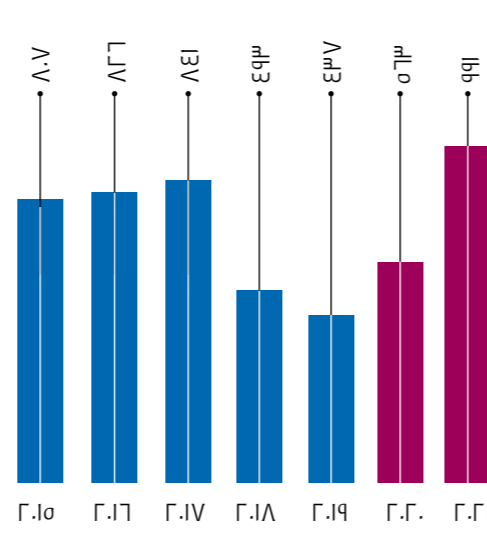
إجمالي الدخل والإيرادات التشغيلية

(مليون ريال قطري)



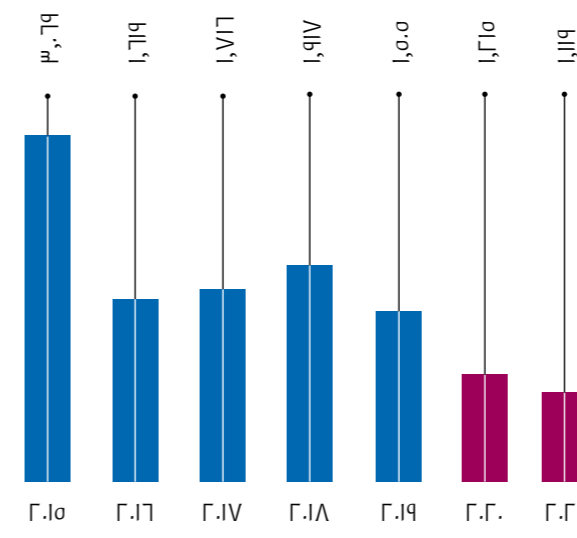
توزيعات الأرباح

(مليون ريال قطري)



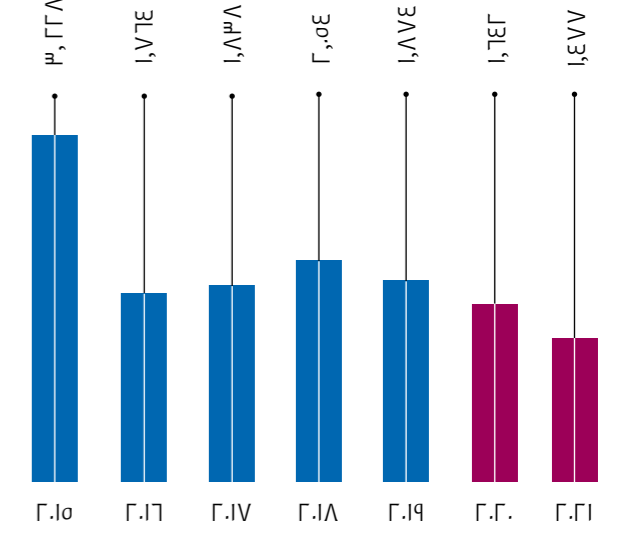
الأرباح النقدية المتكررة (باستثناء أرباح من بيع عقارات)

(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

- ٢٠١ مليون ريال قطري عقارات متاحة للبيع
- ٣,٣٨٨ مليون ريال قطري عقارات قيد التطوير
- ٥,٥ مليون متر مربع مخزون الأراضي المتاح

التمويل

- الإدارة الفعالة لرأس المال:
- ٣,٨٩١ مليون ريال قطري رأس المال
- ١٠,٨٣ مليون ريال قطري من الديون المستحقة
- ٩,٣٣٧ مليون ريال قطري من صافي الدين
- ٤٦٠ صافي نسبة الدين إلى حقوق الملكية
- التدفقات النقدية المتكررة في شكل دخل إيجاري

الاستدامة

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

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

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.

التمويل

توفر الميزانية العمومية القوية لشركة بوة مساحة كافية للنمو القوي من خلال الإدارة المالية الحكيمة. خلال السنة، حصلت الشركة على ديون إضافية بقيمة ١,٩٦٢ مليون ريال قطري. أدت الزيادة في الديون إلى ارتفاع نسبة الديون إلى حقوق الملكية إلى ٤٦٪، من ٤١٪. حققت الشركة أرباحاً قابلة للتوزيع لكل سهم للعام بقيمة ٣١٠ ريال قطري مقارنة بقيمة ٣٩٠ ريال قطري في العام السابق. تم الإعلان عن توزيع ٣٩٠ ريال قطري للسهم الواحد فيما يتعلق بأرباح السنة.

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.

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 والإحفاظ بالخبرات المتواجدة في الشركة. كما تتمتع الشركة بأنظمة تشغيلية قوية وعمليات موثوقة تمكنها من تحقيق ذلك.

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.

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

يمكن للإستثمار 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

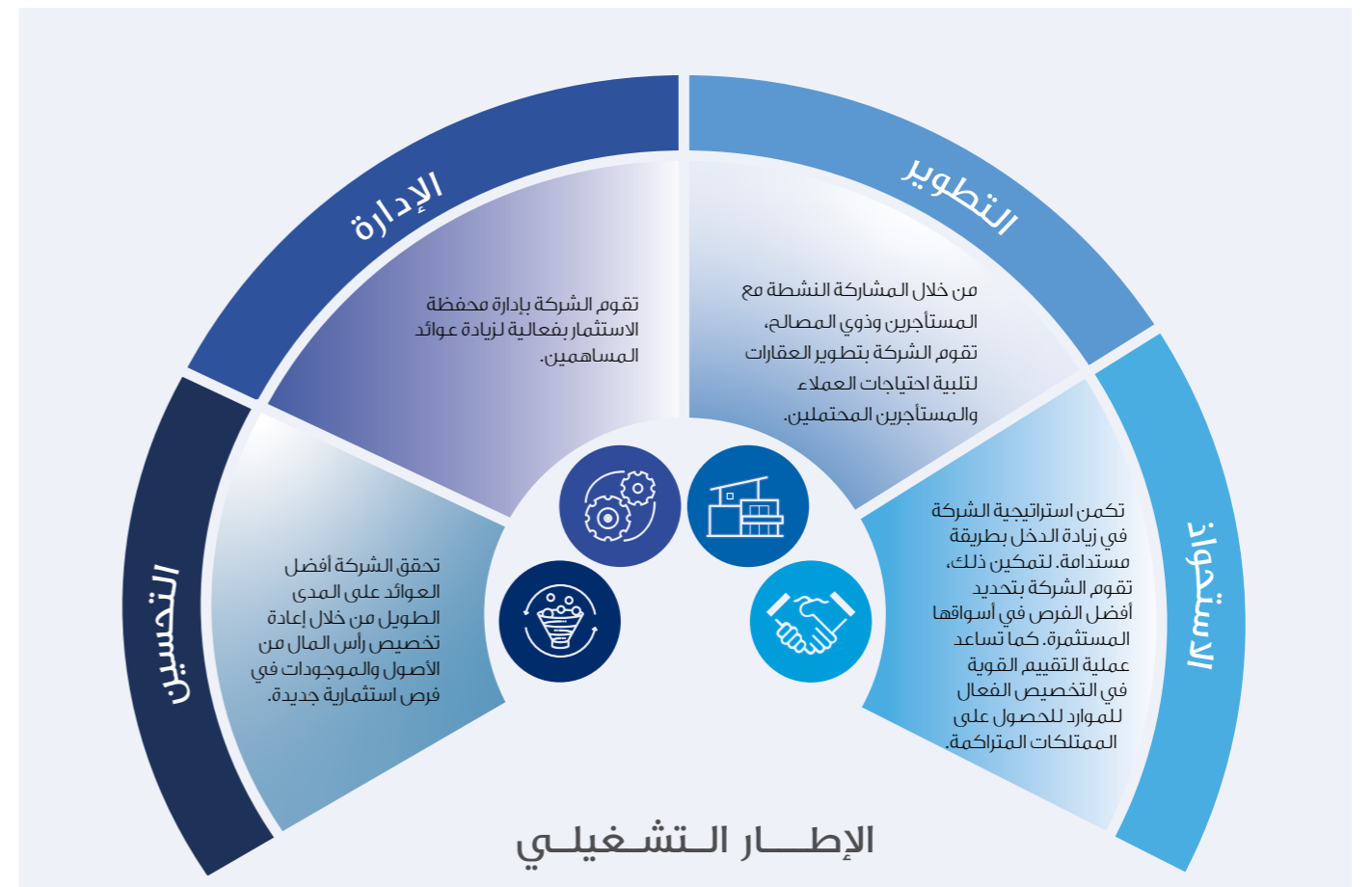
قد يحتاج الاستثمار في العلاقات إلى تخصيص الوقت والميزانية التي تمكن الشركة من التواصل مع ذوي المصالح على المستوى المرغوب به، إلا أن لهذا الأمر أثر إيجابي على المدى الطويل يعود بالنفع على أعمال الشركة.

الفريق

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

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.

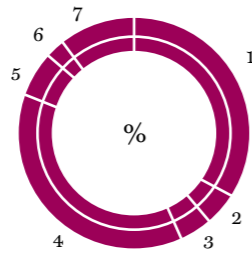


نعمل! أين

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

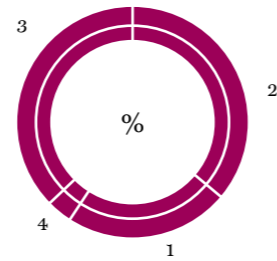
مساحات البناء من المحفظة الإقليمية (بالمتر المربع)

تجاري ومتعدد الأغراض
إجمالي مساحات البناء



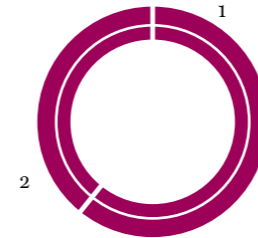
١. قرية بروة	٪٣٨
٢. مدينة مواتر المرحلة ١	٪٢
٣. مدينة مواتر المرحلة ٢	٪٢
٤. بروة السد	٪٣٩
٥. امتداد قرية بروة	٪٧
٦. مرافق الخور الرياضية للعمال	٪١
٧. امتداد مرافق الخور الرياضية للعمال	٪١

سكن الفئة العاملة
إجمالي مساحات البناء



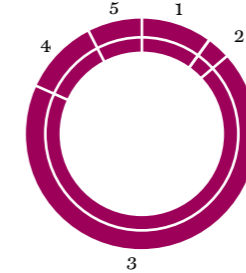
١. مجمع مكينس	٪٣٦
٢. بروة البراحة	٪٢٤
٣. براحة الجنوب	٪٣٧
٤. مجمع الخور	٪٣

الوحدات الصناعية
إجمالي مساحات البناء



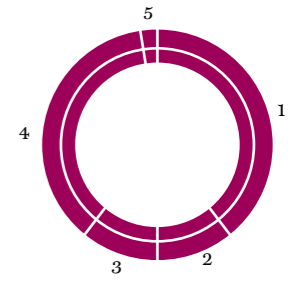
١. مستودعات أم شهرين	٪٥٩
٢. البراحة - ورش ومخازن	٪٤١

الوحدات السكنية
إجمالي مساحات البناء



١. مساكن مسيمير	٪١١
٢. قرية بروة	٪٢
٣. مدينتنا	٪٧٠
٤. مساكن السيلية	٪١١
٥. مشروع بروة الخور	٪٢
سكن موظفي شركة شل	٪٦

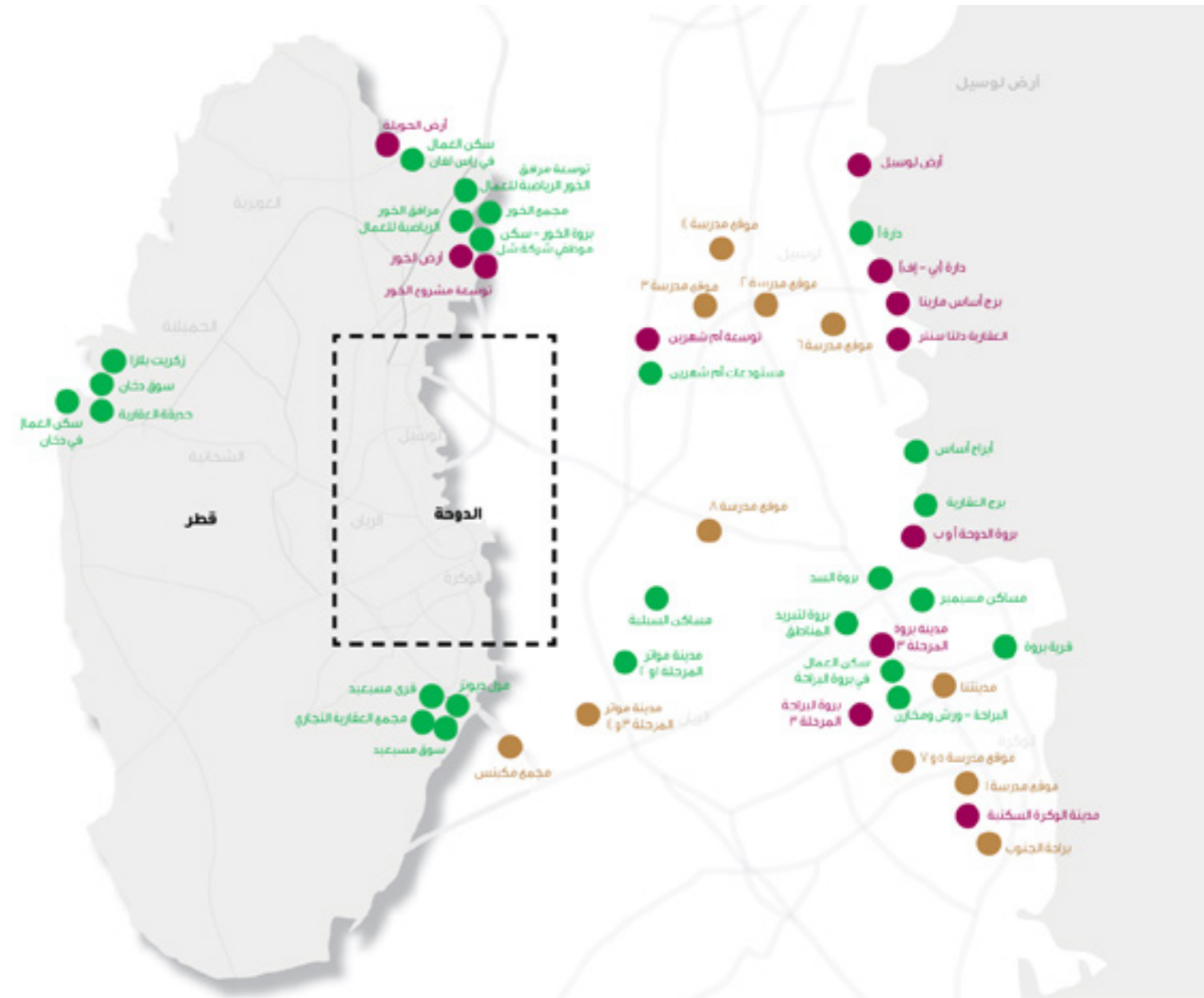
شركة بروة العقارية



١. سكني	٪٤١
٢. تجاري ومتعدد الأغراض	٪٨
٣. مخازن	٪٨
٤. سكن الفئة العاملة	٪٤٠
٥. مدارس	٪٢

نعمل! أين تمة..

البصمة الجغرافية لبوة العقارية



مشاريع قيد التشغيل

دارة (أ)
أبراج أساس
بروة السد
برج العقارية
بروة لتبريد المناطق
مسكن مسيمير
قرية بروة
سكن العمال في بروة البراحة
سوق مسيعيد
البراحة – ورش ومخازن
مدينة مواتر المرحلة ١ و ٢
مسكن السيلية
مستودعات أم شهرين
مول ديونز
مجمع العقارية التجاري
قرى مسيعيد
حديقة العقارية
سكن العمال في دخان
سوق دخان
زكريت بلازا
سكن العمال في رأس لفان
توسعة مرافق الخور الرياضية للعمال
مرافق الخور الرياضية للعمال
مجمع الخور
بروة الخور – سكن موظفي شركة شل

مشاريع قيد التنفيذ

مجمع مكينس
مدينة مواتر المرحلة الثالثة
مدارس قطر الحزمة الأولى
مدينتنا
براحة الجنوب

مخزون اراضي

بروة البراحة المرحلة الثالثة
امتداد مستودعات أم شهرين
مدينة بروة المرحلة الثالثة
أرض لوسيل
بروة الدوحة أ – ب
مدينة الوكرة السكنية
دارا (بي – اف)
أرض أساس مارينا
العقارية دلتا سنتر
ارض الحويلة
أرض الخور
توسعة مشروع الخور





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 ٢٠٢١، هذا بالإضافة إلى الخطط المستقبلية للعام ٢٠٢٢.

لقد تمكنت مجموعة بروة العقارية خلال العام ٢٠٢١ من المحافظة على صدارتها في مجال التطوير العقاري وذلك بفضل الجهود الجبارة التي بذلها أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع الموظفين والشركات التابعة بالمجموعة خلال السنة المالية ٢٠٢١، هذا على الرغم من استمرار التحديات والصعوبات الناتجة من تداعيات جائحة فيروس كورونا المستجد.

إن دولتنا الحبيبة كانت من أوائل الدول التي واجهت تداعيات الجائحة بشكل متميز من خلال تقديم حزم دعم متعددة للاقتصاد الوطني بشكل عام وللقطاع العقاري بشكل خاص، بالإضافة إلى حرص الدولة بأجهزتها المختلفة على استمرار أنشطة التنمية في جميع المجالات وهو ما ساعد على تجاوز هذه الظروف الاستثنائية وقدم فرص عديدة للكثير من الشركات الوطنية.

ولقد كانت بروة في طليعة الشركات الوطنية التي حرصت على المشاركة في الكثير من مبادرات الدولة في المجال العقاري وهو ما سنوضحه لاحقاً في هذا التقرير وسنورد تفصيلاً التأثير الإيجابي لذلك على دعم النمو المستدام للمجموعة وبما يعكس ما يزيد عن ١٦ عام من الخبرات المتراكمة للمجموعة في تحقيق الإنجازات العديدة ويجعل «شركة بروة العقارية» مرادفاً متميزاً لتطوير وتشغيل وإدارة الأصول العقارية.

الأداء المالي للشركة

أظهرت البيانات المالية تحقيق أرباحا صافية عائدة على مساهمي الشركة الأم قدرها ١,١١٤ مليون ريال قطري، وعائد على السهم بقيمة ٢٨٦.٠٠٠ ريال قطري.

وقد بلغ إجمالي الموجودات للمجموعة قيمة ٣٧,٥ مليار ريال قطري كما بلغ إجمالي حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم قيمة ٢,٠٩ مليار ريال قطري.

ونتيجة لنجاح المجموعة في تنمية محفظة عقارية متوازنة تساعد على مواجهة تقلبات السوق وخاصة في ظل تأثيرات جائحة كورونا، قد نجحت بروة في تدعيم إيرادات الأرباح وزيادة بنسبة ٤١٪ وهي نسبة كبيرة تعكس حجم التخطيط والمجهود المبذول على كافة المستويات داخل المجموعة لتعزيز النمو المستدام للإيرادات التشغيلية.

وعلى الرغم من انخفاض صافي ربح العام ٢٠٢١ مقارنة بالعام ٢٠٢٠ بقيمة ٩٦ مليون ريال قطري والذي نتج من الانخفاض في قيمة بعض البنود الغير متكررة مثل أرباح تقييم عقارات استثمارية والإيرادات الأخرى والذي وصل الانخفاض في قيمتها إلى ٦,٩ مليون ريال قطري، إلا أن المجموعة نجحت في تعويض ذلك من خلال زيادة أرباحها التشغيلية من الإيرادات والخدمات والإيرادات من بيع عقارات ونشاط المقاولات والأنشطة التشغيلية الأخرى بقيمة ٤,٩ مليون ريال قطري وهو إنجاز ضخم خاصة في ظل ما يشهده السوق العقاري من تحديات.

كما نجحت الشركة في ترشيد نفقاتها المختلفة مثل انخفاض المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٢٪، هذا الترشيح الذي أسهم مع زيادة الإيرادات التشغيلية في زيادة صافي الدخل النقدي للمجموعة عن السنة ٢٠٢١ مقارنة بالعام ٢٠٢٠ والذي أدى لتدعيم الموقف النقدي للمجموعة ليصل الرصيد النقدي إلى ١,٤ مليار ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وهو رصيد جيد يساعد المجموعة على الوفاء بالتزاماتها ويدعم خطط التطوير والنمو.

كما تحرص المجموعة على إدارة محفظة التمويلات بشكل فعال من خلال الموازنة بين سداد جزء من التمويلات القديمة والتي تم سداد جزء منها خلال العام بقيمة ١,١٠ مليون ريال قطري وبين التمويلات الجديدة اللازمة لتمويل النفقات الرأسمالية للمشاريع الجديدة والتي وصلت قيمتها إلى ٥,٧٨ مليون ريال قطري خلال العام وبمدد تمويل مختلفة تصل إلى ٢٠ عاماً.

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

أداء الشركة وإنجازاتها خلال العام ٢٠٢٠

إن أحد أهم الأهداف الرئيسية للشركة هو تنمية محفظة عقارية متوازنة تواجه خطر التقلبات في السوق العقاري وتلبي احتياجاته وتدعم الخطط التنموية للدولة وتراعي المسؤولية الاجتماعية للشركة وفي نفس الوقت فإن هذه المحفظة العقارية يجب أن تحقق قيمة مضافة لأصول الشركة وتنمي العائد عليها وبما يسهم في زيادة العائدات المستدامة للمساهمين.



١,٦٣٧ مليون ر.ق

إجمالي الإيرادات التشغيلية
المتكررة

٥,٥ مليون متر مربع

إجمالي محفظة الأراضي

١,٢١٤ مليون ر.ق

صافي الأرباح

٣٣,٢ مليار ر.ق

إجمالي الموجودات

٣١,٠ ر.ق

العائد على السهم

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

تقرير مجلس الإدارة تمة..

وخلال العام ٢٠٢١، فقد حققت الشركة العديد من الإنجازات على المستويات التطويرية والتشغيلية وأيضاً على الجانب المؤسسي، وفيما يلي بعض أبرز إنجازات العام المالي ٢٠٢١:

مشروع مدينتنا

وهو واحد من أحدث المشاريع في المجموعة والتي تعزز من الشراكة الاستراتيجية مع الدولة ، حيث يهدف المشروع إلى تلبية احتياجات الدولة خلال فعاليات بطولة كأس العالم (FIFA) قطر ٢٠٢٢، وذلك بهدف توفير أماكن الإقامة للجماهير والزوار. وبعد الفعاليات سيسهم المشروع في توفير بيئة سكنية متميزة ومتكاملة للعائلات وبأسعار مناسبة، وبما يدعم النمو المستدام لعائدات المجموعة على مدار ٥٠ عاماً هي مدة إيجار الأرض من الدولة.

وتسير خطط تطوير المشروع وفق الجدول الزمني الطموح المعد له ، علماً بأن المشروع يمتد على مساحة أرض تبلغ ١,٤١,٦٨٩ متراً مربعاً ويحتوي على ٣٣٩ عمارة تضم ٦,٧٨٠ شقة سكنية تتراوح بين غرفتين إلى ثلاث غرف مع كافة الخدمات والمرافق اللازمة وبطاقة استيعابية تصل إلى ٢٧ ألف نسمة تقريباً.

مشروع «براحة الجنوب»

وهذا المشروع أيضاً هو أحد ثمار الشراكة الاستراتيجية مع الدولة ، حيث يهدف المشروع إلى تلبية احتياجات الدولة خلال فعاليات بطولة كأس العالم (FIFA) قطر ٢٠٢٢، وذلك بهدف توفير أماكن الإقامة للعاملين بالفعاليات. وبعد الفعاليات سيتم طرح تأجير وحدات المشروع في السوق وذلك تنفيذاً لمبادرات الدولة العديدة في مجال توفير حياة سكنية كريمة للعاملين في الدولة وبما يعكس المبادئ العظيمة التي يرسخها حضرة صاحب السمو / أمير البلاد المفدى – حفظه الله في اهتمام الدولة بمواطنيها وأيضاً المقيمين فيها.

وسوف يدعم المشروع النمو المستدام لعائدات المجموعة على مدار ٥٠ عاماً هي مدة إيجار الأرض من الدولة.

وتسير خطط تطوير المشروع وفق الجدول الزمني الطموح المعد له ، علماً بأن المشروع يمتد على مساحة أرض تتجاوز مساحتها ٧٧٣ ألف متر مربع، بتصميم مُستوحى من البيوت العربية ويبلغ عددها ١,٤٠٤ بيت تتكون من طابق أرضي + ٢ طابق متكرر وبما يضم ١٦,٨٤٨ غرفة، وتصل الطاقة الاستيعابية للمدينة إلى نحو ٦٧,٣٦٠ عاملاً.

مشروع تطوير وتشغيل مدارس قطر (الحزمة الأولى)

يعد هذا المشروع علامة بارزة تعكس مستوى خبرة المجموعة وقدرتها التنافسية ، حيث فازت المجموعة بهذا المشروع كأول مشروع يتم طرحه من الدولة تحت نظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص. وقد تم طرح المشروع في مناقصة عامة شارك فيها غالبية المطورين المحليين وأيضاً من خارج الدولة، إلا أن المجموعة قد نجحت في الفوز بالترسية خلال العام ٢٠٢٠. وتأتي أهمية المشروع في أنه يضيف تنوعاً إيجابياً في المحفظة العقارية ويحقق إيرادات مضمونة على مدار عمر العقد البالغ ٢٥ عاماً.

ويهدف المشروع إلى تطوير ثماني مدارس حكومية في مناطق سكنية مختلفة داخل الدولة وتقديم خدمات الصيانة لها لمدة ٢٥ عاماً.

ووصلت نسبة الإنجاز في هذا المشروع إلى مراحل متقدمة تمهيدا للبدء بتشغيله مع بداية العام الدراسي ٢٠٢٢–٢٠٢٣.

المرحلة الثالثة من مشروع تطوير مدينة المواتر

تعد المرحلة الثالثة من مشروع مدينة المواتر استكمالاً للمرحلتين الأولى والثانية واللتين تم الانتهاء من تطويرهما في العامين ٢٠١٧ و ٢٠١٨ على التوالي. ويهدف المشروع إلى توفير مركز متكامل لجميع خدمات السيارات المستعملة من بيع وشراء وصيانة وخدمات متنوعة بما يسهم في حل مشاكل المرور والتكدس للسيارات داخل المدن.

وتمتد المرحلة الثالثة على مساحة ٣٤٠ الف متر مربع لإنشاء مركز خدمات فاحص من قبل شركة وقود، ومراكز خدمات السيارات وعدد ١٨المعرض للسيارات المستعملة وهايبر ماركت ومسجد ومركز لبيع قطع غيار السيارات وصالة عرض لإحدى وكالات السيارات.

مجمع مكينس

يضم المشروع عدد ٣,١٧٠ بيت سكني مُصمّمة على طراز البيوت العربية التقليدية تتضمّن ٢٥,٣٦٠ غرفة سكنية بطاقة استيعابية إجمالية تصل إلى أكثر من ١٠٠ ألف عامل. ويمتد المشروع على مساحة أرض تبلغ ٩٩٤,٥٦٧ متراً مربعاً، وهو عبارة عن مدينة سكنية متكاملة للعمال شاملة كافة المرافق والخدمات.

وتاكيداً لحرص بروة على دعم الدولة خلال مواجهة جائحة كورونا، فقد تم تخصيص جزء كبير من المشروع لأغراض الحجر الصحي وذلك منذ

بداية الجائحة وحتى الآن.

مشروع دارا (أ)

يقع المشرع في شمال منطقة جبل ثعيلب بمدينة لوسيل. حيث يمتد المشروع على مساحة أرض تبلغ ١٦,٤١٥ متراً مربعاً ويتضمن عدد ٢٧١ شقة سكنية تتراوح من عدد واحد غرفة نوم إلى ثلاث غرف نوم.

وتهدف الشركة إلى بيع كامل وحدات المشروع لتدعيم الموقف النقدي للمجموعة حيث تم بيع عدد ١٩٣ وحدة سكنية حتى نهاية ديسمبر ٢٠٢١.

المحفظة العقارية التشغيلية

تتميز المحفظة التشغيلية للمجموعة بالتنوع وهو ما يسمح بمواجهة خطر التقلبات في السوق العقاري. وقد حققت المجموعة نمواً كبيراً في صافي إيرادات الإيجارات بقيمة تبلغ ٣.١ مليون ريال قطري في العام ٢٠٢١ مقارنة بالعام ٢٠٢٠. وبإجمالي إيرادات تأجير تبلغ ١,٨٨٥ مليون ريال قطري وهو ما يعكس مدى قوة المركز المالي والتشغيلي للمجموعة. وتتنوع المحفظة العقارية التشغيلية للشركة لتشمل:

٧,٢٨٩ وحدة سكنية

أكثر من ٣٨,٢٨١ غرفة سكنية للعمال،

أكثر من ٢٨٨,٠٠٠ 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 ٩٠% في الكثير من المشاريع السكنية لشركة بروة العقارية خلال العام ٢٠٢١.

مخزون الأراضي

تتميز المجموعة بتوافر مخزون كبير من الأراضي الفضاء بإجمالي يتجاوز ٥ مليون متر مربع محلياً و ٨٠ ألف متر مربع خارج الدولة. ويوفر هذا الحجم الكبير من الأراضي الفضاء فرصاً واعدة للنمو سواء ببيع الأراضي الفضاء أو تطويرها بغرض البيع أو تطويرها بغرض التأجير. وقد تمكنت بروة من بيع قطعة أرض خلال العام ٢٠٢١ في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بإجمالي سعر بيع بلغ ٧٤٢ مليون ريال قطري. وهو ما عزز المركز النقدي للمجموعة.

الشركات التابعة

تتميز مجموعة بروة بوجود العديد من الشركات التابعة لها و التي 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 خدمتية 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:

إدارة الحجر الصحي - مجمع مكينس،

مشروع اللؤلؤة - قطر،

مشروع المناطق الاقتصادية - مناطق،

مدينة مسيمير السكنية،

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 داخل دولة قطر، المملكة العربية السعودية، سلطنة عمان ودولة الامارات العربية المتحدة.

تقرير مجلس الإدارة تمة..

النظام المؤسسي

على الرغم مما شهده العام ٢٠٢١ 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 ٢٠٢١، قد حققت بروة العديد من الإنجازات على المستوى المؤسسي ومنها:

١- إدارة وتطوير المشاريع:

عملت الشركة خلال العام على تطوير منهجيات ومفهوم إدارة المشروعات وذلك بالتعاقد مع أكبر بيوت الخبرة في هذا المجال. قامت الشركة خلال العام بإبرام اتفاقية تعاون مشترك مع شركة هواوي لدعم دمج التكنولوجيا بمشروعات بروة مما يدعم الاتجاه لتعزيز تطبيقات الطاقة المستدامة والمدن الذكية.

٢- اعتماد دولي لمعايير «الأيزو»

تأكيدا على ريادة بروة العقارية على المستوى المحلي والإقليمي، فقد حصلت الشركة على ثلاث شهادات اعتماد دولية، لامتناهالها بجميع متطلبات المنظمة الدولية للمعايير «الأيزو iso» في مجالات «الجودة 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

تطبيق نظام الأوراكل فيوجين والذي بدوره يعد نقلة نوعية في عمليات الإدارة المؤسسية الخاصة بالشؤون المالية، المشتريات، وشؤون الموظفين من خلال استعمال أحدث التقنيات التي توفرها خدمة أوراكل السحابية، من التقارير المرئية، تطبيقات الجوال والذكاء الاصطناعي. تطبيق نظام إلكتروني جديد للمراسلات الداخلية والخارجية بغرض تسهيل عملية التواصل الرقمي والاستغناء عن المراسلات الورقية. الانتهاء من تطبيق السياسات والإجراءات الخاصة بملف أمن المعلومات المتعلق بكأس العالم مع وزارة الداخلية واللجنة الأمنية التابعة للجنة العليا للمشاريع والارث.

الحوكمة والنظم وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

تشدد 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 جديدة 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

تعمل شركة بروة العقارية على تعزيز التنمية المجتمعية في جميع نواحي أعمالها، وتلقى استحسان المجتمع بفضل شمولية مشاريعها ومراجعاتها 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 الشركة 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 إطار الجهود التي تبذلها بروة العقارية في تطوير مدن مستدامة تلبي احتياجات كافة فئات المجتمع وترفع من جودة مستويات المعيشة، فقد حرصت الشركة 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 العقاري، تدرك بروة 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.

إلى جانب ذلك تتطلع بروة العقارية باستمرار إلى دعم ورعاية الفعاليات الوطنية والأحداث العالمية التي تستضيفها الدولة، حيث قامت الشركة بدعم ورعاية الأنشطة والاحتفالات بمناسبة اليوم الوطني، إيماناً منها بترسيخ الهوية الوطنية وتعبيراً عن التضامن والوحدة الوطنية والفخر بالهوية القطرية. كما قدمت بروة العقارية الرعاية الرئيسية لسباق جائزة قطر الكبرى لعام ٢٠٢١ الجولة الأولى من بطولة العالم للدراجات النارية (موتو جي بي) والتي أقيمت على حلبة لوسيل الدولية في مارس ٢٠٢١. وانطلاقاً من التزامها بدعم الفعاليات العالمية الكبرى التي تتيح منصة استثنائية لاستعراض تجارب الدول المتقدمة في مجال تخطيط المدن، قدمت بروة العقارية الرعاية للمؤتمر السابع والخمسين للمنظمة الدولية لمخططي المدن والأقاليم (ISOCARP)، والذي يعتبر أحد أهم الفعاليات العالمية السنوية في مجال التخطيط العمراني ومستقبل المدن.

وتأكيدا على مبادئها الرئيسية في الحفاظ على الأسرة المتماسكة لتكون اللبنة الأساسية في بناء مستقبل قطر، شاركت بروة العقارية في الاحتفال بيوم الأسرة في قطر، كما شاركت بروة في البرامج الوطنية لنشر الوعي العام بمرض التوحد من خلال المشاركة في إحياء اليوم العالمي للتوعية بمرض التوحد، ومشاركة بروة في هذه المناسبات يعكس اهتمامها الكبير بالفئات المحتاجة للدعم في المجتمع، حيث يأتي ذلك على رأس أولويات استراتيجية عملها، وفي ضوء رسالتها الإنسانيّة.

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

إلى جانب ذلك قامت بروة العقارية بتقديم دعم بقيمة ٢٠٠ ألف ريال للهلل الأحمر القطري مخصصة لحملة إغاثة أفغانستان.

خططنا المستقبلية للعام ٢٠٢٢

إن الثقة الغالية لمساهمينا الكرام تفرض علينا الاستمرار بالعطاء بكل طاقاتنا وخبراتنا للمحافظة على مكتسبات الشركة التي حققتها خلال مسيرتها. ونظراً لأن العام ٢٠٢٢ سيكون عاما استثنائيا ، فقد أعددنا خطة استراتيجية واضحة تم وضعها بدقة وعناية ترسم لنا كافة الخطوط العريضة للعمل خلال العام ٢٠٢٢، وانطلاقاً من ذلك فإننا سوف نقوم خلال العام ٢٠٢٢ بالعمل 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 الاستفادة من اقتراب فعاليات كأس العالم ٢٠٢٢ وما يمثله من فرص واعدة لنمو السوق العقاري، وأما على المدى الطويل فإننا نؤمن بأن رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ ستكون بمثابة القاطرة الأساسية للنمو طويل الأمد.

ونهدف خلال العام ٢٠٢٢ إلى:

- دراسة والعمل على المخططات العامة ودراسات الجدوى للعديد من المشاريع الجديدة على الأراضي الموجودة لدى الشركة، مثل:

- مشروع فرجان وادي لوسيل بمدينة لوسيل.
- مشروع مارينا هايتس بمدينة لوسيل.





مساهمينا الكرام، نؤكد لكم أننا كمجلس إدارة وإدارة تنفيذية وجميع العاملين بالشركة نعمل على بذل أقصى الجهد لنكون على قدر الثقة التي أوليتمونا إياها وأنا مصرور 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 الحكيمة لسيدي حضرة صاحب السمو الشيخ / تميم بن حمد آل ثاني، أمير البلاد المفدى - حفظه الله - ومعالي الشيخ / خالد بن خليفة بن عبد العزيز آل ثاني، رئيس مجلس الوزراء ووزير الداخلية. كما نتقدم بالشكر والامتنان لمساهمي الشركة والعاملين بها على دعمهم المتواصل آمليين من الله عز وجل دوام التوفيق لنا جميعاً لبلوغ غاياتنا التي تهدف لتحقيق صالح الوطن والمواطن وتخدم رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

صلاح بن غانم بن ناصر العلي

رئيس مجلس الإدارة

تقرير

مجلس الإدارة تتمة..

٣. مشروع مدينة بوة بمنطقة مسيمير.

٤. دراسة الأراضي الأخرى المتاحة لدى المجموعة بغرض تحديد الهدف الاستثماري الأمثل لها من حيث البيع أو التطوير بغرض البيع أو التطوير بغرض التأجير.

• 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 تقع فيها الجزء الأكبر من مخزون أراضي الشركة.

• 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 وأيضاً تلبية احتياجات تنظيم كأس العالم ٢٠٢٢ وذلك وفاءً لدور بوة العقارية كشركة وطنية رائدة في مجال التطوير العقاري.

• توقيع عقود تأجير مشروع عي مدينتنا وبراحة الجنوب لصالح اللجنة العليا للمشاريع والإرث.

• بيع حصة الشركة في شركة مجموعة الامتياز الاستثمارية ش.م.ك. (شركة مساهمة عامة مدرجة في بورصة الكويت) بما يدعم الموقف النقدي للمجموعة.

• دراسة ووضع الحلول الاستثمارية المناسبة للاستثمارات المالية بالمجموعة.

المحور الثاني: ترشيد النفقات:

ستستمر الشركة خلال العام ٢٠٢٢، 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:

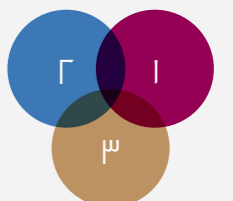
تستهدف بوة دائماً تحسين رضا المساهمين والعملاء عن الأداء، عبر تقديم أفضل أنواع الخدمات ذات الجودة العالمية بأسعار تنافسية ترضي طموحات وتطلعات العملاء، بالإضافة إلى الاستمرار في المساهمة في المبادرات الوطنية والاجتماعية.

كما تم تشكيل لجنة داخلية لإدارة الأزمات خلال جائحة كورونا، بهدف تحسين التواصل مع الموظفين والجهات المعنية، والتأكد من إتباع كافة إجراءات السلامة الصحية حسب تعليمات الدولة، بالإضافة إلى متابعة أية حالات إصابة لموظفي الشركة أو عائلاتهم، حيث ستستمر اللجنة في عملها ولحين القضاء على الجائحة.

١. تحسين رضا المساهمين والعملاء عن أداء المجموعة،

٢. المساهمة في المبادرات الوطنية والاجتماعية،

٣. رفع كفاءة الهيكل التنظيمي والإداري للمجموعة.





ستة أسباب رئيسية للاستثمار في بروة

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

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



٢. مزيج متوازن من الأصول التشغيلية
تلجأ بروة للأساليب المحافظة في تخصيص الأصول وإدارة المخاطر المتعلقة بمحفظةها العقارية. بينما تعمل باستمرار على زيادة العائدات المحتملة إلى أقصى حد.

نعمل على مجابهة المتغيرات في السوق العقارية والاقتصادية من خلال الاستثمار في مجموعة متنوعة من الأصول والتي تشمل الوحدات السكنية والتجارية ووحدات البيع بالتجزئة والوحدات اللوجستية.

- ٧,٢٨٩ وحدة سكنية و ٣٨,٢٨١ غرفة سكنية للعمال
- أكثر من ٢٨٨,٠٠٠ 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 قدماً، سيتم تعزيز حقوق العلامة التجارية لشركتنا من خلال مجموعة واسعة من فئات الأصول.

نمتلك اليوم مساحات مشيدة تبلغ ٣,٦ مليون متر مربع قيد التشغيل، ومجموعة أراضي تبلغ مساحتها ٥,٥ مليون متر مربع، ٥.٤ 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 ٨١,٥% من إجمالي الإيرادات التشغيلية. ٩٦,٧% من الأرباح التشغيلية هي من صافي إيرادات الإيجارات.

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

- صافي الدين إلى حقوق الملكية ٢:١
- التدفقات النقدية المتكررة
- توزيع أرباح بقيمة ٥,٤١ مليار ريال (٢٠١٤-٢٠١٩)

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

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

١. العمل ضمن نظام عقاري متكامل

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

رسالة الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية

لقد شهد العام ٢٠٢١ العديد من التحديات والصعوبات على مستوى العالم أجمع وذلك استمراراً لتأثير جائحة كورونا، إلا أنه بفضل الله تعالى وتحت راية القيادة الرشيدة، فقد تمكنت دولة قطر من مواصلة مسيرتها الاقتصادية الناجحة، حيث كانت من أعلى الدرجات في مؤشر التعافي الاقتصادي من تداعيات الجائحة في المنطقة وذلك وفقاً لتقديرات المؤسسات الدولية. وقد تحقق ذلك بفضل السياسات الاقتصادية الناجحة والنهج الاقتصادي المرن في إدارة الأزمة، والخطط الاستباقية التي عززت قدرة الدولة على سرعة التعافي والتأقلم مع المتغيرات وساعدت على ضمان استمرارية الأعمال واستكمال المشاريع الحيوية في الدولة، مما ساهم في دعم الاقتصاد الوطني بشكل عام متضمناً القطاع العقاري.

وقد استمرت بروة العقارية خلال ٢٠٢١ في استراتيجيتها عملها بكفاءة وفعالية وتبنت خطط عمل مدروسة بعناية، ومصحوبة بحزمة متكاملة من الإجراءات والتدابير قادت المجموعة إلى تقديم نموذج ناجح في كيفية مواجهة الجائحة بل وعلى العكس فقد نجحت الشركة في تحقيق معدلات نمو مرتفعة على الجانب التشغيلي. كما استمرت بروة في الوفاء بواجبها الوطني ومسؤوليتها المجتمعية كرفيد للجهود التي تقوم بها مؤسسات الدولة المختلفة في مواجهة الجائحة، وكان هناك العديد من المساهمات من جانب بروة حيث كان أبرزها تخصيص جزءاً كبيراً من مشروع مكينس كمنطقة حجر صحي منذ بدء الجائحة وحتى الآن.

وإيماناً منا بدور الشركات الوطنية في دعم خطط تنمية الدولة من أجل وضع دولة قطر الحبيبة في مصاف الدول الكبرى في مجال تنظيم الفعاليات والأحداث العالمية الهامة، فقد أطلقت بروة في نهاية العام ٢٠٢٠ مشروعين كبيرين هما «مدينتنا» و«براحة الجنوب» وذلك للمساهمة في توفير احتياجات الدولة من الوحدات السكنية خلال فعاليات كأس العالم ٢٠٢٢، حيث سيوفر المشروعان مدناً سكنية جديدة تتناسب مع جميع فئات المجتمع، مدعمة بالمرافق التي تضمن بيئة سكنية مستدامة لقاطنيها. وخلال العام ٢٠٢١، فقد حققت عمليات تطوير المشروعين نسب إنجاز كبيرة وبشكل غير مسبوق في مثل هذا الحجم من المشاريع.

كما استمرت أعمال تطوير الحزمة الأولى من مشروع مدارس قطر، حيث نقوم بتطوير عدد ٨ مدارس مستدامة لتكون إرثاً حقيقياً للأجيال القادمة، مما يساهم في دعم ركيزة التنمية البشرية في الدولة ويجعل بروة في طليعة الشركات الوطنية المساهمة في تحقيق رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠.

وخلال ٢٠٢١، فقد تم اطلاق أفكار استثمارية لمشاريع مستقبلية جديدة مؤكدين بذلك نهجنا في تخطي المبدأ التقليدي في تشييد الأبنية العقارية، فمن خلال مشاركتنا في المعرض العقاري سيتي سكيب ٢٠٢١، فقد تم طرح فكرة مشروع فرجان وادي لوسيل، والذي يضيف مفهوماً جديداً للاستدامة وفق أرقى المعايير والمواصفات المستوحاة من البيئة القطرية الأصيلة، والذي يحاكي الهوية القطرية ويبرز طبيعة الحياة اليومية ومكونات الفرجان القطرية القديمة من خلال مفهوم عصري يتناسب مع احتياجات قاطني المشروع، حيث سيوفر المشروع مدينة سكنية متكاملة تستهدف شرائح مختلفة من المجتمع القطري من مواطنين ومستثمرين. كما أطلقنا أيضاً في المعرض ذاته مقترحا لمشروع جديد سوف يتم إنشائه على أحد الأراضي المملوكة للمجموعة، ليكون مشروعاً تجارياً وسكناً متكاملاً مميّزاً بنمط الحياة الفاخرة الجاذبة للمستثمرين واطلقنا عليه «مشروع مارينا هايتس».

ونعمل حالياً على الانتهاء من جميع الدراسات التفصيلية والحصول على الموافقات اللازمة للبدء في هذه المشاريع والتي ستمثل دفعة جديدة للنمو في مجموعة بروة العقارية.

على مدار خمسة عشر عاماً، لعبت بروة دوراً حيوياً في دعم خطط النمو الوطني من خلال تعميم المناطق ما حول مدينة الدوحة وخارجها، وتوسيع الرقعة العمرانية والسكانية لدولة قطر. امتدت مشاريعنا لتغطي جميع مناطق قطر، لتصل جنوباً إلى أبو هامور ومسيمير والمناطق الصناعية والوكرة ومسيعيد، وشمالاً إلى لوسيل والخور، وغرباً إلى مكينس ودخان.



على الصعيد الآخر، فقد قمنا بدراسة تقييمية لمجموعة من الاستثمارات والأصول في المجموعة والتي تم التخرج من بعضها مؤخراً، وذلك بهدف تعزيز الموقف النقدي للمجموعة بما يمكنها من الوفاء بالتزاماتها ويدعم خططها التطويرية لضمان تعظيم حقوق المساهمين، وتوازن المحفظة الاستثمارية بشكل عام .

ومع بداية العام ٢٠٢٢، فقد أعدنا خطة استراتيجية واضحة تحدد كافة التوجهات الاستراتيجية والتشغيلية للمجموعة ، وتتضمن التركيز على خلق قيمة مستدامة على المدى الطويل، وذلك بالبناء على معرفتنا وخبراتنا وجميع الموارد المتاحة لدينا.

إن الإنجازات المتلاحقة التي حققتها بروة العقارية عاما بعد عام تفرض علينا جميعاً الاستمرار في العطاء بكل طاقاتنا وخبراتنا لمواكبة مسيرة النمو الاقتصادي الذي تشهده الدولة، ومن أجل المساهمة في دفع عجلة التقدم والتطور للقطاع العقاري، ما ينسجم مع تحقيق رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠.

وبإذن الله تعالى فإننا سنواصل استثمارنا في فرص تطويرية جديدة تضيف مزيداً من التنوع إلى المحفظة الاستثمارية لمجموعة بروة ، وتخلق قاعدة مشاريع استثمارية ثابتة تحمينا من تقلبات السوق العقاري، وتضمن زيادة قدرتنا على إنتاج تدفقات نقدية حرة تدعم النمو المستدام للمجموعة وعائدات مساهميها الكرام.

عبد الله بن جبارة الرميحي

الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية

العوامل المحفزة للسوق

١. النمو من المناطق الجديدة للملك الحر

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

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

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

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

تشهد عمليات التطوير الشاملة، وخاصة الأجنحة الصغيرة، والمساحات المكتبية الخدمية، ارتفاعاً في الطلب. ونظراً لقيمتها استناداً على مرونتها والقدرة على تحمل تكاليفها، فإن العديد من الشركات الحالية والجديدة تنتقل بشكل مطرد بحثاً عن صفقات أفضل. وبسبب المبادرات التي تقدمها الحكومة في العديد من القطاعات، مثل الاستثمار الأجنبي المباشر بنسبة ١٠٠٪، فمن المتوقع أن يزداد الطلب على المساحات المكتبية، وخاصة الأجنحة المدمجة، وذلك على المدى من القصير إلى المتوسط. ومن الجدير بالذكر أن الإيجارات السكنية تشهد الآن استقراراً كبيراً عقب ثلاث سنوات من الانخفاض.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

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

٣. تزايد الدخل المتاح وتطلعات النمط المعيشي

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

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

مع ارتفاع دخل الأسرة، ازداد التطلع إلى النمط المعيشي الأكثر راحة. مما يفتح المجال أمام بوة لاقتناص العديد من الفرص، من حيث تطوير أحياء عالية الجودة، ومراكز ترفيه لخدمة هذه الأحياء.

كما سيمكنها تقديم علامات تجارية متميزة في مجال البيع بالتجزئة وكذلك المطاعم الفاخرة أو المطاعم السريعة.

٤. التأثير المضاعف لكأس العالم ٢٠٢٢

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

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

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

٥. النمو في السياحة الداخلية

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

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

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

كيف نستجيب؟!

٣. استراتيجيات نحو التنوع

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

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 (BTI)، أو حتى لبيع جزء من مجموعة أراضيها في شكل قطع الصغيرة.

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.

خططنا التطويرية المدرسة

بينما تواصل حكومتنا إدخال إصلاحات لبناء القدرات وتشجيع النمو الاقتصادي، فإننا نخطط لتنوع 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.

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 قطاعات الرعاية الصحية والتعليم، مع تطوير الأصول في منطقة لوسيل الحرة.

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 لتشيد 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 لتنوع محفظة مشاريعنا لتشمل قطاعات جديدة، وسنستمر في استكشاف هذه الفرص الاستراتيجية القائمة على محركات الطلب المتطورة في السوق.

تتمتع بوة 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 بوة 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.

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 لتنوع محفظتنا بشكل أكبر، لحماية أنفسنا بشكل أفضل من تقلبات السوق والدورات الاقتصادية.

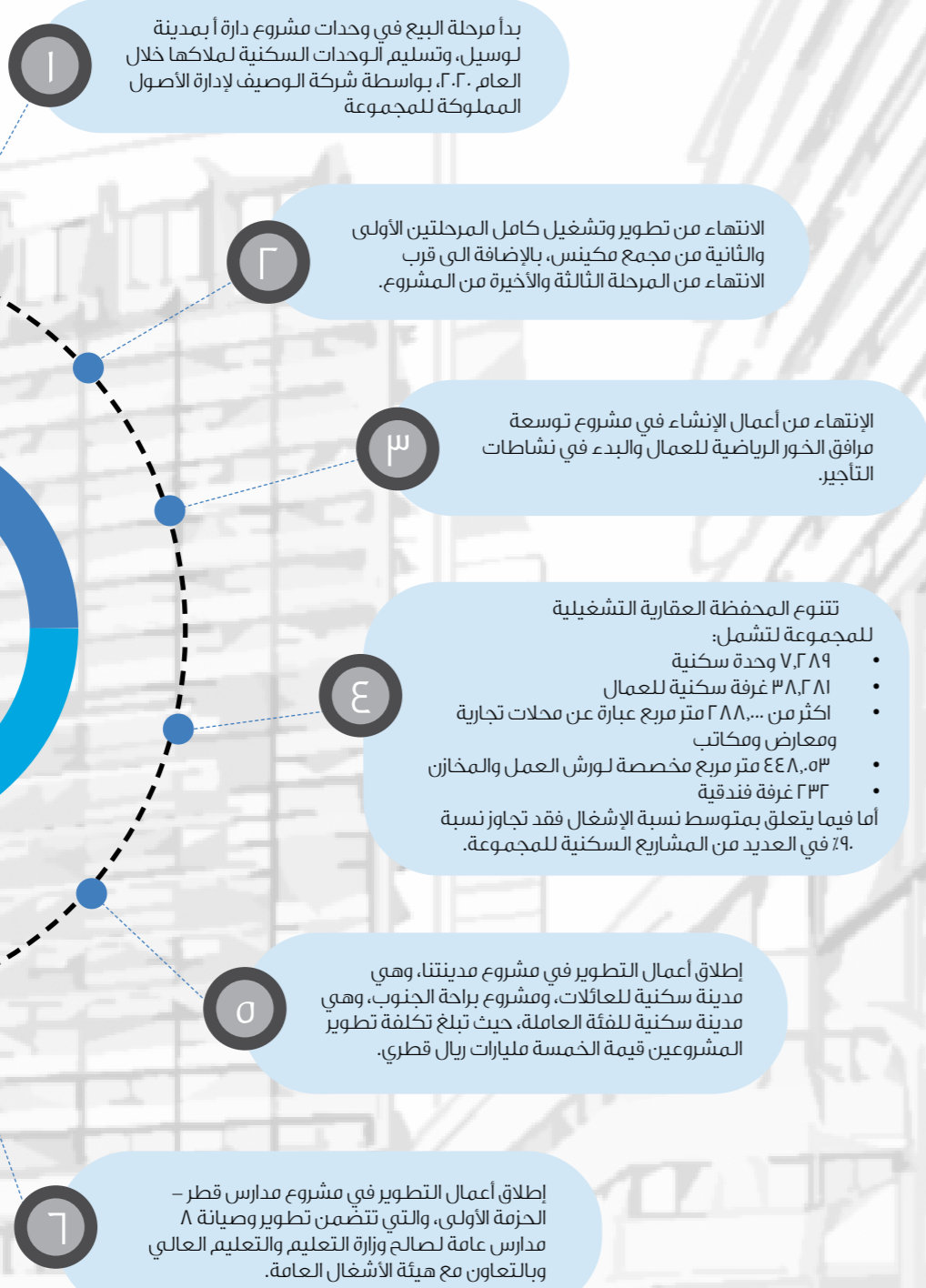
تتضمن استراتيجيتنا طويلة الأمد تقييماً مستمراً لديناميكيات السوق المتغيرة التي

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

١,٦٣٧ مليون ر.ق

الإيرادات من مصادر دخل متكررة

إنجازات التطوير العقاري خلال العام ٢٠٢١



تأمين أطر بروة لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات

نجحت إدارة تكنولوجيا المعلومات بالالتزام بخطة العمل الموسوعة من قبل وزارة الداخلية واللجنة الأمنية التابعة للجنة العليا للمشاريع والإرث وذلك من خلال الامتثال التام بتطبيق السياسات والإجراءات الخاصة بملف أمن المعلومات المتعلق بكأس العالم قطر ٢٠٢٢.



المؤسسية الخاصة بالشؤون المالية، المشتريات، وشؤون الموظفين من خلال استعمال أحدث التقنيات التي توفرها خدمة أوراكل السحابية، من التقارير المرئية، تطبيقات الجوال والذكاء الصناعي.

نجحت إدارة تكنولوجيا المعلومات في تفعيل خدمة الدفعات الإلكترونية مع البنوك «Online Banking» مما ساعد على سداد الدفعات بسهولة خلال الجائحة.

لشركتي بروة العقارية ووصيف، والربط بينهما وبين كافة الوزارات العاملة في الدولة مما سهل عملية التواصل الرقمي والاستغناء عن المعاملات الورقية بشكل كلي.

ضمن خطة التحول الرقمي الشامل أيضا، فقد نجحت إدارة تكنولوجيا المعلومات في تنفيذ نظام الأوراكل فيوجين والذي بدوره يعد نقلة نوعية في عمليات الإدارة

نجحت إدارة تكنولوجيا المعلومات بالانتهاء من عملية دمج القوى العاملة والبنى التحتية الخاصة بإدارتي تكنولوجيا المعلومات والتابعيتين لبروة العقارية وقطر لإدارة المشاريع، مما ترتب عنه توفيراً سنوياً يقدر بمليون ريال قطري.

ضمن خطة التحول الرقمي الشامل، فقد نجحت إدارة تكنولوجيا المعلومات من الانتهاء من تطوير نظام إدارة المراسلات

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 مختلف، يتضمن مزيجاً ملائماً من عمليات البيع والتأجير.

لاستكشاف هذه المبادرات بشكل كامل، فإننا تجري 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 وال المدى الطويل. وكذلك التحويل النقدي لجزء من استثماراتنا من خلال بيع جزء من الأراضي الكبيرة لدينا. وبالتزامن مع هذا التوسع العمراني الذي تقوده الحكومة، سوف تقوم بروة بتطوير خططها الاستثمارية بما يتوافق مع برامج التوسع الاستراتيجي للحكومة.

سوقاً حيويًا يتطور بشكل متزايد مع تحسن 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.

قامت حكومة دولة قطر بزيادة عدد مناطق التملك الحر في مارس ٢٠١٩ من ثلاثة إلى عشرة مناطق. وذلك بهدف تشجيع الاستثمارات العقارية غير القطرية في مناطق لوسيل والخليج الغربي وعنيزة، من بين مناطق أخرى، الأمر الذي يمثل قفزة كبيرة في التوسع في سوق العقارات وحجمه في البلاد. على الرغم من أن تأثيره على المدى القصير يبدو هامشياً بسبب الظروف السائدة في السوق حالياً، إلا أنه من المتوقع أن يخلق ذلك مناطق مركزية جديدة على المدى الطويل، لينتج مزيداً من الفرص للمستثمرين والملاك والمهتمين لتملك العقارات المدرة للربح في قطر، ومن المتوقع أن توفر هذه السياسة أيضاً مناخاً استثمارياً أكثر تنوعاً مع مرور الوقت، حيث أنها تشجع على خلق



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



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 ارتباطاً وثيقاً باستراتيجيتنا وهي عنصر أساسي من عناصر الحوكمة السليمة للشركات، فضلاً عن قدرتها على تحقيق أقصى استفادة من الفرص. نحن نفهم المخاطر المرتبطة بعملياتنا، ونديرها بشكل استباقي وفعال، ضمن مستويات المخاطرة المسموح بها ووفقاً لأطر عمل إدارة المخاطر في الشركة، ليعود ذلك بالنفع على عائدات الأعمال. يتم تحديد أعلى المخاطر التي قد تواجهها الشركة مع مراعاة عمليات التشغيل الخارجية والداخلية، والتي تتغير باستمرار. 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:

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.



استدامة الأعمال ونمو الأرباح

- خلق بيئة آمنة ورعاية تخلو 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 بناءً 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 بوة شريك موثوق به لذوي المصالح، والذي يعني بالضرورة أن الشركة لديها:
- أداء حسن السمعة
- وقدرة على إدارة العلاقات مع ذوي المصالح

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 ٥٠% من مجموع موظفينا. 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 مثيراً ومبتكراً، ونمكنهم من خلق أفكار جديدة وشحن مهاراتهم في صنع القرار. كما أننا نستمر في دفع الفريق لتحقيق تفوق أكبر وتعزيز مهاراتهم في الإبداع وحل المشكلات من خلال مجموعة متنوعة من برامج التطوير والتدريب، سواءاً على صعيد المهارات الشخصية أو التدريب الفني.

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 ٥٠% من إجمالي عدد المناصب في الشركة، حتى أن معظم مناصب الإدارة العليا يشغلها مواطنون قطريون.

موظفونا في المرتبة الأولى

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

موظفينا: يثون 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.

١٣٧

الموظفين

٥.٠ / ٥.٠

نسبة القطريين / غير القطريين

٩٦%

معدل الاحتفاظ بالموظفين

٧.٠ / ٣.٠

نسبة الإناث إلى الذكور

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



إنجازاتنا للعام ٢٠٢١



- تمكنا من الحفاظ على معدل تقطير بنسبة ٥٠%
- 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 خطتها نحو المجتمعات التي تخدمها.

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

إجراءات احترازية حفاظاً على السلامة

انطلاقاً من واجبها في الحفاظ على سلامة الموظفين والمراجعين قامت بروة العقارية بتطبيق كافة الإجراءات والتدابير الاحترازية للحفاظ على سلامة الجميع وللمحد من انتشار جائحة فيروس كورونا (كوفيد ١٩)، حيث قامت المجموعة بتقليص عدد الموظفين المتواجدين بمقر العمل ومباشرة بـقبة العاملين أعمالهم عن بعد بالنسب التي حددتها قرارات مجلس الوزراء خلال تنفيذ

خطة الرفع التدريجي للقيود. كما حرصت الشركة على ضرورة الالتزام بإبراز تطبيق احتراز من قبل الموظفين أو المراجعين قبل الدخول إلى مقر الشركة الرئيسي أو مكاتب المجموعة للشركات التابعة لها في المشاريع التي تملكها، مع ضرورة ارتداء الكمام.

ومواكبة لجهود الدولة في الحد من انتشار جائحة فيروس كورونا (كوفيد ١٩)، قامت بروة العقارية بتنظيم حملات توعوية ووقائية للعمال القاطنين بمجمع مكينس، بهدف تقديم كافة المعلومات حول الفيروس لرفع مستوى استعداد العمال لحماية أنفسهم، بالإضافة إلى توفير التثقيف الصحي باللغات المختلفة لجنسيات العمال لضمان فهمها وتطبيقها، فضلاً عن تقديم أدوات التعقيم والعناية الشخصية لخفض احتمالية الإصابة.

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. وتوفّر 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.

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 بتقديم دعم بقيمة ٢٠٠ ألف ريال للهلال الأحمر القطري مخصصة لحملة إغاثة أفغانستان.



دعم الخبرات الوطنية

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

دعم العملية التعليمية وطلبة الجامعة

انطلاقاً 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 الهندسة من جامعة قطر خلال العام ٢٠٢١ امتد لمدة شهر، ويعتبر هذا البرنامج الثاني 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.

دعم الفعاليات الوطنية والأحداث الكبرى

تتطلع بروة العقارية باستمرار إلى دعم ورعاية الفعاليات الوطنية والأحداث العالمية التي تستضيفها الدولة، حيث قامت المجموعة بدعم ورعاية الأنشطة والاحتفالات بمناسبة اليوم الوطني، إيماناً منها بتكريس الهوية الوطنية وتعبيراً عن التضامن والوحدة الوطنية والفخر بالهوية القطرية.

كما قدمت بروة العقارية الرعاية الرئيسية لسباق جائزة قطر الكبرى لعام ٢٠٢١ الجولة الأولى من بطولة العالم للدراجات النارية (موتو جي بي) والتي أقيمت على حلبة لوسيل الدولية في مارس ٢٠٢١.

انطلاقاً من التزامها بدعم الفعاليات العالمية الكبرى التي تتيح منصة استثنائية لاستعراض تجارب الدول المتقدمة في مجال تخطيط المدن، قدمت بروة العقارية الرعاية البلاطينية للمؤتمر السابع والخمسين للمنظمة الدولية لمخططي المدن والأقاليم (ISOCARP)، الذي يعتبر أحد أهم الفعاليات العالمية السنوية في مجال التخطيط العمراني ومستقبل المدن.

إيماناً منها بأهمية رعاية وعناية فئة العمال قدمت بروة العقارية الرعاية والدعم للمؤتمر السنوي السابع حول العمل والعمال والذي أقيم تحت شعار (الاهتمام برعاية العمال واجب أخلاقي والتزام قانوني) والذي تم تنظيمه في شهر يونيو ٢٠٢١.

تأكيداً على مبادئها الرئيسية في الحفاظ على الأسرة المتماسكة لتكون اللبنة الأساسية في بناء مستقبل قطر، شاركت

بروة العقارية في الاحتفال بيوم الأسرة في قطر، والذي يصادف الخامس عشر من أبريل من كل عام، حيث قامت المجموعة بإضاءة مقرها في أبراج بروة السد باللون الأخضر، وذلك لتسليط الضوء على أهمية دور الأسرة في بناء المجتمع، وتعزيز المساواة وتقاسم المسؤوليات المشتركة بين جميع أفراد الأسرة.

تماشياً مع مبادئها بدعم البرامج الوطنية في نشر الوعي العام بمرض التوحد شاركت مجموعة بروة العقارية في إحياء اليوم العالمي للتوعية بمرض التوحد، وأضيء المبنى الرئيسي للمجموعة باللون الأزرق، وجاء احتفاء بروة العقارية بهذه المناسبة ليعكس اهتمامها الكبير بالفئات المحتاجة للدعم في المجتمع، حيث يأتي ذلك على رأس أولويات استراتيجية عملها، وفي ضوء رسالتها الإنسانية.



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

بروة البراحة المرحلة الثالثة

امتداد مستودعات أم شهرين

مدينة بروة المرحلة الثالثة

أرض لوسيل

بروة الدوحة

توسعة الخور شل

مدينتنا

براحة الجنوب

برنامج تطوير مدارس قطر بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص - الحزمة الأولى (٨ مدارس)



مشاريع قيد التنفيذ

مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة

التكلفة المرحلة ٢ و ٣

مدينة مواتر المرحلة ٣

مدينتنا براحة الجنوب

مدارس قطر - الحزمة الأولى



مشاريع قيد التشغيل

دارة (أ)

البراحة - ورش ومخازن

بروة السد

قرية بروة

مساجن مسيمير ومساجن السيلية

بروة البراحة

مشروع بروة الخور - سكن موظفي شركة شل

مرافق الخور الرياضية للعمال

مدينة مواتر المرحلة ١ و ٢

مستودعات أم شهرين

مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة

التكلفة المرحلة ١



الاستثمارات العقارية في قطر



مدينةنا



مشاريع الخور



مساكن مسيمير ومساكن السيلية

تقع مدينةنا في الوكرة على قطعة أرض رقم ٩١١١٠٠١، وتبلغ مساحة الأرض الإجمالية للمدينة ١,١٤١,٦٨٩ متراً مربعاً، وتهدف إلى تطوير مدينة سكنية للعائلات تتضمن مختلف وسائل الراحة لتوفير جودة المعيشة لقاطنيها. تتألف مدينةنا من مجمعات سكنية بتصاميم مستوحاة من نمط العمارة القطرية التقليدية، بارتفاع (طابق أرضي + ٤)، حيث سيتم تزويدها بأحدث تكنولوجيات المدن الذكية. وستقدم كافة الحلول والخدمات والمرافق التي تضمن تمتع فئات المجتمع المتنوعة ببيئات سكنية مستدامة وفق أرقى المواصفات والمقاييس، وتلبي احتياجات السوق المحلي من الوحدات السكنية للعائلات.

ستطرح مدينةنا ٦,٧٨٠ وحدة سكنية منها ٤,٧٤٠ شقة بغرفتين نوم، و٢,٠٤٠ شقة بثلاثة غرف نوم، كما سيوفر المشروع وسائل راحة متكاملة مثل هايبر ماركت ومتاجر محلية للبيع بالتجزئة وأسواق مركزية ورياض الأطفال والنادي الصغيرة ونادي رئيسي ومساجد للصلاة اليومية ومسجد لصلاة الجمعة ومستودع ومحطات فرعية ومحطة فرعية أولية ومبنى لشركة وصيف ومحطة لمعالجة مياه الصرف الصحي.

ويبلغ إجمالي المساحة المبنية للمشروع ١,٣٥,٥٣٦,٧٢ متراً مربعاً، ويضم ١٦٦,٤٨١ متراً مربعاً من المساحات الخضراء و٧١٤,٢٤٩ متراً مربعاً ما بين ممرات وأماكن للمشبي ومواقف للسيارات.

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

مساكن مسيمير ومساكن السيلية هما مشروعين صُمموا خصيصاً لتأمين حلول سكنية اقتصادية بأسعار مناسبة. تم بناء مساكن مسيمير ومساكن السيلية على موقعين منفصلين تبلغ المساحة الإجمالية لهما ٤٠٠,٠٠٠ 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.

محفظة الأراضي



مشاريع قيد التنفيذ



مشاريع قيد التشغيل



المشاريع السكنية



أبراج أساس



دائرة (أ)



مشروع بروة الخور - سكن موظفي شركة شل

بدأ تطوير هذه الأبراج في عام ٢٠٠٤، وتقع على البحر مباشرة في شارع السفراء بمنطقة الخليج الغربي. تقدم الأبراج شققاً 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.

يقع هذا المشروع في المنطقة الشمالية من جبل ثعلب في مدينة لوسيل. تم تنفيذه على أرض بمساحة ١٦,٤٢١ متراً مربعاً ويتكون من أربعة مباني سكنية ذات خمسة طوابق و ٢٧١ شقة بمساحات متنوعة. إضافة إلى مواقف للسيارات تحت الأرض تبلغ مساحتها ١٣,٥١٣ متراً مربعاً. تم الإنتهاء من أعمال البناء في العام ٢٠٢٠.

مشروع بروة الخور - سكن موظفي شركة شل، هو مشروع سكني يمتد على مساحة ١٢٤,٠٤٤ متر مربع، ويوفر ٥٠ فيلا سكنية و ٣٠٠ شقة سكنية، بالإضافة إلى العديد من الخدمات الأخرى والتي تشمل نادي ترفيهي مع مرافقه وحضانة وسوبر ماركت ومسجد. تم الإنتهاء من المشروع في الربع الثالث من العام ٢٠١٦ وتم تأجير وتسليم المشروع بالكامل إلى شركة شل لمدة عشر سنوات.

الاستثمارات العقارية في قطر تنمة

محفظه الأراضي



مشاريع قيد التنفيذ



مشاريع قيد التشغيل



مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض



قرية بروة

مدينة مواطر

تقع قرية بروة في منطقة الوكرة، على أرض مساحتها ٤,٠٠٠ 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 نادٍ صحي ومدرسة دولية وحضانة وعيادة طبية ومركز تسوق ومحلات تجارية وورش ومسجد والمساحات الخضراء. تم استكمال قرية بروة في العام ٢٠١٠ وحقق المشروع سريعا معدلات إشغال عالية، فقامت المجموعة بإضافة مرحلة جديدة لقرية بروة بهدف توسعتها وذلك بتشبيد مبنى إضافي يمتد على أرض تبلغ مساحتها ١١,٩٤ 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 الانتهاء من تنفيذ الأعمال المطلوبة والبدء بتأجير وتشغيل المشروع.

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 سلوى على أرض تبلغ مساحتها ١,١٥١,٧٣١ متراً مربعاً. توفر هذه المدينة معارض للسيارات المستعملة ووحدات سكنية وورش ومحلات للبيع بالتجزئة وغيرها من المرافق الضرورية التي تخدم مرتادي المشروع كمكاتب لإدارة المرور والبنوك وشركات تأمين السيارات بالإضافة إلى محطة وقود وخدمة فاحص.

يندرج مشروع مدينة 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. نظراً 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 تقريبة 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 إجمالها سيتم تنفيذها على أرض تقريبة تبلغ ٣٤ ألف متر مربع، لتقدم ١١٨ معرض للسيارات المستعملة وهايبر ماركت ومسجد ومركز لبيع قطع غيار السيارات وصالة عرض لإحدى وكالات السيارات. كما يتم تقييم إنشاء مرافق مكملة لانشطة السيارات في المراحل القادمة من المشروع.

بروة السد



مشاريع مدينة - 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.

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

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

يضم المشروع كذلك ثلاثة مباني للشقق السكنية توفر ٢٦١ شقة، ١٢٩ شقة منها تقدم غرفتين نوم و ١٣٢ منها توفر ثلاث غرف نوم. تشتمل المباني على طابق سفلي و ١١ طابقاً (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.

الاستثمارات العقارية في قطر تنمة

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محفظه الأراضي



مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض



مشاريع العقارية في مسيعد

لدى العقارية مشاريع متنوعة في مسيعد، فقد انتهت من تطوير ست قرى سكنية للفئة العاملة تم تطويرها على ستة مراحل. حالياً تم استكمال ٤ قرى سكنية حيث تقدم ٢٧٥ وحدات سكنية لكبار الموظفين و ٤٤٢ وحدات سكنية لصغار الموظفين و ١,٧٣٣ وحدات سكنية للفئة العاملة. تقدم كل قرية مجموعة من الخدمات والمرافق الترفيهية والتي تشمل قاعات الطعام وسوبر ماركت وملعب وصلات رياضية ومسجد. كما قامت العقارية بتطوير ديونز مول في مسيعد وقامت بتشغيله في العام ٢٠٢٠، حيث يقع في قلب مدينة مسيعد بالقرب من المسجد الكبير، يقدم المجمع التجاري ١٩٠ محلاً تجارياً و ١٩ مكتباً، يشمل ذلك البنوك، وهايبر ماركت، وما إلى ذلك.



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.



مستودعات أم شهرين

تم إنشاء المشروع على أرض بمساحة ٥٠٠,٠٠٠ متراً مربعاً في منطقة أم شهرين ويتكون من مستودعات للتخزين منخفضة التكاليف، بمساحة بناء إجمالية تبلغ ٢٥٩,٤٤٦ متراً مربعاً، متضمنة مخازن جافة بمساحة ١٣١,٦٧١ متراً مربعاً ومخازن مكيفة بمساحة ٦٢,٨١٢ متراً مربعاً ومخازن مبردة بمساحة ٣٦,٩٩٢ متراً مربعاً ومخازن للتجميد بمساحة ١٩,٠٢٨ متراً مربعاً. كما يشمل 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

المشاريع الصناعية



البراحة - ورش ومخازن

والتفريغ وكذلك خزانات وشبكات لمياه الشرب ومكافحة الحريق والري ومياه الأمطار والصرف الصحي وكاميرات مراقبة مع كافة الخدمات المطلوبة من غرف للمضخات والحراسة وسياح 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.

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.

الاستثمارات العقارية في قطر تنمة

مشاريع قيد التشغيل



مشاريع قيد التنفيذ



محافظة الأراضي



مساكن الفئة العاملة

٩,٢٨٧ مليون ر.ق

القيمة الدفترية لمخزون الأراضي
لدى بروة



مجمع مكينس - مدينة
سكنية منخفضة التكلفة

١٥,٤٥٠ مليون ر.ق

القيمة الدفترية لعقارات بروة
العقارية

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

إضافة إلى المحلات التجارية والمساجد حيث تبلغ المساحة المشيدة للمشروع ٧٣,٧٢٨ 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 وسياس المشروع. كما خصصت الأرض المجاورة للمشروع بمساحة ١٨٣,٥٣٨ متراً مربعاً لإنشاء مواقف للسيارات والباصات وهايبرماركت ومركز أمن وخدمات حكومية. يراعي تصميم مجمع مكينس خصوصية سكان المدينة إذ يتضمن فناء خاصاً لكل بيت مما يتيح لسكانه الإستمتاع بمكان في الهواء الطلق مع الحفاظ على خصوصيتهم. كما يتميز التصميم بمرعاة الجوانب البيئية والاجتماعية، حيث تم تصميم البيوت على طراز البيوت العربية التقليدية والتي تتناسب مع الظروف البيئية المحيطة.

تم تطوير مجمع مكينس ضمن إطار الجهود المبذولة للإرتقاء بأوضاع سكن الفئة العاملة في دولة قطر وتنظيمها 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 ٥٤,٦١٣ زائر خلال العام ٢٠١٩. ونظراً للنجاح الذي يحققه المشروع في تلبية احتياجات الفئة العاملة في قطر، تم إضافة مرحلة جديدة للمشروع بهدف التوسعة، حيث تم إنشاء مشروع توسعة مرافق الخور الرياضية على أرض تبلغ مساحتها ٦٩,٧٥٧ متر مربع. ويتكون المشروع من شقق سكنية تضم ٢١٦ شقة بغرفة واحدة و ٣٠٠ شقة بغرفتين كما يتضمن المشروع إنشاء صالة متعددة الأغراض بسعة ٣٠٠ متر مربع وهايبر ماركت بمساحة ٨٠٠٠ 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 وسياس المشروع بمساحة مشيدة تبلغ ٥٣,٦٣٩ متر مربع. تم الإنتهاء من بناء المشروع كما تم البدء في تشغيله.



سكن العمال في بروة البراحة

يقع المشروع في المنطقة الصناعية. ويتضمن ٦٤ مبنى تمتد على مساحه قدرها ٦٥٩,٥٦٣ و٦٥٧٦ 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

محفظه الأراضي



مشاريع قيد التنفيذ



مشاريع قيد التشغيل



مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص

مدارس قطر - الحزمة الأولى



برنامج تطوير مدارس قطر بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص - الحزمة الأولى، هو أول مشروع على الإطلاق للتعاون بين القطاعين العام والخاص على مستوى قطر. وقعت مجموعة بروة العقارية المتمثلة بشركتها التابعة دار العلوم، وهيئة الأشغال العامة اتفاقية شراكة بين القطاعين العام والخاص لمشاريع تعود بالفائدة على قطاع التعليم. يهدف هذا النوع من الشراكة بين القطاعين إلى تعزيز مساهمة القطاع الخاص في تنفيذ المشاريع الحكومية الكبرى من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية وتشجيع المنافسة والابتكار.

تتألف كل مدرسة من ٣٠ فصلاً دراسياً، بما في ذلك الفصول والمرافق المخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة. تستوعب المدرسة الواحدة ٧٨٦ طالباً وفقاً لنموذج التصميم المعتمد. ويحتوي نموذج تصميم المدرسة هذا على مرافق تعليمية مخصصة ومجهزة للعلوم واللغويات وتكنولوجيا المعلومات والرياضة والفنون والأنشطة المختلفة. إضافة إلى المكتبات. كما تشمل المدارس أيضاً على مساحات خارجية وملاعب رياضية ومواقف سيارات ومباني خدمات.

ستتميز المدارس بتصميمات جديدة وألوان داخلية مختلفة باختلاف الفئات العمرية. كما سيتم تطبيق نظام تقييم الاستدامة العالمي (GSAS) من فئة ثلاث نجوم في المرافق التعليمية، والذي يعتمد على تطبيق معايير الاستدامة ومتطلبات المباني الخضراء في التصميم والبناء. بدأ العمل على المشروع بشكل رسمي بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢٠. ليتم تسليمه بحلول ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. وقد تم منح المشروع لشركة مقاولات قطرية وهي شركة الجابر للتجارة والمقاولات.

قد تم الانتهاء واعتماد أعمال التصميم الخاصة بالمدارس والحصول على كافة الموافقات والتراخيص من الجهات الحكومية وجاري العمل بأعمال تشييد المشروع طبقاً للبرنامج الزمني.

بموجب هذه الاتفاقية، تقوم بروة العقارية بتصميم وبناء وتمويل وتشغيل وصيانة ونقل ٨ مدارس لأشغال وذلك في مواقع مختلفة في جميع أنحاء قطر بحلول عام ٢٠٢٢، إضافة إلى توفير خدمات الصيانة على مدى ٢٥ عاماً وذلك في إطار برنامج تطوير مدارس قطر بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص - الحزمة ١.

يتم تأجير المدارس مباشرة إلى وزارة التعليم والتعليم العالي فور الانتهاء من جميع أعمال البناء. وتأتي هذه الاتفاقية تماشياً مع القانون رقم ١٢ لسنة ٢٠٢٠ الصادر عن حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني أمير البلاد المفدى، والذي ينظم الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

يتضمن مشروع المدارس الثمانية: مدرستين للمرحلة الإعدادية، ومدرستين للمرحلة الابتدائية و٤ مدارس ثانوية تبعاً، بمساحة بناء إجمالية ١٠٧,٠٠٠ متر مربع، وجميع المدارس تتكون من طابق أرضي + طابق أول.

يتم تطوير أربع مدارس في شمال الدوحة، مدرستين في الخيسة، مدرسة في أم صلال، مدرسة في بو فسيلة، والمدارس الأربعة الأخرى في جنوب الدوحة، مدرستين في الوكير، مدرسة في الوكرة، مدرسة في روضة النيسر.



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 مسيعيد

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

مساكن الفئة العاملة



سكن العمال في راس لفان

يعتبر مشروع سكن العمال في راس لفان الصناعية هو أحد مشاريع الشركة القطرية للاستثمارات العقارية، والتي تدعم المناطق الصناعية بالدولة. يتكون المشروع من ٦٠ وحدة سكنية للفئة العاملة و ١٢٨ وحدة سكنية للموظفين. وبنفس الارتفاع أيضاً قامت العقارية بتطوير أربعة مبانٍ أخرى لسكن كبار وصغار الموظفين، ومبنى آخر من طابقين لقااعات الطعام المصاحبة ومسجد ومبنى تجاري.



براحة الجنوب

كما تتضمن براحة الجنوب وسائل راحة مثل مساجد الصلوات اليومية ومسجد للجمعة وهايبر ماركت ومتاجر للبيع بالتجزئة، وأسواق مركزية، ومحطات فرعية، ومحطة فرعية أولية، ومبنى لوزارة الداخلية ومبنى لشركة وصيف ومحطة لمعالجة مياه الصرف الصحي. وقد تمت إضافة المرافق الخارجية والخدمات الأخرى لتلبية احتياجات قاطني المدينة ومتطلبات الترفيه لهم. ويبلغ إجمالي المساحة المبنية للمشروع ٧٦٧,٢٧٠ متراً مربعاً، إضافة إلى ١٢٦,٩٣٨ متراً مربعاً من المساحات الخضراء، و ٤٢٥,٢٣٥ متراً مربعاً ما بين ممرات وأماكن للمشبي ومواقف للسيارات.

تقع براحة الجنوب في مدينة الوكرة على قطعة أرض رقم ٣٣٧، ٩٠٠٢، ويهدف المشروع الممتد على مساحة أرض إجمالية تبلغ ٧٧٣,٤٥٧ متراً مربعاً إلى بناء مجتمع سكني متكامل مزود بمختلف وسائل الراحة لتوفير سبل العيش الكريم لـ ٦٧,٣٩٢ عامل. تصاميم براحة الجنوب مستوحاة من نمط العمارة القطرية التقليدية، بارتفاع (طابق أرضي + ٢)، حيث سيتم تزويدها بأحدث تكنولوجيات المدن الذكية، وستقدم كافة الحلول والخدمات والمرافق التي تضمن تمتع فئات المجتمع المتنوعة ببيئات سكنية مستدامة وفق أرقى المواصفات والمقاييس، وتلبي احتياجات السوق المحلي من الوحدات السكنية للفئة العاملة. ستقدم براحة الجنوب ١٤٠٤ وحدة سكنية، يحتوي كل منها على ٤ غرف في كل طابق بإجمالي ١٦,٨٤٨ غرفة للفئة العاملة.

الاستثمارات العقارية في قطر تنمة

محفظة الأراضي



مشاريع قيد التنفيذ



مشاريع قيد التشغيل



محفظة الأراضي

أرض لوسيل



وهي الأرض الكائنة في المنطقة الشمالية من مدينة لوسيل والتي تعرف سابقاً بأرض لوسيل جولف تمتد الأرض على مساحة تبلغ حوالي ٣.٥ مليون متر مربع. وهي إضافة متميزة لمخزون الأراضي المتاحة لدى المجموعة والذي سيتمم المجموعة ميزة جيدة نحو تطوير مشاريع جديدة مستقبلاً. حيث تقوم بوة بتقييم خطة التطوير الأنسب للأرض لتصبح وجهة متميزة لمدينة لوسيل بشكل خاص وللدولة بشكل عام. وذلك من خلال التنوع في الاستخدامات المقترحة وتكامل المرافق المطروحة ضمن المشروع.

فرص استثمارية



تقوم بوة بدراسة مجموعة من الفرص الاستثمارية الجديدة ومنها المرحلة الثالثة من مشروع برة البراحة و المرحلة الثالثة من مشروع مدينة برة و المرحلة الثانية من مشروع دارة (بي - إف) وأرض برة 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

المغرب



مشروع مدينة مراكش

يقع المشروع في منطقة الشهداء بحي هيفرناج بمراكش - المغرب، ويمتد على مساحة تبلغ ٩,٥٦٦ متراً مربعاً.

قبرص



أرض لارناكا

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

المغرب



مشروع مدينة فاس

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

البحرين



مشروع تطوير أرض منطقة خليج البحرين

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

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 شل، ومرافق الخور الرياضية للعمال ومدينة مواتر 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 مشروع عقاري للشركة القطرية للاستثمارات العقارية، "العقارية". يشمل ذلك أحد عشر مشروع سكني في الخور وثلاثة قرى للفئة العاملة و ثلاث مراكز تجارية في مسييمير وأربعة أسواق تجارية في دخان، سكن واحد

للفئة العاملة، قرية للفئة العاملة في راس لفان. إضافة إلى برج العقارية وأبراج أساس. قامت وصيف خلال السنوات الأخيرة بتوسيع نطاق خدماتها المقدمة إلى العملاء الخارجيين من خلال مشاريع بارزة مثل الشارع التجاري ومدينة 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 تساعدها 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.



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

• 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.

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

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 تحثفي بالضيافة الغنية بالثقافات المتنوعة.

مجلس الإدارة



سعادة السيد
صلاح بن غانم العلي

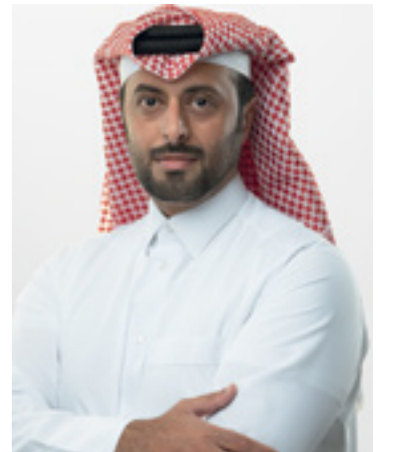
رئيس مجلس الإدارة

عُيّن سعادة السيد صلاح بن غانم بن ناصر العلي وزيراً للرياضة والشباب بتاريخ ٢٠٢١/١٩ وكان قبلها وزيراً للثقافة والرياضة من تاريخ ٢٠١٦/١/٢٧ سبقها فترة تجاوزت العامين قضاها وزيراً للشباب والرياضة. وقد شغل سعادته عدداً من المناصب العليا في الدولة، إذ تقلد رئاسة ديوان المحاسبة في الفترة ما بين عامي ٢٠٠٦-٢٠١١، ساهم خلالها في وضع الخطة الاستراتيجية لديوان المحاسبة التي اعتمدت رؤية تهدف إلى مساعدة الدولة في تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع القطري وتعزيز مبادئ الشفافية والمساءلة في إدارة المال العام، كما كُلف سعادته بعدد من المسؤوليات العامة منها رئاسة اللجنة الوطنية للنزاهة والشفافية في الفترة ما بين عامي ٢٠٠٧-٢٠١١. وفي عام ٢٠٠٨ تم تكليفه برئاسة اللجنة المنظمة لاحتفالات اليوم الوطني للدولة حيث ساهم في وضع رؤية اليوم الوطني التي تدعو إلى تعزيز الولاء والتكاتف والاعتزاز بالهوية الوطنية القطرية. كما عمل سعادة السيد صلاح بن غانم العلي مستشاراً بمكتب سمو ولي العهد ما بين عامي ٢٠١١-٢٠١٣، أسهم سعادته في إطلاق قناة الريان الفضائية في عام ٢٠١٢ بغية تأسيس إعلام مستنير يساند نهضة قطر ويراعي خصوصية هويتها الوطنية وتنميتها المستدامة، هذا بالإضافة إلى عضويته في مجالس إدارات وأمناء العديد من المؤسسات والهيئات الحكومية، على غرار صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية، واللجنة العليا للمشاريع والإرث، ومؤسسة المكتبة الوطنية، والمجلس الوطني للسياحة وهيئة متاحف قطر. وشارك سعادته في العديد من المؤتمرات والندوات، كما قدم العديد من المحاضرات والعروض التقديمية في مجال الإبداع والتحفيز والحوكمة.

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

يحمل المهندس عبدالله بن حمد العطية شهادة ماجستير العلوم في الهندسة الكيميائية من جامعة نوتنغهام في المملكة المتحدة، إضافة إلى شهادة بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة كارديف، المملكة المتحدة. يتمتع المهندس العطية بخبرة عملية واسعة شملت العديد من القطاعات في البلاد، حيث بدأ مسيرته المهنية مع شركة قطر للبترول كمهندس للعمليات وذلك حتى عام ٢٠١١ حين انتقل للعمل في شركة راس غاز المحدودة ككبير مهندسي المشروع، ليصبح في العام ٢٠١٢ مديراً للتخطيط والتطوير البري.

تولى المهندس العطية في العام ٢٠١٤ مهاماً جديدة بصفته المدير التنفيذي بالإدارة لمكتب إدارة البرامج في اللجنة العليا للمشاريع والإرث، قبل أن يترقى بمسيرته ويشغل في ٢٠١٥ منصب مدير المكتب الفني في هيئة الأشغال العامة «أشغال». تدرج المهندس العطية في المناصب إلى أن أصبح مساعد رئيس هيئة أشغال حتى العام ٢٠١٨، حيث تم تعيينه نائباً لرئيس مجلس إدارة شركة قطر للمواد الأولية، إلى أن تم تكليفه من قبل المجلس فيما بعد لتولي مهام الرئيس التنفيذي للشركة بالإدارة حتى مطلع شهر مايو ٢٠١٨. كما أنه عضو مجلس إدارة بشركة مزايا وممثلاً عن جهاز قطر للاستثمار وتجدر الإشارة إلى أنه خلال الفترة نفسها، وتحديداً في يناير ٢٠١٧، تم تعيين المهندس عبدالله العطية كعضو في مجلس إدارة شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، ليتولى في شهر يوليو ٢٠١٨ منصب الرئيس التنفيذي للشركة.



المهندس/ عبدالله بن
حمد العطية

نائب رئيس مجلس الإدارة



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.

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/ ناصر بن سلطان
ناصر الحميدي

عضو مجلس الإدارة

مجلس الإدارة.. تنمة..

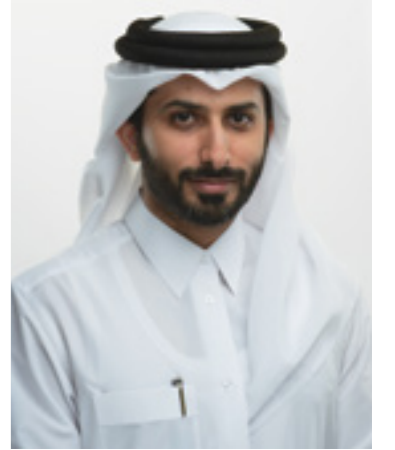
يشغل السيد أحمد بن خالد الغانم منصب المكلف بمهام مدير إدارة الوقاية بالإدارة العامة للدفاع المدني بوزارة الداخلية بعد أن ترأس قسم المخططات الهندسية فيها، والسيد/الغانم عضو في عدد من اللجان فهو عضو في لجنة قبول المهندسين ممثلاً لوزارة الداخلية والدفاع المدني وعضو في لجنة دراسة الإشتراطات التخطيطية بوزارة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



السيد/ أحمد خالد الغانم

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.



د. عبدالرحمن محمد الخيارين

عضو مجلس الإدارة

يعمل د. ناصر بن علي غصاب علي الهاجري في منصب مدير الرقابة المالية والإدارية في المكتب الخاص بسمو الأمير الوالد، كما يشغل د. ناصر الهاجري عضوية مجلس ادارة والعضو المنتدب لمصنع كيو ستيل.

د. ناصر الهاجري حاصل على درجة الدكتوراة في إدارة الأعمال – المالية . لدى د. ناصر الهاجري عدد من كبير من البحوث في نفس المجال.



د. ناصر بن علي الهاجري

عضو مجلس الإدارة،
ممثلاً عن شركة رأس ركن
للاستثمار العقاري

تقرير الحوكمة

٢٠٢١

تقرير حوكمة الشركات

التعاريف

•المعلومات

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

•الهيئة

هيئة قطر للأسواق المالية.

•ميثاق المجلس

الميثاق الذي يعده المجلس لتحديد مهامه ومسؤولياته وواجبات رئيسه وأعضائه .

•المجلس

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

•أمين سر المجلس

الشخص المعين من مجلس الإدارة وفقا لمتطلبات نظام الحوكمة، و المسؤول 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 مبادئوأحكام نظام الحوكمة ، يتم إعتماده من قبل الرئيس ويرفعه إلى الهيئة مرفقاً 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 اى تكرار لهذه الاصوات.

•مراقب حسابات

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

•العضو المستقل

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

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

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

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

ث– أن تكون له صلة قرابه من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة 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 موظفا 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 أوأي 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 معلننة.

•السوق

السوق الرئيسية فى بورصة قطر.

•العضو غير التنفيذي

هو عضو مجلس الإدارة الذي لا يكون متفرغا لإدارة الشركة ، ولا يتقاضى اجرا 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 بوة العقارية (شركة مساهمة عامة قطرية) لعام ٢٠٢١ الذي يتناول ممارسات الحوكمة التي اعتمدها الشركة، وذلك تطبيقاً لنظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية والصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (٥) لعام ٢٠١٦، وسواها في الأطر الدولية.

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

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

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

والله ولي التوفيق،،،

صلاح بن غانم العلي

رئيس مجلس الإدارة

١. تمهيد

تعتبر الحوكمة المؤسسية من أهم الركائز التي تعتمد عليها شركة بوة 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.

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

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

- الشفافية: الوضوح في العمليات التجارية والتشغيلية للشركة، والإبتعاد عن الغموض والسرية والتضليل، وجعل كل الأمور قابلة للتحقق والتأكد.
- المساواة: وهي حق المساهمين في مساهلة الإدارة التنفيذية عن 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 بوة هذا المبدأ من حيث المساواة في حقوق التصويت، والمساواة، والترشيح ، وحق الوصول للمعلومات.
- المسؤولية: وهي مسؤولية شركة بوة في الاعتراف بحقوق أصحاب المصالح الممنوحة بالقانون، وتشجيع التواصل والمشاركة بين الشركة وأصحاب المصالح.

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

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

٣. إطار وسياسات الحوكمة

تلتزم شركة بوة 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 بوة 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 مراجعة سياسات واجراءات الحوكمة لإجراء اي تعديلات وفقاً للاجراءات المقررة بالمادة الثالثة من نظام الحوكمة.

٣.١ سياسة الترشيحات

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



تقرير

حوكمة الشركات

كما وضحت السياسة كيفية إجراء انتخابات مجلس الإدارة والحالات التي تنتهي بها العضوية وآلية شغل المراكز الشاغرة فيه.

٣,٢ سياسة المكافآت

يلتزم مجلس إدارة شركة بوة 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 بوة 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 بوة. وقد قامت شركة بوة بوضع هذه السياسات للكشف عن هذه الامور وتلفادي فقدان الموضوعية، والحفاظ على استقلالية أصحاب القرار بما يخدم مصلحة المساهمين، حيث أن الشركة وجميع موظفيها يلتزمون بالإفصاح بشكل دوري عن أي مصالح مشتركة أو عمليات فيما بينهم أو مع أي طرف آخر له علاقة مباشرة بالشركة.

٣,٤ سياسة الإفصاح

تلتزم شركة بوة 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 او المساهمين المسيطرين وذلك وفقاً لشروط التبليغ التنظيمية . وتساعد هذه السياسة المجلس والإدارة التنفيذية وإدارة الشركة ذات الصلة على فهم أدوارها ومسؤولياتها في عملية الإفصاح.

٣,٥ سياسة المدقق الخارجي

يعتبر التدقيق الخارجي جزءاً لا يتجزأ من سلامة أعمال شركة بوة. 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 بوة العقارية وفقاً لقرار الجمعية العمومية التي انعقدت بتاريخ ٨ مارس ٢٠٢١، بتعيين شركة ديلويت اند توش كمدقق خارجي للشركة للعام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بناء على توصية مجلس الادارة والعروض الفنية والمالية التي تم الحصول عليها في ضوء متطلبات نظام الحوكمة الصادر من هيئة قطر للأسواق المالية.

إن شركة ديلويت اند توش مستقلة تماما عن إدارة شركة بوة العقارية ومجلس إدارتها وهي مفيدة في سجل مراقبي الحسابات المنصوص عليه في القانون رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٤ الخاص بتنظيم مهنة مراقبة الحسابات.

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 بوة 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 بوة، ومناقشة أو الموافقة على تقارير التدقيق الداخلي وتعيين مدققين حسابات خارجيين

وطرح الأفكار التي من شأنها تعزيز أداء عمليات الشركة بما في ذلك الشركات التابعة لها وتطبيق الحوكمة الفعالة.

١.٤ تشكيل مجلس الإدارة

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

ويتضمن الجدول التالي بياناً بأعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠٢١:

عضو مجلس الإدارة	المنصب	الوضع
سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي	رئيس مجلس الإدارة (الديار القطرية)	غير تنفيذي – غير مستقل
السيد/ عبدالله حمد العطية	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/ ناصر علي غصاب الهاجري	عضو شركة رأس ركن للإستثمارالعقاري (بالانتخاب)	غير تنفيذي – مستقل
السيد/ أحمد خالد الغانم	عضو بالانتخاب	غير تنفيذي – مستقل

٤.٢ 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 الملحق رقم ١ من هذا التقرير.

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

عضو مجلس الإدارة	عدد الأسهم المحجوزة لضمان العضوية في مجلس الإدارة	عدد الأسهم المملوكة في الشركة كما في ٣١/١٢/٢٠٢١	عدد الأسهم المملوكة في الشركة كما في ٣١/١٢/٢٠٢١
سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي (شركة الديار القطرية)	.	.	.
السيد/ عبدالله حمد العطية (شركة الديار القطرية)	.	١٦,١٠	١٦,١٠
السيد/ أحمد محمد طيب (شركة الديار القطرية)	.	٧,١٤٠	٧,١٤٠
السيد/ ناصر سلطان الحميدي	.	٣,٨٣٨,٤٩٢	٤,٥١٩,١٦٣
السيد/ عبدالرحمن محمد الخيارين	.	١	١
السيد/ ناصر علي غصاب الهاجري (شركة رأس ركن للإستثمارالعقاري)	.	.	.
السيد/ أحمد خالد الغانم	.	.	.

٤.٣ واجبات رئيس مجلس الإدارة

من مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة قيادة الشركة لتحقيق أهدافه الاستراتيجية والعائد المناسب للمساهمين ، كما يتولى قيادة المجلس والإشراف على دوره بشكل كامل واعتماد جداول اعمال اجتماعات المجلس ، هذا بالإضافة إلى مناقشة 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 أو اللجان أوالعضو المنتدب أو الرئيس 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.

٤.٥ مسؤوليات والتزامات أعضاء مجلس الإدارة:

على مجلس الإدارة ان يؤدي وظائفه ومهامه وان يتحمل مسؤولياته وفقا للاتي :

١. يجب أن يؤدي المجلس مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام ، وأن تكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية، أو من أي مصدر اخر موثوق به.
٢. يمثل عضو المجلس جميع المساهمين ، وعليه أن يلتزم بما يحقق مصلحة الشركة لا مصلحة من يمثله أو من صوت له لتعيينه بالمجلس.
٣. يجب أن يحدد المجلس الصلاحيات التي يفوضها للإدارة التنفيذية ، وإجراءات اتخاذ القرارومدة التفويض ، كما يحدد الموضوعات التي يتحفظ بصلاحيه البت فيها ، وترفع الإدارة التنفيذية تقاريردورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.
٤. يجب على المجلس التأكد من وضع إجراءات لتعريف أعضاء المجلس الجدد بعمل الشركة وبخاصة الجوانب المالية والقانونية فضلاعن تدريبهم إن لزم الأمر.
٥. 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 الفروض التي تجاوزاجالها ثلاث سنوات ، أو بيع عقارات الشركة أورها ، أو إبراء مديني الشركة من التزاماتهم إلا إذا كان مصرحا له بذلك في نظام الشركة والشروط الواردة فية ، وإذا تضمن نظام الشركة أحكاما في هذا الشأن ، فلا يجوز للمجلس القيام بالتصرفات المذكورة إلا بإذن 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. إيداء الرأي بشأن المسائل الاستراتيجية للشركة،وسياستها في تنفيذ مشاريعها،ونظم مساعلة العاملين بها،ومواردها،والتعيينات الأساسية،ومعاييرالعمل 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 وفقا لهذا النظام.

١٢. استغلال مهاراتهم وخبراتهم المتنوعة بتنوع اختصاصاتهم ومؤهلاتهم في إدارة الشركة بطريقة فعالة ومنتجة ، والعمل على تحقيق مصلحة الشركة والشركاء والمساهمين وسائر أصحاب المصالح.

١٣. المشاركة الفعالة في الجمعيات العامة للشركة ، وتحقيق مطالب أعضائها بشكل متوازن وعادل.

١٤. عدم الإدلاء بأية تصريحات أوبيانات أومعلومات دون إذن كتابي مسبق من الرئيس أو من يفوضه في ذلك ، وعلى المجلس تسمية المتحدث الرسمي باسم الشركة.

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

٤.٦ قواعد سلوك مجلس الإدارة

يلتزم مجلس إدارة شركة بوة بأعلى مستويات النزاهة والسلوك التجاري و"بقواعد الأخلاق والسلوك المهني" ، فضلا عن تفاصيل الوصف الوظيفي المنصوص عليها في دليل وسياسات حوكمة الشركات لشركة بوة. 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 بوة والمساهمين ، إضافة إلى تعزيز ثقافة السلوك الأخلاقي.

٤.٧ ميثاق المجلس

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

٤.٨ فصل المهام

تنتهـج الشركة مبدأ الفصل بين منصب رئاسة المجلس وأي منصب تنفيذي بالشركة، حيث يشغل سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي منصب رئيس مجلس الإدارة ، بينما يشغل السيد/ عبدالله جبارة الرميحي الرئيس التنفيذي لشركة بوة العقارية.

٤.٩ 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 .

ويجب على رئيس وأعضاء المجلس تقديم إقرارا سنويا يحفظه أمين السر في الحافظة المعدة لذلك، يقر فيه كل منهم بعدم الجمع بين المناصب التي يحظرالجمع بينها وفقا للقانون .

٤.١٠ 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.

يحفظ أمين سر المجلس بمحاضر اجتماعات المجلس ويقوم بتوزيع جداول اعمال للاجتماعات وعقد مجلس إدارة شركة بوة العقارية (٦) إجتماعات خلال عام ٢٠٢١، تم من خلالها مناقشة مواضيع واستراتيجيات الشركة ومشاريعها.

٤.١١ تقييم أداء أعضاء المجلس

تتولى لجنة المكافآت والترشيحات 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.

٤.١٢ مكافآت المجلس

بلغت قيمة مكافآت المجلس عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ما قيمته ١٢,٠٠٠ الف ريال قطري.

٤.١٣ أمين سر المجلس

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

٥. لجان المجلس

يتمتع مجلس إدارة الشركة بنموذج إداري مرن لتيسيرالقيام بأعماله ، وتقوم ركائزهذا النموذج على انبثاق ثلاث لجان عن مجلس الإدارة (اللجنة التنفيذية – لجنة الترشيحات المكافآت – 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 تُجرىها . يعتمد المجلس في تشكيل هذه اللجان والشروط المرجعية الخاصة بها بتطبيق بنود نظام الحوكمة .

تقرير حوكمة الشركات

ويلي أدناه لجان مجلس الإدارة ومهام وأعضاء كل لجنة خلال العام ٢٠٢١:

٥،١ 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 ستة إجتماعات خلال العام ٢٠٢١.

أعضاء لجنة التدقيق للعام ٢٠٢١:

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 عددا من الاعمال المهمة في ٢٠٢١، منها :

- مناقشة تقارير مراقب الحسابات عن البيانات المالية لعام ٢٠٢١ ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
- مراجعة النتائج المالية الفصلية والنصف سنوية والنهائية للعام المالي ٢٠٢١ ورفع توصية لمجلس الإدارة.
- تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين مراقبي الحسابات للسنة المالية ٢٠٢١ والاتعاب المقدره لهم .
- تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين هيئة للرقابة الشرعية للسنة المالية ٢٠٢١ والاتعاب المقدره لهم.
- وضع خطة تدقيق داخلي للعام ٢٠٢٢.
- متابعة تنفيذ خطة التدقيق ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة .
- الموافقة على موازنة إدارة التدقيق الداخلي لعام ٢٠٢٢.
- 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 ٢٠٢١.

٥،٢ 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 اجتماعين خلال العام ٢٠٢١.

أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات لعام ٢٠٢١:

السيد/ ناصر على الهاجري	الرئيس	غير تنفيذي	مستقل
السيد/ عبدالله حمد العطية	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد/ أحمد خالد الغانم	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل

أنجزت اللجنة عدداً من الاعمال المهمة في ٢٠٢١، منها :

- دراسة ومناقشة آلية مكافآت موظفي الشركة والرئيس التنفيذي للشركة.
- تقديم مقترح لمجلس الإدارة لمكافآت أعضاء المجلس السنوية ومكافأة أعضاء لجان مجلس الإدارة .
- مناقشة تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجانه.
- مقابلة مجموعة من المرشحين لتولي مناصب قيادية في الشركة .
- رفع توصية لمجلس الإدارة بالمرشح لمنصب الرئيس التنفيذي لشركة وصيف .

السيد/ ناصر علي الهاجري	الرئيس	غير تنفيذي	مستقل
السيد/ عبد الرحمن محمد الخيارين	عضو	غير تنفيذي	مستقل
السيد/ ناصر علي الهاجري	عضو	غير تنفيذي	مستقل

٥،٣

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 وهيكل رأسمال بروة وتقديم التوصيات إلى المجلس بأكمله.

اجتمعت اللجنة التنفيذية ثلاثة عشر إجتماعا خلال العام ٢٠٢١.

أعضاء اللجنة التنفيذية ٢٠٢١:

السيد/ عبدالله حمد العطية	الرئيس	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد/ عبدالرحمن محمد الخيارين	عضو	غير تنفيذي	مستقل
السيد/ ناصر علي الهاجري	عضو	غير تنفيذي	مستقل

أهم انجازات اللجنة لعام ٢٠٢١:

- مناقشة الموازنة التقديرية لعام ٢٠٢٢ ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
- مناقشة مؤشرات الأداء لسنة ٢٠٢٢ ورفع التوصية لمجلس الإدارة.
- دراسة مجموعة من عروض التمويل وإعادة التمويل للشركة ورفع التوصية لمجلس الإدارة.
- دراسة تحديث السياسات والإجراءات في بعض إدارات الشركة ورفع التوصية لمجلس الإدارة.
- مراجعة دراسات الجدوى لمجموعة من المشاريع ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة .
- متابعة تنفيذ مشاريع الشركة.
- دراسة مقترح التعديل على الهيكل التنظيمي للشركة ورفع التوصية لمجلس الإدارة.
- 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 ٢٠٢١.

٦. الإدارة التنفيذية

السيد/ عبدالله جبارة الرميحي :

يشغل السيد/ عبد الله جبارة الرميحي حالياً منصب الرئيس التنفيذي للمجموعة ورئيس مجلس إدارة شركة قطر لإدارة المشاريع وكذلك رئيس لجنة الاستثمار في وزارة الرياضة، 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 والباكالوريوس في الإدارة ونظم المعلومات من جامعات المملكة المتحدة، بالإضافة لبرنامج الإدارة التنفيذي من جامعة فرجينيا في الولايات المتحدة الأمريكية.

تقرير

حوكمة الشركات

يتمتع "الريمحيي" 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 الخدّمات المصرفية والمالية وقطاع تكنولوجيا المعلومات.

ويشغل "الريمحيي" عضوية زميل في معهد تشارترد للإدارة (CMI)، وإلتحق "الريمحيي" 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 بوة العقارية في العام ٢٠٠٨ كما يشغل حالياً منصب عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات التابعة والزميلة لشركة بوة.

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 ٢١ 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 فى 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 منذ يناير ٢٠١٨. و كما شغلت منصب مدير إدارة التقاضي وشؤون الشركات بشركة بوة ومستشار قانوني أول وشغلت مناصب اخرى خلال فترة عملها في المجموعة منذ ٢٠٠٦. كما تشغل منصب عضوية مجلس الإدارة لعدد من الشركات التابعة والزميلة لشركة بوة بالإضافة إلى عضوية لجان الإدارة التنفيذية.

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

السيد / محمد إبراهيم العمادي:

يشغل السيد محمد إبراهيم العمادي منصب رئيس إدارة الأصول لشركة بوة العقارية منذ يوليو ٢٠٢٠. وقد شغل العديد من المناصب الأخرى خلال مسيرته المهنية، فقد بدأ مسيرته المهنية كمهندس صيانة ثم عمل بمنصب مدير اداره 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 بوة العقارية. يمتلك المهندس أحمد إبراهيم الدرويش خبرة طويلة في مجاله حيث عمل في شركة راس غاز ما يقارب ١٩ عاماً، تُدرج 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.

لدى الدرويش عضوية في معهد الإدارة المعتمد في المملكة المتحدة (CMI)، ومعهد إدارة المشاريع (PMI) وفي الرابطة الدولية لإدارة

المرافق (IFMA).

الأسهم المملوكة من قبل أعضاء الإدارة التنفيذية :

١. السيد / يوسف أحمد البنعلبي - رئيس العمليات المؤسسية للشركة، يملك عدد ٥,٤١٠ سهم.

مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية لعام ٢٠٢١:

بلغت قيمة مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ما قيمته ٣١,٤٦٢ الف ريال قطري.

انجازات الإدارة التنفيذية في عام ٢٠٢١:

- رفع معدلات الاشغال في غالبية المشاريع لتصل إلى نسبة تتجاوز ٩٠٪
- استمرار أعمال تطوير مشروع عي الوكرة (مدينتنا وبراحة الجنوب) وتحقيق نسب إنجاز متميزة.
- استمرار اعمال تطوير مشروع المدارس (الحزمة الأولى) وتحقيق نسب إنجاز متميزة.
- الاستمرار في استخدام جزء كبير من مشروع مكينس لأغراض الحجر الصحي وهو ما دعم الإيرادات التأجيرية للمجموعة عن السنة المالية ٢٠٢١.
- بيع أرض الرياض بما عزز من الموقف النقدي للمجموعة بقيمة ٧٤٢ مليون ريال سعودي وبربح بلغ ٤٦ مليون ريال قطري
- طرح فكرة مشروع عي فرجان وادي لوسيل ومارينا هاييتس خلال معرض سيتي سكيب الدوحة
- تطوير منهجيات ومفهوم إدارة المشروعات وذلك بالتعاقد مع أحد الشركات المتخصصة في ذلك
- إبرام اتفاقية تعاون مشترك مع شركة هواوي لدعم دمج التكنولوجيا بمشروعات بوة مما يدعم الاتجاه لتعزيز تطبيقات الطاقة المستدامة والمدن الذكية.
- حصول شركة بوة العقارية على شهادات الأيزو ٩٠٠١ ، ١٤٠٠١ ، ٤٥٠١.
- رعاية مؤتمر المنظمة الدولية للمدن و الأقاليم نوفمبر٢٠٢١.
- رعاية فعاليات حلبة لوسيل MOTO GP.
- الامتنال التام بتطبيق السياسات والإجراءات الخاصة بملف أمن المعلومات المتعلق بكأس العالم قطر ٢٠٢٢.
- توقيع عقد انتاج فلم توعوي وعقد منصة التدريب مع جامعة قطر خلال ٢٠٢١

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 ٢٠٢١.

٧. نظام الرقابة الداخلية

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 بوة، وسلامة تراخيص المعاملات وحماية أصول الشركة. والغرض من نظام الرقابة الداخلية هوالكشف عن أية مخاطر تهدد وضع بوة 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 ٢٠٢١ وتم الافصاح عن نتائج التقييم في تقرير الشركة السنوي وتقرير المدقق الخارجي.

٨. إدارة المخاطرة

تقوم شركة بوة عن طريق قسم ادارة المخاطر بمراقبة مسائل المخاطرالتنظيمية وأنّ 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 ببوة بصفة منتظمة. تقع على الإدارة مسؤولية تحديد وتقييم ومراقبة وإدارة المخاطر بشكل منتظم في الشركة بأكملها. ويشمل هذا النظام الإجراءات الداخلية المطبقة في الشركة. كما أن لدى الشركة ضوابط محكمة ونظم متأصلة تحكم دخولها في صفقات وعلاقات مع أطراف ذات صلة.

وفي هذا السياق، فإن الشركة ستطبق سياسة إدارة المخاطر على مستوى الشركات بأكملها، والجوانب الرئيسية لهذه السياسة هي أن مجلس إدارة الشركة ، وبدعم من لجنة التدقيق ، وإدارة التدقيق الداخلي ، يستعرض وبشكل ربعي كافة المخاطرالتي قد تواجه الشركة والشركات العاملة التابعة لها. وتؤول مسؤولية تحديد المخاطرالتي قد تواجه أي من هذه الشركات إلى إدارتها التنفيذية وإلى موظفيها، فيما تظطلع 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

تقرير حوكمة الشركات

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

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

اهم انجازات إدارة التدقيق الداخلي لعام ٢٠٢١:

- اعداد وتنفيذ خطه التدقيق الداخلي القائمة على المخاطر.
- استعراض وتقييم العمليات واداره المخاطر واطار الرقابة الداخلية من خلال تنفيذ خطه التدقيق الداخلي لشركه بوة والشركات التابعة الرئيسية.
- متابعة تنفيذ توصيات التدقيق الداخلي السابق.
- أداء الخدمات الاستشارية ، بما يتجاوز خدمات التدقيق الداخلي ، لمساعدته الإدارة في تحقيق اهدافها ، وفقا لمعايير الدولية للمدققين الداخليين.
- إصدار تقارير دوريه للجنة التدقيق.
- أجريت مراجعات خاصه بشأن المسائل المرفوعة من قبل لجنه التدقيق /مجلس الإدارة وقدمت النتائج لهم.
- الامتثال بدليل المراجعة الداخلية للحسابات استنادا إلى المعايير الدولية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي.

يرأس إدارة التدقيق الداخلي السيد/ زايد المطوع :

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

حصل السيد/ زايد المطوع على بكالوريوس محاسبة – كلية الإدارة والإقتصاد جامعة قطر سنة ...٢٠

١١. التدقيق الخارجي

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

ويأتي هذا التعيين بعد موافقة الجمعية العامة في اجتماعها بتاريخ ٨ مارس ٢٠٢١ وتحديد أتباعه، 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 ٢٠٢١.

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

كما قامت الشركة بصياغة مبادئ 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 ٢٠٢١.

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 جدية طلب دعوة الجمعية العمومية للانعقاد ويحق للمساهمين الذين يمثلون ٢٥% من رأس المال على الأقل دعوة الجمعية العامة الغير العادية للانعقاد أن هذا البند غير موجود حالياً في النظام الأساسي وسوف يتم اضافته خلال هذه السنة.

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

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 (٥٠) من النظام الأساسي للشركة، فإن لكل مساهم الحق في حضور الجمعية العامة للمساهمين بالأصالة أو النيابة.

هذا مع بيان أن إدارة الشركة بصدد القيام بدراسة آلية تحديد حد أدنى للأرباح الصافية التي يجب توزيعها على المساهمين وسوف تقوم الشركة بإضافة هذا البند إلى النظام الأساسي للشركة عند الانتهاء من هذه الدراسة، كما هو مطلوب بموجب نظام الحوكمة.

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 بطلب سجل المساهمين شهرياً من شركة قطر للإيداع المركزي للأوراق المالية. ويمكن لأي مساهم أو أية أطراف ذات صلة الإطلاع على سجل المساهمين، والحصول على كافة المعلومات ذات الصلة.

وفيما يلي بيان عدد اسهم كبار المساهمين في الشركة:

١٥. القضايا والنزاعات والمخالفات

تلتزم شركة بروة العقارية بنظم الحوكمة المعمول بها في هيئة قطر للأسواق المالية، ونظام حوكمة الشركات المساهمة المدرجة

اسم المساهم	الدولة	عدد الأسهم	%
شركة الديار القطرية	قطرية	١,٧٥١,٠٦٠,٨٧٠	٤٥%

في السوق الرئيسية، والنظم والقوانين والإجراءات المطبقة في دولة قطر، وبالإجراءات والقوانين الدولية ذات الصلة لتأمين أعلى درجات الإلتزام والامتثال. وتم تطوير اللوائح والنظم الخاصة بالشركة، ونظام الحوكمة بما يضمن هذا الإلتزام.

كما ان دليل الحوكمة المعتمد في الشركة يحتوي على سياسة واضحة تتعلق بالإبلاغ عن المخالفات كما تحتوي على إجراءات تفصيلية عن كيفية تطبيق هذه السياسة في الشركة. إن الشركة لم ترتكب أي مخالفات خلال سنة ٢٠٢١.

تقرير حوكمة الشركات

وتجدر الإشارة إلى ان هناك منازعات قضائية متداولة حاليا امام المحاكم يبلغ اجمالي عددها ١٤ قضايا تتراوح درجات التقاضي فيها بين الابتدائي والإستئناف.

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.
وقد بلغ المبلغ المدفوع لكافة أنشطة المسؤولية الاجتماعية ٣٣,٥٥٥ ألف ريال قطري خلال عام ٢٠٢١م.

أهم إنجازات المسؤولية الاجتماعية لعام ٢٠٢١:

١. الاستمرار في تقديم الحلول السكنية ذات الأسعار المعقولة والجودة العالية من خلال قرية بروة ومساكن مسيمر ومساكن السيلية.

٢. تقديم مبلغ ٢٠٠ الف ريال للهلال الأحمر القطري مخصصة لحملة إغاثة أفغانستان.

٣. دعم الخبرات القطرية من خلال التعاون مع الشركات الوطنية ذات الكفاءة والخبرة في قطاع الإنشاءات وأعمال التطوير العقاري .

٤. توثيق التعاون المشترك مع جامعة قطر بهدف تبادل الخبرات والبحث العلمي والتدريب في شتى المجالات.

٥. وفي نفس السياق، قامت بروة بتطوير وتقديم برنامج تدريب مهني وميداني لطلاب الهندسة من جامعة قطر خلال العام والذي يعتبر البرنامج الثاني مع كلية الهندسة بجامعة قطر، قام خلالها الفريق الهندسي المختص بالتطوير العقاري في مجموعة بروة العقارية بتقديم برنامج متكامل من العمل الميداني والمناقشات والدراسات المكثفة.

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

٧. رعاية الفعاليات الرياضية المقامة بالدولة **Moto GP Title sponsor**.

٨. رعاية مؤتمر المنظمة الدولية للمدن والاقاليم .

٩. الأحتفال بيوم الأسرة في قطر تزامن مع أحتفال الدولة.

١٠. المساهمة في الحملة الانسانية للتوعية بمرض التوحد .

١١. رعاية مؤتمر العمل و العمال .

الملحق الأول:

السِيرَ الشخصيةُ لأعضاء مجلس الإدارة

سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي

رئيس مجلس الإدارة

عُيِّن سعادة السيد صلاح بن غانم بن ناصر العلي وزيراً للرياضة والشباب بتاريخ ١٩ / ١٠ / ٢٠٢١ وكان قبلها وزيراً للثقافة والرياضة من تاريخ ٢٧ / ٠١ / ٢٠١٦ سبقها فترة تجاوزت العامين قضاها وزيراً للشباب والرياضة. وقد شغل سعادته عدداً من المناصب العليا في الدولة، إذ تقلد رئاسة ديوان المحاسبة في الفترة ما بين عامي ٢٠٠٦ – ٢٠١١ ، ساهم خلالها في وضع الخطة الاستراتيجية لديوان المحاسبة التي اعتمدت رؤية تهدف إلى مساعدة الدولة في تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع القطري وتعزيز مبادئ الشفافية والمساءلة في إدارة المال العام، كما كُلف سعادته بعدد من المسؤوليات العامة منها رئاسة اللجنة الوطنية للنزاهة والشفافية في الفترة ما بين عامي ٢٠٠٧ – ٢٠١١. وفي عام ٢٠٠٨ تم تكليفه برئاسة اللجنة المنظمة لاحتفالات اليوم الوطني للدولة حيث ساهم في وضع رؤية اليوم الوطني التي تدعو إلى تعزيز الولاء والتكاتف والاعتزاز بالهوية الوطنية القطرية. كما عمل سعادة السيد صلاح بن غانم العلي مستشاراً بمكتب سمو ولي العهد ما بين عامي ٢٠١١ – ٢٠١٣، أسهم سعادته في إطلاق قناة الريان الفضائية في عام ٢٠١٢ بغية تأسيس إعلام مستنير يساند نهضة قطر وبراعي خصوصية هويتها الوطنية وتميئها المستدامة، هذا بالإضافة إلى عضويته في مجالس إدارات وأمناء العديد من المؤسسات والهيئات الحكومية، على غرار صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية، واللجنة العليا للمشاريع والإرث، ومؤسسة المكتبة الوطنية، والمجلس الوطني للسياحة وهيئة متاحف قطر. وشارك سعادته في العديد من المؤتمرات والندوات، كما قدم العديد من المحاضرات والعروض التقديمية في مجال الإبداع والتحفيز والحوكمة.

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

المهندس/ عبدالله بن حمد العطية

نائب رئيس مجلس الإدارة

يحمل المهندس عبدالله بن حمد العطية شهادة ماجستير العلوم في الهندسة الكيميائية من جامعة نوتنغهام في المملكة المتحدة ، إضافة إلى شهادة بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة كارديف، المملكة المتحدة. يتمتع المهندس العطية بخبرة عملية واسعة شملت العديد من القطاعات في البلاد، حيث بدأ مسيرته المهنية مع شركة قطر للبترول كمهندس للعمليات وذلك حتى عام ٢٠١١ حين انتقل للعمل في شركة راس غاز المحدودة ككبير مهندسي المشروع ، ليصبح في العام ٢٠١٢ مديرا للتخطيط والتطوير البري.

تولى المهندس العطية في العام ٢٠١٤ مهاماً جديدة بصفة المدير التنفيذي بالإنابة لمكتب إدارة البرامج في اللجنة العليا للمشاريع والإرث، قبل أن يترقى بمسيرته ويشغل في ٢٠١٥ منصب مدير المكتب الفني في هيئة الأشغال العامة «أشغال» تدرج المهندس العطية في المناصب إلى أن أصبح مساعد رئيس هيئة أشغال حتى العام ٢٠١٨، حيث تم تعيينه نائباً لرئيس مجلس إدارة شركة قطر للمواد الأولية، إلى أن تم تكليفه من قبل المجلس فيما بعد لتولي مهام الرئيس التنفيذي للشركة بالإنابة حتى مطلع شهر مايو ٢٠١٨، كما أنه عضو مجلس إدارة بشركة مزايا وممثلاً عن جهاز قطر للاستثمار وتجدر الإشارة إلى أنه خلال الفترة نفسها، وتحديداً في يناير ٢٠١٧، تم تعيين المهندس عبدالله العطية كعضو في مجلس إدارة شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، ليتولى في شهر يوليو ٢٠١٨ منصب الرئيس التنفيذي للشركة.

السيد/ أحمد محمد الطيب

عضو مجلس الإدارة

يعمل السيد أحمد محمد طيب حالياً في منصب الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمار في شركة الديار القطرية للاستثمار 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 أدارالسيد/ 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.

تقييم الإدارة للرقابة الداخلية على التقارير المالية

مقدمة

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

مخاطر في التقارير المالية

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

الملحق الأول:

السِيرَ الشخصيةُ لأعضاء مجلس الإدارة

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.

د. عبد الرحمن 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.

د. ناصر بن علي الهاجري

عضو مجلس الإدارة، ممثلاً عن شركة رأس ركن للاستثمار العقاري

يعمل د. ناصر بن علي غصاب علي الهاجري في منصب مدير الرقابة المالية والإدارية في المكتب الخاص بسمو الأمير الوالد، كما يشغل د. ناصر الهاجري عضوية مجلس ادارة والعضو المنتدب لمصنع كيو ستيل. د. ناصر الهاجري حاصل على درجة الدكتوراة في إدارة الأعمال – المالية . لدى د. ناصر الهاجري عدد من كبير من البحوث في نفس المجال.

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 الإشتراطات التخطيطية بوزارة البلدية والبيئة، 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 الموانئ التابعة لوزارة المواصلات والنقل.

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

الضوابط التي تحد من مخاطر الاخطاء في التقارير المالية

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

- الضوابط التي تكون مستمرة أو دائمة بطبيعتها مثل الإشراف ضمن السياسات والإجراءات المدونة أو الفصل بين الواجبات؛
- الضوابط التي تعمل على أساس دوري مثل تلك التي يتم تنفيذها كجزء من عملية إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية؛
- الضوابط الوقائية أو التحقيقية بطبيعتها؛
- الضوابط التي لها تأثير مباشر أو غير مباشر على البيانات المالية الموحدة. تتضمن الضوابط التي لها تأثير غير مباشر على البيانات المالية الموحدة، الضوابط على مستوى الشركة والضوابط العامة لنظام تكنولوجيا المعلومات مثل التحكم في الوصول الفعلي للنظام وعناصر التحكم في التعامل مع البرمجيات، في حين تتمثل الضوابط التي لها تأثير مباشر في، على سبيل المثال، تسوية تدعم مباشرة بند الميزانية العمومية.
- تتكون هذه الضوابط من مكونات آلية و / أو يدوية. الضوابط الآلية هي وضائف 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 ٢٠٢١، 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 و مستوى الأدلة التي تتطلبها الإدارة من أجل تقييم ما إذا كان تصميم نظام ICOFR وتطبيقه و تشغيله فعالاً. يتم الحصول على الأدلة نفسها من الإجراءات الواردة ضمن المسؤوليات اليومية للموظفين أو من الإجراءات المنفذة خصيصاً لأغراض تقييم ICOFR.

لقد تضمن التقييم تقييماً لتصميم وتنفيذ وفعالية التشغيل للضوابط في مختلف العمليات بما في ذلك الإيرادات والذمم المدينة والمقبوضات والمشتريات والذمم الدائنة والمدفوعات وعقود الإيجار والاستثمارات المالية وغيرالماليةوالنقد و الخزينة والأصولوالموارد 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 أيضًا تقييماً لتصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط على مستوى الشركة والضوابط العامة لنظام المعلومات والضوابط المتعلقة بالإفصاح. نتيجة لتقييم تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل ICOFR ، لم تحدد الإدارة أي نقاط ضعف جوهرية واستنتجت أنه تم تصميم ICOFR وتنفيذه وتشغيله بشكل مناسب كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

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 ٢٠٢١/١٢/٣١م، ولقد قمنا بالمراقبة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وكذلك بالفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا.

ولقد قامت الهيئة من خلال عضوها 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 ٢٠٢١/١٢/٣١م، والتي أطلعنا عليها تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة، الإسلامية.

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

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

التقرير المالي

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين

شركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.)

الدوحة - قطر

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.) («الشركة») وشركاتها التابعة («المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وكلاً من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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



أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
ان تقييم الاستثمارات العقارية هي عملية تقديرية، بسبب الطبيعة الفردية لكل عقار، موقع العقار، معلومات متعلقة بالعقار، وعوامل أخرى، يتم إجراء التقييمات السنوية من قبل خبراء مستقلين («المقيمين») يتم تعيينهم من قبل الإدارة.	<ul style="list-style-type: none"> كما قمنا، بمساعدة الخبراء العقاريين في ديلويت، بتقييم مدى معقولية أساليب التقييم المستخدمة وإذا كانت هذه الأساليب مطابقة لمتطلبات المعايير الموضوعة لتنظيم تقييم العقارات، ومناسبتها لغرض تحديد القيمة العادلة للعقارات، وقمنا بمراجعة مدى ملائمة التقديرات المستخدمة في التقييم كمعدل الخصم، معدل الرسملة، معدل النمو ومدخلات أخرى، قمنا باختبار دقة البيانات المقدمة من المجموعة الى المقيمين على أساس العينة، قمنا بالتحقق من دقة تقارير التقييم على أساس العينة، قمنا بمطابقة تقارير التقييم التي أعدها المقيمون مع المبالغ المثبتة في البيانات المالية الموحدة،
بالإضافة إلى ذلك ، يوجد هنالك تحديات ذات نطاق أوسع تواجه أسواق العقارات حالياً ناتجة عن جائحة كوفيد-١٩، ونظراً لعدم اليقين في التقدير المتعلق بتأثير كوفيد ١٩ وتوجيهات المؤسسة الملكية للمساحين القانونيين (RICS) ، قام المقيّمون بتضمين بيان «عدم اليقين الجوهري المتعلق بالتقييم» في تقارير التقييم، موضحين تأثير كوفيد ١٩ على سوق العقارات، قمنا بالتركيز على هذا الأمر نظراً لأهمية الرصيد في نهاية السنة ووجود أحكام وتقديرات هامة للوصول الى قيمة العقارات، وبالتالي، قد إعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية من أمور التدقيق الرئيسية.	

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الادارة، لكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها. لم نستلم تقرير مجلس الادارة حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات هذا.

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

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

إذا إستنتجنا وجود أخطاء جوهرية في تقرير مجلس الإدارة عندما نتطلع عليه، فإنه يتعيين علينا الإفصاح عن هذا الأمر إلى القائمين على الحوكمة.

مسؤولية الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

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

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

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

أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
لدى المجموعة إستثمارات عقارية، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة في البيانات المالية الموحدة حيث يتم قيد الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة، في بيان الأرباح والخسائر الموحد.	تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها (ليس على سبيل الحصر)، ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> لقد قمنا بتقييم وإختيار التصميم، والفعالية التشغيلية لضوابط الرقابة ذات الصلة على المدخلات والإفتراضات المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية. تقييم كفاءة وقدرات المقيمين ومراجعة شروط وأحكام تعيينهم مع المجموعة لتحديد إذا ما كان نطاق العمل مناسب. لقد قمنا بالأخذ في الاعتبار تأثير بيان «عدم اليقين الجوهري المتعلق بالتقييم» في تقارير المختصين بالتقييم، وقمنا بتقييم الإفصاحات الإضافية الناتجة عن هذا الأمر في الإفصاح رقم ١٣.
يظهر الإيضاح ١٣ حول البيانات المالية الموحدة، قيمة الاستثمارات العقارية لدى المجموعة التي تبلغ ٣٢.٤ مليار ريال قطري (٢.٢٠: ٢٨.١ مليار ريال قطري) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وتم الاعتراف بربح التغيير في القيمة العادلة بمبلغ ٢٥٨ مليون ريال قطري (٢.٢٠: ٧٨٦ مليون ريال قطري) ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد.	
تتكون محفظة الإستثمارات العقارية من العقارات الجاهزة والعقارات قيد الإنشاء، تم الإفصاح عن منهجية تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية التي تمتلكها المجموعة في الإيضاح ١٣ حول البيانات المالية الموحدة.	

التقرير المالي

تقرير مدقق الحسابات

المستقل

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، من خلال تصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الإحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الإحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

- بالإطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.

- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المصدّة من قبل الإدارة.

- إستنتاج مدى ملاءمة إستخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم التيقن متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الإستمرار. وفي حال الإستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في إستنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الإستمرارية.

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من الجهات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإجراء التدقيق للمجموعة. ونحن لا نزال المسؤولين الوحيديين عن رأينا حول التدقيق.

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة الى ذلك، كما هو مطلوب بموجب قانون الشركات التجارية القطري، فإننا نفضح عما يلي:

- إن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة متوافقة مع السجلات المحاسبية.

- كما وقد حصلنا على كافة المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

- وأنه، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم تقع خلال السنة المالية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية القطري المعمول بها أو لأحكام النظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري في أداء الشركة أو في مركزها المالي الموحد.

- بالإشارة إلى الايضاح رقم ٤٤ حول البيانات المالية الموحدة، فإن المجموعة بصدد تقييم تأثير التعديلات على قانون الشركات التجارية القطري، وفقاً للقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٢١. تعتقد الإدارة أن التعديلات المذكورة لن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

عن ديلويت آند توش	في الدوحة – قطر
فرع قطر	١٥ فبراير ٢٠٢٢



مددت صالحه

شريك

سجل مراقبي الحسابات رقم (٢٥٧)

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

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



التقرير المالي البيانات المالية الموحدة بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إيضاحات	٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
إيرادات إيجارات	٢٩١	١,٣٣٤,١٣١
مصرفوات إيجارات تشغيلية	٢٨	(٢٩٠,٠٠٧)
صافي إيرادات إيجارية		١,٠٤٤,١٢٤
إيرادات التأجير التمويلي	٨	١,٨٥٧
صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي	١,٣٤٦,٩٣١	١,٠٤٤,٩٨١
الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	٢٩٢	٣٠٢,٨١٧
مصرفوات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	٣	(٢٦٦,٧٣٧)
صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى	٧٧,٠٨٠	٣٦,٠٨٠
الدخل من بيع عقارات و خدمات البناء	٣١	٦,٢٢٧
تكلفة بيع عقارات و خدمات البناء	٣١	(٥١,٦٥٠)
أرباح بيع عقارات و خدمات البناء	٨٤,٣٠١	٨٤,٥٧٧
صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	١٣	٧٨٦,٤١٣
حصة من نتائج شركات زميلة	١٦	(٧٠,٨٨٧)
ربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		١,٥٥٧
مصرفوات عمومية وإدارية	٣٢	(٢١٩,٦٩١)
صافي خسائر انخفاض القيمة	٣٣	(١٢٥,٦٧٤)
إيرادات أخرى	٣٤	١٢٧,٢٢٥
الربح التشغيلي قبل تكاليف التمويل والإستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل	١,٤٣٧,٥٦٠	١,٥٩٨,٥٨١
إيرادات تمويل	٣٥	٨,٥٢٤
تكلفة التمويل	٣٥	(٣,٨٤١)
صافي تكاليف التمويل	(٢٦٦,٢٨٣)	(٢٩٩,٨٧٧)
الربح قبل الإستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل	١,١٧١,٢٧٧	١,٢٩٨,٧٠٤
الإستهلاك	١٤	(٢٥,٩٧٤)
إطفاء موجودات حق الإنتفاع	١٥	(٣,٠٨٨٧)
الربح قبل ضريبة الدخل والزكاة	١,١٣٣,٧٥٥	١,٢٤١,٨٤٣
ضريبة الدخل والزكاة	١٨	(٢٧,١٤٢)
ربح السنة	١,١١٨,٩٠٩	١,٢١٤,٧٠١
العائد إلى:		
أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم	١,١١٣,٦٧١	١,٢١٤,١٨٨
حصص غير مسيطرة	٥,٢٣٨	٥١٣
عائد السهم الأساسي والمخفض	١,١١٨,٩٠٩	١,٢١٤,٧٠١
(العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)	٣٦	٠,٢٨٦

تم إعداد هذا البيان من قبل الشركة وتم ختمه من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط

تشكل الإيضاحات المرفقة من الأجزاء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

التقرير المالي البيانات المالية الموحدة بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إيضاحات	٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
الموجودات		
النقد والأرصدة البنكية	٤	٧٤٦,١٥٧
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥	٣٥,٧٩٢
ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً	٦	١,٢٠١,٣٤٩
عقارات للمتاجرة	٧	١,٤٤٠,١٠٨
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	٨	٣٢,٤٢٧
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٩	١٥٣,٣٢٤
موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع	١٠	٣١٦,٣٤٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١١	١٧٠,٣٢
مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات	١٢	٥٢٥,٤٩٢
استثمارات عقارية	١٣	٢٨,١٥٨,٢٨٢
ممتلكات ومنشآت ومعدات	١٤	٦٧٥,١٧٥
موجودات حق الإنتفاع	١٥	١٨,٦٨٠
استثمارات في شركات زميلة	١٦	٤٥٥,٤٩٣
الشهرة	١٧	١٣٢,٤١١
موجودات الضريبة المؤجلة	١٨	٩,٢٥٤
إجمالي الموجودات	٣٧,٥١٢,٩٠٤	٣٣,١٥٥,٤٤٤
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات		
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١٩	١,٨٣٤,٢٤٩
مخصصات	٢٠	٤٢,٨٠٠
مكافآت نهاية الخدمة	٢١	١١٤,٤٥٣
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٩	١٩٢,٦٢٠
مطلوبات إيجارات	٢٢	٣٣٠,٨٠٨
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	٢٣	١,٠٨٢,٨٥٥
مطلوبات الضريبة المؤجلة	١٨	٢,٩٦٣
إجمالي المطلوبات	١٦,٤٦٩,٧٩٦	١٢,٦٤٢,٤٩٣
حقوق الملكية		
رأس المال	٢٤	٣,٨٩١,٢٤٦
احتياطي قانوني	٢٥	١,٩٥٢,٧٠٤
احتياطي عام	٢٦	٤,٦٣٩,٢٣١
احتياطيات أخرى	٢٧	(٤٠١,٠٧٤)
أرباح مدورة		١,١٨٦,٦٩٩
إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم	٢٠,٨٧١,٢٥٦	٢٠,٣٢٩,٦٨٩
حصص غير مسيطرة		١٨٢,٨٥٢
إجمالي حقوق الملكية	٢١,٠٥٤,١٠٨	٢٠,٥١٢,٥٤١
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	٣٧,٥١٢,٩٠٤	٣٣,١٥٥,٤٤٤

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل الشركة وتم ختمها من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط وتمت الموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٢ ووقع عليها نيابة عنهم:

السيد / عبد الله بن جباره الرميحي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

سعادة السيد / صلاح بن غانم العلي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من الأجزاء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة



التقرير المالي البيانات المالية الموحدة بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم

الإجمالي الف ريال قطري	حصص غير مسيطرة الف ريال قطري	الإجمالي الف ريال قطري	أرباح مدورة الف ريال قطري	احتياطيات أخرى الف ريال قطري	احتياطي عام الف ريال قطري	احتياطي قانوني الف ريال قطري	رأس المال الف ريال قطري	
٢,٠٥٢,٥٥١	١٨٢,٨٦٢	٢,٣٢٩,٦٨٩	١,١٨٦,٦٩٩	(٣٤٠,١٩١)	٤,٦٣٩,٢٣١	١,٩٥٢,٧٠٤	٣,٨٩١,٢٤٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١,١١٨,٩٠٩	٥,٢٣٨	١,١٢٤,١٤٧	١,١٢٤,١٤٧	-	-	-	-	ربح السنة
(٥٨٠,٧٦٢)	(٨٩)	(٥٨٠,٨٥١)	-	(٥٧,٩٨٣)	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
١,٠٦٠,٨٣٧	٥,١٤٩	١,٠٦٦,٠٨٦	١,١٢٤,١٤٧	(٥٧,٩٨٣)	-	-	-	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(٨٠,٤٣٦)	-	-	٨٠,٤٣٦	-	تحويل إلى الإحتياطي القانوني
(٢٧,٨٤٢)	-	(٢٧,٨٤٢)	(٢٧,٨٤٢)	-	-	-	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٩)
١٢٧	-	١٢٧	٣,٢٧	(٢,٩٠٠)	-	-	-	بيع استثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
معاملات مع المساهمين								
بصفتهم المالكين								
(٤٨٦,٤٠٦)	-	(٤٨٦,٤٠٦)	(٤٨٦,٤٠٦)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح لسنة ٢٠٢٠ (إيضاح ٣٨)
(١٦,١٥٩)	(١٦,١٥٩)	-	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة لخصص غير مسيطرة في شركات تابعة
٢١,٠٤٣,١٠٨	١٧١,٨٥٢	٢,٠٨٥,٢٦٠	١,٠٧٨,٧١٣	(٤٠١,٠٧٤)	٤,٦٣٩,٢٣١	٢,٠٣٣,١٤٠	٣,٨٩١,٢٤٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢,٠٦١,٤٧٧	١٩٨,٤٧٩	١,٩٦٢,٩٩٨	٩,٧٨١,٤٠٢	(٤٠١,٢٩٨)	٤,٦٣٩,٢٣١	١,٩٥٢,٤١٧	٣,٨٩١,٢٤٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١,٢١٤,٧٠١	٥١٣	١,٢١٥,٢١٤	١,٢١٥,٢١٤	-	-	-	-	ربح السنة
٦١,١٣٥	٢٨	٦١,١٦٣	-	٦١,١٦٣	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
١,٢٧٥,٨٣٦	٥٤١	١,٢٧٦,٣٧٧	١,٢١٥,٢١٤	٦١,١٦٣	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(٢٨٧)	-	-	٢٨٧	-	تحويل إلى الإحتياطي القانوني
(٣,٣٥٥)	-	(٣,٣٥٥)	(٣,٣٥٥)	-	-	-	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٩)
معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين:								
(٧٧٨,٢٤٩)	-	(٧٧٨,٢٤٩)	(٧٧٨,٢٤٩)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح لسنة ٢٠١٩ (إيضاح ٣٨)
(١٦,١٥٨)	(١٦,١٥٨)	-	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة لخصص غير مسيطرة في شركات تابعة
٢,٠٥٢,٥٥١	١٨٢,٨٦٢	٢,٣٢٩,٦٨٩	١,١٨٦,٦٩٩	(٣٤٠,١٩١)	٤,٦٣٩,٢٣١	١,٩٥٢,٧٠٤	٣,٨٩١,٢٤٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تم اعداد هذا البيان من قبل الشركة وتم ختمه من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط

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

تم اعداد هذا البيان من قبل الشركة وتم ختمه من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط

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



التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة
بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إيضاحات	٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
الأنشطة الاستثمارية		
إيرادات تمويل مقبوضة	٦,٠٩٥	٩,٤٩٠
توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة	٤,٠٠٠	٤,٠٠٠
مدفوعات لشراء استثمارات عقارية	(٣,٣٦٣,٣٣٩)	(١٣٤,٧١٨)
متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٧,٠٦٦	-
مبالغ مقدمة لشراء استثمارات وعقارات	(٢٠١,٨٥٣)	(٤٣٩,٠٧٣)
مدفوعات لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات	(٩,٨١٤)	(١٤,٣٢٣)
متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات	٥٣	٨٢
إيرادات توزيعات الأرباح المقبوضة	١,٠٣٠	٢,٩٥٨
صافي مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(١,٤٣٠)	(٩٥٤)
صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر	(٥٤٩,٨٥٧)	٢,١٣٦
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٤,٠٩٨,٠٤٩)	(٣٧١,٤٠٢)
الأنشطة التمويلية		
تكلفة التمويل المدفوعة	(٣٨٨,٧٩٤)	(٣٥٤,٣٧٣)
متحصلات من التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي	٥,٧٨٠,٣٨٣	١,٩٦٢,١٧٠
مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي	(١,١٠٠,٢٩٧)	(١,٣٤٦,٣٣٠)
توزيع أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة	(١٦,١٥٩)	(١٦,١٥٨)
توزيعات أرباح مدفوعة	(٥١٨,٢٢٥)	(٧٦٤,١٧٨)
مدفوعات مطلوبات الإيجار	(٢٧,٧٠٧)	(٤١,٩٨٤)
التغيرات في الأرصدة البنكية المحجوزة	٤٦,٨٠٧	٥,٨٣١
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	٣,٠٧٤,٠٠٨	(٥٥٥,٢٢٠)
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه		
صافي فروق صرف العملات الأجنبية	(١٠,٦٤٧)	٩,٨٧١
النقد وما في حكمه في ١ يناير	٤١٦,٥٤٤	٧١٨,١٨١
النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر	٥٣٤,٨٧٣	٤١٦,٥٤٤

إيضاحات:

أ. يتضمن الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٣٩,٢٧ ألف ريال قطري تم تحميله على مصروفات الخدمات الاستشارية والتشغيلية وخدمات أخرى (إيضاح ٣٠) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد (٢٠٢٠ - ٤٣,٥٨٧ ألف ريال قطري).

تم اعداد هذا البيان من قبل الشركة وتم ختمه من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط

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

إيضاحات	٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
الأنشطة التشغيلية		
ربع السنة	١,١١٨,٩٠٩	١,٢١٤,٧٠١
تعديلات على:		
تكلفة التمويل	٣٥	٢٦٧,٢٣٣
ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة	٣٥	٤١,١٦٨
إيرادات تمويل	٣٥	(٨,٥٢٤)
صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	١٣	(٢٥٨,٥٣٥)
استهلاك	(١)	٦٩,٥٦١
إطفاء موجودات حق الإنتفاع	١٥	٣,٨٨٧
حصة من نتائج شركات زميلة	١٦	٧,٨٨٧
مخصص لمكافآت نهاية الخدمة	٢١	٣١,٣٣٤
مخصص لضريبة الدخل	١٨	٩,٧٥٤
صافي خسائر انخفاض القيمة	٣٣	١٢٥,٦٧٤
إيرادات التأجير التمويلي	٨	(١,٥٦٨)
ربع من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٥,٠٥٩)	(١,٥٥٧)
إيرادات أخرى	٣٤	(١٢٧,٢٢٥)
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	١,٣٥٤,١٨٨	٩٢٦,٦٢٣
التغيرات في رأس المال العامل:		
التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً	(٦٥٦,٧٤٧)	(١٢٤,٤٩٩)
التغير في عقارات للمتاجرة	٧٥٩,٧٠٥	٤٣,٥٣٨
التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي	٣٣,٢٢٦	٤٤,٦٨٠
التغير في المبالغ المستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة	(٤٣,٥٤٧)	(٧٢,٦٠٩)
التغير في المخصصات	(١٦,٩٠٧)	١,٢٧٤
التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى	(٢٥,٠٠٧)	(١٨٧,٣٨٧)
التدفقات النقدية من العمليات	١,١٧٩,٨٥١	٦٤,٦٢٠
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة	٢١	(١٨,٤٣٦)
ضريبة الدخل المدفوعة	(١٤,٤٩٨)	(٧,٧٥٨)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	١,١٥٣,٥٠٧	٦١٤,٤٢٦

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة
للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١. معلومات عن الشركة والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة بوة 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 ٢٠٢٠. 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 فإن حالات عدم التوافق 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 العام قررت إدارة المجموعة بيع حصتها الكاملة البالغة ٢٤.٤% من أسهم شركة مجموعة الإمتياز الإستثمارية (إيضاح ١).
- خلال العام قامت الشركة ببيع أرض مساحتها ٢,٢١٦,٠٦٠ مترمربع بمدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بقيمة ٧٤٢,٣٨٠,١٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٣١). تم تحصيل قيمة البيع كاملة خلال العام.
- الحصول على قروض بنكية إضافية بمبلغ ٥ مليار ريال قطري (إيضاح ٢٣).

٣. معلومات القطاعات

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات ينبغي الإفصاح عنها، كما هو موضح أدناه، وهي الأقسام الاستراتيجية للمجموعة. والتي تقدم مختلف الأعمال ويتم إدارتها بشكل منفصل لأنها تتطلب خبرات مختلفة. وبالنسبة لكل من الأقسام الاستراتيجية، تقوم الإدارة العليا للمجموعة (المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية) بمراجعة تقارير الإدارة الداخلية بشكل منتظم. ويقوم القطاع العقاري بتطوير وبيع وتأجير مباني الشقق السكنية والفيلات وقطع الأراضي. ويوفر قطاع خدمات الأعمال خدمات مساندة الأعمال والخدمات الأخرى.

تتم مراقبة القطاعات التشغيلية ويتم اتخاذ القرارات الاستراتيجية على أساس نتائج القطاع التشغيلي المعدلة، والتي تعتبر مقياساً لأرباح أو خسائر كل قطاع على حدة.

القطاعات التشغيلية

يوضح الجدول التالي عرض القطاعات التشغيلية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعاات	الإجمالي
	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
إيرادات وأرباح					
أطراف خارجية					
أرباح من بيع عقارات	١,٢٢٩,٢٣٥	-	-	-	١,٢٢٩,٢٣٥
إيرادات إيجارات	١,٨٨٤,٨١٨	-	-	(٢)	١,٨٨٤,٨١٨
الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	-	١٩٢,١٨١	١٤٦,٠٤٦	-	٣٣٨,٢٢٧
إيرادات التأجير التمويلي	١,٥٦٨	-	-	-	١,٥٦٨
صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	٢٥٨,٥٣٥	-	-	-	٢٥٨,٥٣٥
أخرى	-	-	٥١,٢٧٤	-	٥١,٢٧٤
قطاعات داخلية	٢١٢,٣٠٧	١٦١,٠١١	-	(٣٧٣,٣١٨)	(١)
اجمالي الإيرادات والأرباح	٣,٥٨٦,٤٦٣	٣٥٣,١٩٢	١٩٧,٣٢٠	(٣٧٣,٣١٨)	٣,٧٦٣,٦٥٧
ربح القطاعات	١,٤٨٣,٤٠٢	٥٤,٣٨٥	١٢١,٢٤٧	(٣١,٣٢٨)	١,٦٢٧,٧٠٦
حصة من نتائج شركات زميلة	-	-	٢,٧٢٥	-	٢,٧٢٥
صافي تكاليف التمويل	(٢٦٥,٣٤٤)	(٩٣٩)	-	-	(٢٦٦,٢٨٣)
خسائر إنخفاض القيمة	(١٢٧,٢١٤)	٣,٥٢٢	(٤٤,٩٩٨)	-	(١٦٨,٦٩٠)
الاستهلاك والإطفاء	(١,٠٨٧٦)	(٦,٧٤٢)	(٥٨,٩٣١)	-	(٧٦,٥٤٩)
ربح السنة	١,٠٧٩,٩٦٨	٥٠,٢٢٦	٢٠,٠٤٣	(٣١,٣٢٨)	١,١١٨,٩٠٩

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعاات	الإجمالي
	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
إيرادات وأرباح					
أطراف خارجية					
أرباح من بيع عقارات	٦,٢٢٧	-	-	-	٦,٢٢٧
إيرادات إيجارات	١,٣٣٤,١٣١	-	-	(٢)	١,٣٣٤,١٣١
الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	-	١٨٩,٢٤٢	١١٣,٥٧٥	-	٣٠٢,٨١٧
إيرادات التأجير التمويلي	١,٨٥٧	-	-	-	١,٨٥٧
صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	٧٨٦,٤١٣	-	-	-	٧٨٦,٤١٣
أخرى	-	-	١٢٨,٧٨٢	-	١٢٨,٧٨٢
قطاعات داخلية	١١٨,٩٣٣	١٢٦,٩٥٩	-	(٢٤٥,٨٩٢)	(١)
اجمالي الإيرادات والأرباح	٢,٣١٠,٥٦١	٣١٦,٢٠١	٢٤٢,٣٥٧	(٢٤٥,٨٩٢)	٢,٦٢٣,٢٢٧
ربح القطاعات	١,٥٢٧,٦٦٧	٤٧,١١٨	٢٧٣,٩٤٢	(٣٧,١٤٠)	١,٨١١,٥٨٧
حصة من نتائج شركات زميلة	-	-	(٧,٠٨٨٧)	-	(٧,٠٨٨٧)
صافي تكاليف التمويل	(٢٩٦,٨١٣)	(٣,٠٦٤)	-	-	(٢٩٩,٨٧٧)
خسائر إنخفاض القيمة	(١٠٧,٣٦٩)	(١٤,٠٤٨)	(٤,٢٥٧)	-	(١٢٥,٦٧٤)
الاستهلاك والإطفاء	(٢٢,٩٠٤)	(٣,١١٩)	(٧٤,٤٢٥)	-	(١٠٠,٤٤٨)
ربح السنة	١,١٠٠,٥٨١	٢٦,٨٨٧	١٢٤,٣٧٣	(٣٧,١٤٠)	١,٢١٤,٧٠١

إيضاح:

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

(٢) إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ ١٣٥,٧٧٨ ألف ريال قطري (٢٠٢٠: ٧٤,٣١٩ ألف ريال قطري)

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعادات	الإجمالي
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
موجودات متداولة	٢,٨٠٧,٠٥٨	٥٧٤,٤٨٤	٢١,٧٢٩	-	٣,٥٩٢,٢٧١
موجودات غير متداولة	٣٣,٩١٩,٥٧٧	٧٤٥,١٥٨	٣٢٨,٧٣٣	(١,٠٧٢,٨٣٥)	٣٣,٩٢٠,٦٣٣
إجمالي الموجودات	٣٦,٧٢٦,٦٣٥	١,٣١٩,٦٤٢	٥٣٩,٤٦٢	(١,٠٧٢,٨٣٥)	٣٧,٥١٢,٩٠٤
مطلوبات متداولة	(٣,٦٣١,٨٩٥)	(٣.٤,٢٨١)	(٣١,٥٩٠)	-	(٣,٩٦٧,٧٦٦)
مطلوبات غير متداولة	(١٢,٦٣٤,٧١٢)	(٣١٩,٥٦٩)	(٤٩٤,٤٠٨)	٩٤٦,٦٥٩	(١٢,٥٢٠,٣٠)
إجمالي المطلوبات	(١٦,٢٦٦,٦٠٧)	(٦٢٣,٨٥٠)	(٥٢٥,٩٩٨)	٩٤٦,٦٥٩	(١٦,٤٦٩,٧٩٦)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	١٢٠,٧٣٢	-	١٢٠,٧٣٢
نفقات رأسمالية	٤,٠٤٥,٧٥٦	(١)	-	-	٤,٠٤٥,٧٥٦

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعادات	الإجمالي
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
موجودات متداولة	٢,٦٦٧,٨٣٥	٣٩٧,٦٠٥	١٨١,٩٧٣	-	٣,٢٤٧,٤١٣
موجودات غير متداولة	٢٩,٤٤٠,٣٧٩	٥٤,٨٩١	٦٧٥,٠٣١	(٧١٢,٦٧٠)	٢٩,٩٠٧,٦٣١
إجمالي الموجودات	٣٢,١٠٨,٢١٤	٩٢,٤٩٦	٨٥٧,٠٠٤	(٧١٢,٦٧٠)	٣٣,١٥٥,٠٤٤
مطلوبات متداولة	(٣,٥٧١,٨٤٨)	(٢٦٧,١٦٠)	(٤٧,٧٠٤)	-	(٣,٨٨٦,٧١٢)
مطلوبات غير متداولة	(٨,٦١٢,٦٢٢)	(٢٤٩,٩١١)	(٤٥٥,٨٦٩)	٥٦٢,٦٢١	(٨,٧٥٥,٧٨١)
إجمالي المطلوبات	(١٢,١٨٤,٤٧٠)	(٥١٧,٠٧١)	(٥٠٣,٥٧٣)	٥٦٢,٦٢١	(١٢,٦٤٢,٤٩٣)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	٤٥٥,٤٩٣	-	٤٥٥,٤٩٣
نفقات رأسمالية	٧.١,١٩٣	(١)	-	-	٧.١,١٩٣

إيضاح:

(١) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات وتكاليف التمويل المرسمة لعقارات للمتاجرة (إيضاح ٧) والاستثمارات العقارية (إيضاح ١٣)

والممتلكات والمنشآت والمعدات (إيضاح ١٤).

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيرادات من أطراف خارجية	موجودات غير متداولة
الف ريال قطري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
دولة قطر	٣,٦٥٦,٩٧٦	٢,٦٠٣,٥٣٤
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	١.٦,٥٩٧	١٨,٣.٢
اوروبا وشمال افريقيا	٨٤	١,٣٩١
	٣,٧٦٣,٦٥٧	٢,٦٢٣,٢٢٧
	٣٣,٩٢٠,٦٣٣	٢٩,٩٠٧,٦٣١

السياسات المحاسبية:

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

٤. النقد والأرصدة البنكية

٢٠٢١	٢٠٢٠	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٣٩٦	٢٩٨	نقد في الصندوق
٨٣١,٥١٩	٢٠٠,٦١	ودائع قصيرة الأجل
١٩٨,٨٥١	١٨٣,٦٩٤	حسابات جارية
٢٢٤,٤٢٣	٢٠٢,٤٦١	حسابات تحت الطلب
١.٩,٣٢٨	١٥٢,٣١٥	أرصدة بنكية محجوزة (٣)
٥,٧٥٩	٩,٥٧٨	حسابات غطاء بنكية
١,٣٧٠,٢٧٦	٧٤٨,٤٠٧	
(٢,٧٧٨)	(٢,٢٥٠)	مخصص إنخفاض القيمة
١,٣٦٧,٤٩٨	٧٤٦,١٥٧	إجمالي النقد والأرصدة البنكية
(٧٢,٣١٦)	(١٧,٤٦٠)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد ٣ أشهر
(١١٥,٠٨٧)	(١٦١,٨٩٣)	أرصدة بنكية محجوزة وحسابات غطاء بنكية
٢,٧٧٨	٢,٢٥٠	عكس المخصصات غير النقدية
٥٣٤,٨٧٣	٤١٦,٥٤	نقد وما في حكمه

إيضاحات:

- يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتواريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة ١١١,٢.٣ ألف ريال قطري (٢٠٢٠: ٢٩,٦٠١ 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.
- يشكل اساسي يتم تقييد استخدام الأرصدة البنكية المحجوزة لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي اصدرتها المجموعة وأيضا 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 وبقيمة مساوية لـ ١٢ شهراً من خسائر الائتمان المتوقعة. لم يتم إستحقاق أي من الأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير ، ومع الأخذ في الاعتبار تجربة التخلف عن السداد التاريخية والتصنيفات الائتمانية الحالية للبنك.

يوضح الجدول أدناه التغييرات في مطلوبات المجموعة الناشئة عن أنشطة التمويل، بما في ذلك التغييرات النقدية وغير النقدية. المطلوبات الناشئة عن أنشطة التمويل هي تلك التدفقات النقدية التي تم تصنيفها أو التدفقات النقدية المستقبلية التي سيتم تصنيفها كتدفقات نقدية من أنشطة التمويل في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة .

٢٠٢١	١ يناير ٢٠٢١	صافي التدفقات النقدية من أنشطة تمويلية	عقود تأجير جديدة	تغييرات أخرى	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	١,٠٨٢,٨٥٥	٣,٩٧٨,٠٨٦	-	٢,٢٧٢	١٤٠,٦٣,٢١٣
مطلوبات إيجارات	٣٥٤,٥٥٣	(٢٧,٧٠٧)	٣,٦٧٥	٢٨٧	٣٣٠,٨٠٨



التقرير المالي

الإيضاحات المتممة
للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢١	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية	-	٨,٨٩١	٨,٨٩١
ذمم مدينة أخرى	-	١٢١,٩٥	١٢١,٩٥
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية	-	(٢٨١,٥٨٧)	(٢٨١,٥٨٧)
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى	(١٩٩)	(٣٨,٦٩٧)	(٣٨,٨٩٦)
	٥١٨,٠٢٢	٦٨٣,٣٢٧	١,٢٠١,٣٤٩
٢٠٢٠	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم مدينة تجارية	-	٤٤٢,٤٩١	٤٤٢,٤٩١
موجودات من العقود (أ)	١٣,٣١	-	١٣,٣١
مصرفوات مدفوعة مقدماً	-	٩,٩٠٧	٩,٩٠٧
إيرادات مستحقة	١٢٩,٧٩٦	٨٥,٢٩٦	٢١٥,٠٩٢
ودائع قابلة للاسترداد	٧,٧٧١	١,٩٤٣	٨,٧١٤
ذمم مدينة من الموظفين	-	١٦,١٩٢	١٦,١٩٢
أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية	-	٤,٩٦٦	٤,٩٦٦
ذمم مدينة أخرى	-	٩٦,٧٦٤	٩٦,٧٦٤
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية	-	(١٨٥,٢٤٤)	(١٨٥,٢٤٤)
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى	(١٩٩)	(٢٩,٥٩٢)	(٢٩,٧٩١)
	١٥,٣٩٩	٤٥١,٧٢٣	٤٦٧,١٢٢

٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢٠٢٠
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٩,٤٦,٤٩	٦١٥,٨٤٠	-	٦,٩٦٦	١,٠٨٢,٨٥٥
٣٣,٠٨٠	(٣١,٢٤١)	٦٨,١٠٦	(١٢,٣٩٢)	٣٥٤,٥٥٣

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 التغيير في القيمة العادية.

٥. موجودات مالية بالقيمة العادية من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢١	٢٠٢٠
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
استثمارات في أوراق حقوق الملكية:	
٤٥,٢٥٢	٣٥,٧٩٢

السياسات المحاسبية:

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

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة الموحد في الفترة التي تعلن فيها الشركة المستثمر فيها عن توزيعات الأرباح.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر استبعاد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادية 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 العادية 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	حالي	أكثر من ٣٠ يوماً	أكثر من ٦٠ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	١.٩%	١.٣٣%	١.٩٦%	٥٥.٨٥%	
إجمالي المبلغ المسجل (ألف ريال قطري)	٩٣,٧٢٣	٥٢,٧٨٤	٧٩,٥٨٦	٤٩٦,٩٤٩	٧٢٣,٠٤٢
قيمة إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	(١,٧٨٥)	(٧٠٢)	(١,٥٦٠)	(٢٧٧,٥٤٠)	(٢٨١,٥٨٧)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	حالي	أكثر من ٣٠ يوماً	أكثر من ٦٠ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	٢.٤٣%	٢.٤٩%	٣٧.٥٦%	٥٤.٦٢%	
إجمالي المبلغ المسجل (ألف ريال قطري)	٦٤,٩١٤	٢٨,٥١٢	٤٥,٢٣٧	٣,٣,٨٢٨	٤٤٢,٤٩١
قيمة إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	(١,٥٨٠)	(٧١١)	(١٦,٩٩٣)	(١٦٥,٩٦٠)	(١٨٥,٢٤٤)

(أ)

تتعلق الموجودات من العقود بقيمة ٣٨٩,٧٩٥ ألف ريال قطري (٢٠٢٠: ١٣,٣١ ألف ريال قطري) باتفاقية الشراكة الموقعة في عام ٢٠٢٠ بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة وهيئة الأشغال العامة " أشغال "، ولمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، فإن الذمم المدينة التجارية البالغ قيمتها ٢٨١,٥٨٧ ألف ريال قطري (٢٠٢٠: ١٨٥,٢٤٤ ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص بالكامل لها. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية:

٢٠٢١	٢٠٢٠
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ايناير	١٨٥,٢٤٤
المخصص المحمل للسنة	١١٣,٨٤٠
رد المخصص	(١٩,١٣٥)
تعديل صرف العملات الأجنبية	-
في ٣١ ديسمبر	٢٨١,٥٨٧

مخصص إنخفاض القيمة تم تحديده للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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.

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

كما في ٣١ ديسمبر، فإن أعمارالذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها كالتالي:

متأخرة السداد ولكن لم تنخفض قيمتها					
الإجمالي ألف ريال قطري	٠ - ٣٠ يوماً ألف ريال قطري	٣١ - ٦٠ يوماً ألف ريال قطري	٦١ - ٩٠ يوماً ألف ريال قطري	٩١ - ١٢٠ يوماً ألف ريال قطري	أكثر من ١٢٠ يوماً ألف ريال قطري
٢٠٢١	٤٤١,٤٥٥	٩١,٩٣٨	٥٢,٠٨١	٣٤,٥٦٨	٢١٩,٤٠٩
٢٠٢٠	٢٥٧,٢٤٧	٦٣,٣٣٤	٢٧,٨٠١	٢٠,٥٨١	١٣٧,٨٦٨

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

تقيس المجموعة دائماً مخصص الخسارة للذمم المدينة التجارية بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة التجارية 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 مدينة تجارية وأخرى

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

.٧ عقارات للمتاجرة

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
١٠١,٥٩٨	٢٠١,٣٠٤
٦١٥,٦٤٣	١,٢٣٨,٨٠٤
٧١٧,٢٤١	١,٤٤٠,١٠٨

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

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
٢٠١,٣٠٤	١١٤,٤٧٠
(٩٣,٨٣٧)	(٥٠,٤٤٠)
(٥,٨٦٩)	١٣٧,٢٧٤
١٠١,٥٩٨	٢٠١,٣٠٤

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

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
١,٢٣٨,٨٠٤	١,٣٩٤,٧٧٨
٦,٤٩٧	٨,١٣٠
-	١,٧٠٦
(٦٦٩,٩٨٣)	-
-	(٤,٥٦٧)
٥,٨٦٩	(١٣٧,٢٧٤)
٧٦,٠٥٠	-
(٣٧,٧٢٨)	(٢٩,٦٨٤)
(٣,٨٦٦)	٥,٧١٥
٦١٥,٦٤٣	١,٢٣٨,٨٠٤

إيضاحات:

(١) يتم حساب تكلفة التمويل المرسملة بناء على النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالعقارات قيد التطوير. تتم رسملة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة التمويل للمجموعة.

(٢) قامت المجموعة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات للمتاجرة بنهاية السنة. وتم الاستعانة بخبير تقييم معتمد ومستقل لتوفير الرأي التجاري والنسويقي 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 مخصوماً منها تكاليف البيع. كانت أعلى من القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق.

(٣) خلال ٢٠٢١ قامت المجموعة ببيع أرض الرياض الواقعة في المملكة العربية السعودية وامت عملية البيع بقيمة ٧٢٦ مليون ريال قطري.

السياسات المحاسبية:

أ) الاعتراف بالعقارات للمتاجرة وتصنيفها (المخزون)

العقارات للمتاجرة هي الممتلكات العقارية (بما في ذلك قطع الأراضي غير المطورة) المتاحة للبيع وتلك العقارات قيد التطوير بغرض البيع 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 الإيجابية 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 وإستئجار الأراضي
- المبالغ المدفوعة لمقاولي الإنشاءات
- تكاليف التمويل وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف تجهيز الموقع والأتعاب المهنية وضرائب نقل الملكية وتكاليف الإنشاءات غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

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، وهو ما يتم عادة عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة للتبادل المشروط، يتم الاعتراف بالمبيعات فقط عندما يتم تلبية كافة الشروط الجوهرية.



التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 لتشييد عقار
- أو
- عقد لبيع عقار مكتمل

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

وفي حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لتشييد عقار وبناء على طبيعة هذه العقود، فإن الإيرادات يتم الاعتراف بها 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 يمثل النقل المستمر للأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، فإن طريقة النسبة المئوية للإنجاز للاعتراف بالإيرادات يتم تطبيقها ويتم الاعتراف بالإيرادات على مراحل العمل، ويتم تطبيق النقل المستمر للأعمال قيد التنفيذ عندما:

- يسيطر المشتري على الأعمال قيد التنفيذ، عادة عندما تكون الأرض التي يتم عليها التطوير مملوكة من قبل العميل المستفيد.
- و
- يتم تحويل السيطرة على الأعمال قيد التنفيذ وهي في حالتها الراهنة إلى المشتري مع سير العمل في الإنشاءات، ويكون ذلك عادة عندما لا يتمكن المشتري من إعادة العقار غير المكتمل للمجموعة.

وفي هذه الحالات، فإن النسبة المئوية للعمل المنجز يتم قياسها على أساس التكاليف المتكبدة حتى نهاية الفترة المشمولة بالتقرير كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتوقع تكبدها.

الاعتراف بالإيرادات

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 بصادفي 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 ناقصاً التكلفة التي سيتم تكبدها من أجل البيع مع تقدير القيمة العادلة باستخدام نهج البيانات القابلة للمقارنة وتتمثل أهم المدخلات في سعر السوق للمتر المربع للأرض وتكلفة التطويرالمقدرة.

٨. الذمم المدينة من التأجير التمويلي

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري	
		الجزء غير المتداول:
١,٧٩٠	-	التأجير التمويلي – الذمم المدينة الإجمالية
(٨٢)	-	إيرادات تمويل غير مكتسبة
(٧٢٥)	-	مخصص إنخفاض القيمة
٩٨٣	-	صافي الجزء غير المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي
		الجزء المتداول:
٣٣,٩٩٣	١,٧٩٠	التأجير التمويلي – الذمم المدينة الإجمالية
(١,٥٦٧)	(٨٢)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
(٩٨٢)	(٨٦)	مخصص إنخفاض القيمة
٣١,٤٤٤	١,٦٢٢	صافي الجزء المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي
٣٢,٤٢٧	١,٦٢٢	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي

الاستحقاقات التعاقدية للذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري	
		الذمم المدينة الإجمالية من التأجير التمويلي:
٣٣,٩٩٣	١,٧٩٠	السنة الأولى
١,٧٩٠	-	السنة الثانية
٣٥,٧٨٣	١,٧٩٠	
(١,٦٤٩)	(٨٢)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
(١,٧٠٧)	(٨٦)	مخصص إنخفاض القيمة
٣٢,٤٢٧	١,٦٢٢	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي

الحركة في الذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري	
١٣,٧٧٠	٣٢,٤٢٧	في ١ يناير
(٤٤,٦٨٠)	(٣٣,٢٢٧)	الأقساط المستحقة والمحصلة خلال السنة
(٤١,٢٧٥)	(٧٦٧)	محول (إلى) / من الذمم المدينة التجارية
١,٨٥٧	١,٥٦٨	إيرادات التأجير التمويلي
٣,٧٥٥	١,٦٢١	صافي عكس إنخفاض القيمة (إيضاح ٣٣)
٣٢,٤٢٧	١,٦٢٢	في ٣١ ديسمبر

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، فإن %٨٧ (٢٠٢٠: %٨٧) من مجموع أرصدة الذمم المدينة من التأجير التمويلي ناتجة عن معاملات مع عميل واحد.

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

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

السياسات المحاسبية:

إيرادات التأجير التمويلي

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

المجموعة باعتبارها الطرف المؤجر

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

٩. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تعد شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري (ش.م.ق.) المساهم الرئيسي في الشركة وتملك نسبة ٤٥% من أسهم الشركة بما في ذلك السهم الممتاز الذي يحمل حقوقاً 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 نفوذاً جوهرياً عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية، بالإضافة إلى موظفي الإدارة العليا للشركة.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

	٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري
إيرادات من خدمات استشارية وخدمات أخرى – المساهم الرئيسي	٧٥,٢.٤	٥٨,٧٢٦
إيرادات الإيجار – المساهم الرئيسي	١,٧٦٣	٢,٢٧٥

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

	٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري	٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري
شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق. وشركاتها التابعة	١٥٥,١٢٠	١٥٢,٨٨٩	١٦٧,٨٠٨	١٨٦,٨٠١
الشركات الزميلة	٢.٤	١٩٧	٤,٥١٥	٤,٤٢٢
أطراف ذات علاقة أخرى	-	-	١,٦٤	١,٣٩٧
	١٥٥,٣٢٤	١٥٣,٠٨٦	١٧٣,٩٢٧	١٩٢,٦٢٠

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	
	٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري	٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري
غير متداولة	-	-	٥٧٩	٥٧٩
متداولة	١٥٥,٣٢٤	١٥٣,٠٨٦	١٧٣,٣٤٨	١٩٢,٠٤١
	١٥٥,٣٢٤	١٥٣,٠٨٦	١٧٣,٩٢٧	١٩٢,٦٢٠

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

	٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري
في ١ يناير	١.٣,٥٧٣	٨٨,٤٦٨
خسائر انخفاض القيمة (إيضاح ٣٣)	٢٢,٦١٦	١٥,١٠٥
في ٣١ ديسمبر	١٢٦,١٨٩	١.٣,٥٧٣

قامت المجموعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. واعترفت المجموعة بانخفاض إضافي للقيمة بمبلغ ٢٢,٦١٦ ألف ريال قطري خلال السنة (٢٠٢٠: ١٥,١٠٥ ألف ريال قطري) (إيضاح ٣٣). وفي رأي الإدارة، واستناداً إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من انخفاض القيمة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يجري هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيها هذه الأطراف.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا

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

	٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري
مزايا قصيرة الأجل (٢)	٢٩,٥٧٩	٢٩,٨٥١
مكافآت نهاية الخدمة	١,٨٨٣	١,٥٥٦
	٣١,٤٦٢	٣١,٤٠٧

إيضاحات:

(١) تعتبر جميع الأرصدة المستحقة في نهاية السنة غير مضمونة ولا تتضمن تكلفة التمويل ويتم تسويتها نقداً ولم يتم تقديم أو استلام ضمانات للأرصدة المستحقة في تاريخ التقرير.

(٢) يشمل بند مزايا قصيرة الأجل مبلغ مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة ٨,٥٠٠ ألف ريال قطري لسنة ٢٠٢١ ويخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية (٢٠٢٠: ٨,٥٠٠ ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في ٨ مارس ٢٠٢١).

١٠. موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع

	٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري
إستثمار في شركة زميلة		
شركة مجموعة الإمتياز الإستثمارية ش.م.ك.	٣١٦,٣٤٦	-
	٣١٦,٣٤٦	-

خلال السنة قررت إدارة الشركة بيع حصتها الكاملة البالغة ٢٤.٤% في شركة مجموعة الإمتياز الإستثمارية ش.م.ك. ولمزيد من التفاصيل يرجى الإطلاع على الإيضاح رقم ٥١ "الأحداث اللاحقة".

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة
للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

السياسات المحاسبية:

التقييم

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

شروط التصنيف

تماشياً مع معيار التقارير المالية الدولي رقم ٥ ، فإن الشروط التي يجب توافرها لكي يتم تصنيف الموجودات كموجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع هي كالتالي:

- (أ) يجب أن تكون الموجودات متاحة للبيع الفوري على حالتها الحالية ،
 (ب) يجب أن تكون احتمالية بيع الموجودات كبيرة (الفقرة رقم ٧ من معيار التقارير المالية الدولية رقم ٥) ،
 (ت) يجب أن يتم بيع الموجودات وليس التخلي عنها (الفقرة رقم ١٣ من معيار التقارير المالية الدولية رقم ٥)

١١. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
استثمارات في أوراق حقوق الملكية :	
مدرجة	٨٠,٢٣٦
غير مدرجة	٥٢,١٠٨
	١٧٠,٣٢
١٣٢,٣٤٤	

السياسات المحاسبية:

السياسات المطبقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ تم الإفصاح عنها في إيضاح ٤٨.

القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المدرجة واستثمارات الدين

إذا كان السوق للأصل المالي غير نشط أو غير متوفر، تقوم المجموعة بتحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم التي تشمل استخدام المعاملات على أساس تجاري بحث والرجوع إلى الأدوات الأخرى التي تعتبر مشابهة بشكل أساسي وتحليل التدفقات النقدية المخصصة ونماذج تسعير الخيارات المنقحة 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:

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
الرصيد في ١ يناير	٥٧,٢٢٢
إجمالي الأرباح أو الخسائر:	٤٩,٧٩٧
- في الأرباح أو الخسائر	-
- في الدخل الشامل الآخر	٧,٤٢٥
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٥٢,١٠٨



بعض 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	تقنية التقييم والمدخلات الرئيسية	مدخلات جوهرية غير قابلة للرص	علاقة وحساسية المدخلات غير القابلة للرص 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

١٢. مبالغ مقدمة لمشاريع وإستثمارات

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
دفعات مقدمة لشراء عقارات	٢٨,٢٢٨
دفعات مقدمة لتبادل أراضي (١)	١,٨٣٦,٤٥٩
دفعات مقدمة للمقاولين والموردين	٤٣٥,٨٨٦
	٢,٣٠٠,٥٧٣
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة	(١,٩٧٩,٨١٧)
	٥٢٥,٤٩٢

الحركة في مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة مبينة أدناه:

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
الرصيد كما في ١ يناير	١,٩٧٩,٩٤٨
إعادة التصنيف إلى الذمم المدينة	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	١,٩٧٩,٨١٧

إيضاحات:

(أ) استحوزت الحكومة القطرية خلال سنة ٢٠٠٨ على قطعة أرض كائنة بمنطقة الخور كانت مملوكة للمجموعة وأطراف آخرين ذوي علاقة. وقد التزمت الحكومة بتقديم قطعة أرض أخرى في منطقة سلوى مقابل قطعة الأرض المستحوذ عليها. دفعت المجموعة الدفعات المقدمة أعلاه إلى طرف ذو علاقة من أجل أن تمتلك المجموعة الأرض الجديدة بالكامل والتي سيتم استلامها من الحكومة. ومنذ عام ٢٠٠٨ ظلت إدارة المجموعة في تنسيق دائم مع الهيئات الحكومية لتحديد قطعة الأرض المقرر نقلها للمجموعة. غير أن جميع الجهود المبذولة على مدار هذه الفترة لم تسفر عن أي قرار نهائي حول توقيت استلام الأرض وموقعها، ولذا قررت إدارة المجموعة خلال عام ٢٠١٢ وعلى أساس متحفز رصد مخصص لمجمل المبالغ المقدمة واعتبرتها مشكوكا في استردادها. وسوف تواصل المجموعة متابعة الأمر مع الحكومة على أمل التوصل لتسوية.

السياسات المحاسبية:

المبالغ المقدمة للأراضي

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة
للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣. استثمارات عقارية

	٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
في ا يناير	٢٨,١٥٨,٢٨٢	٢٦,٥٩٨,٣١٨
إضافات خلال السنة	٣,٨٩٦,٨٧٦	٥٩٥,٢٩٦
تكاليف تمويل مرسمة (إيضاح ٣٥)	١٣٢,٥٦٩	٨١,٧٣٨
حق انتفاع الموجودات – إضافات خلال السنة	-	٦٨,١٠٦
حق انتفاع الموجودات – تعديل عقد الإيجار	(١١,٨٠٦)	٧,٦٣٤
محول من عقارات للمتاجرة – عقارات قيد التطوير (إيضاح ٧ب)	-	٤,٥٦٧
صافي أرباح القيمة العادلة	٢٥٨,٥٣٥	٧٨٦,٤١٣
تعديل صرف العملات الأجنبية	(٨,٧٤١)	١٦,٢١٠
في ٣١ ديسمبر	٣٢,٤٢٥,٧١٥	٢٨,١٥٨,٢٨٢

لتفشي وباء كوفيد – ١٩ والتأثيرات الواسعة النطاق على الأعمال التجارية عالمياً ومحلياً في دولة قطر ، أخذ المقيمون الخارجيون للمجموعة في الاعتبار أحدث التوجيهات من RICS وأبلغوا عن تقييمات الاستثمارات العقارية للمجموعة على أساس "عدم اليقين في التقييم المادي". قامت الإدارة بتقييم أساس ومعنى هذا الإعداد. على الرغم من وجود عدم اليقين داخل سوق العقارات الأوسع ، مع ملاحظة تأثيرات متباينة ، تعتبر الإدارة أن محفظة الاستثمارات العقارية الحالية للمجموعة أقل تأثراً بهذه الأحداث السلبية بسبب الخصائص الكامنة في المحفظة بما في ذلك التنوع عبر فئات الموجودات ، والانتشار جغرافياً على المستوى المحلي وطبيعة التدفق النقدي المستقبلي المضمون جزئياً فيما يتعلق بمحفظة الموجودات المدرة للدخل. تتفهم الإدارة أساس هذا الإعداد ، والذي يهدف في المقام الأول إلى إبراز عدم اليقين المستقبلي ودرجة أعلى من الحذر. نظرت الإدارة في هذا الأمر فيما يتعلق بالمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات وخلصت إلى أن الخصائص والتوجهات المتأصلة في محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة التي لوحظت ، فيما يتعلق بسوق العقارات الأوسع في دولة قطر ، تشير إلى أن أحداث وباء كوفيد – ١٩ لا تؤدي إلى مسار جديد من التقديرات الرئيسية غير المؤكدة ، كما أنها لا تؤثر على مستوى الحساسية المحتمل لتغيير معقول ومحتمل قد يحدث خلال الاثني عشر شهراً القادمة.

إيضاحات:

١. معظم الاستثمارات العقارية تقع في دولة قطروتمثل حوالي ٩٨.٤٣٪ من القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٩٨.١٣٪) ، 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 ٢٠٢١. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة معتمدة والتي تحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها ولديها خبرة حديثة في موقع وفتة 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 الى 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.

٥. مدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة بلغت ٨,٣٧٨,٨٤٤ ألف ريال قطري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨,٣٨٠,٦٣٨ 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.

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		
		٢٠٢١	المعدل (المتوسط المرجح)	
العقارات التجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا	٢٠٢١-٢٠٢٣ ريال قطري	٢٠٢٠-٢٠٢٣ ريال قطري
		نمو الإيجار السنوي	٠%-٠%	٠%-٠%
		معدل عدم الإشغال طويل الأجل	٠%-١٥%	٠%-١٥%
		معدل الخصم	٠.٥٦-٠.٠٧	٠.٠٧-٠.٠٣
		أعلى سعر بالسوق	٠.٣٧	٠.٣٧
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة شهريا:	٢٠٢١-٠.٣٧ ريال قطري	٢٠٢٠-٠.٣٥ ريال قطري
		سكن العمال / سكني (عادي) بقيمة إيجارية لكل غرفة/ وحدة	٠.٣٥-٠.٣٠ ريال قطري	٠.٣٥-٠.٣٠ ريال قطري
		الوحدات السكنية (متميزة) القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة	٠.٠٦-٠.٠٢ ريال قطري	٠.٠٦-٠.٠٢ ريال قطري
		نمو الإيجار السنوي	٠%-٠%	٠%-٠%
		معدل عدم الإشغال طويل الأجل	٠%-٠.٢٥%	٠%-٠.٢٥%
معدل الخصم	٠.٠٥-٠.٠٧	٠.٠٥-٠.٠٣		
أعلى سعر بالسوق	٠.٣٧	٠.٣٧		
أراضي فضاء	مقارنة مباشرة	قيمة الأرض المقدرة لكل متر مربع	٠٨٩٢ - ٠.٤٤ ريال قطري	٩٦ - ٠.٤٤ ريال قطري

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.

طريقة المقارنة المباشرة: تنطوي هذه الطريقة على مقارنة بين العقار المعنّي 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 والممتلكات التي عادة ما يتم تداولها على أساس الوحدات. بشكل عام، يتم بناء الرأي الخاص بالقيمة اعتمادا على دليل معاملات السوق المفتوحة لعقار مشابه مع تعديلات للعقار المشابه لتمييز الاختلافات بين العقار المعنّي والعقار المشابه.

٧.

عقود الإيجار التشغيلية التي تكون المجموعة فيها مؤجراً، تتعلق بالاستثمارات العقارية المملوكة من قبل المجموعة والتي تتراوح مدة عقد الإيجار فيها بين ١ إلى ١٨ 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:

	٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
خلال سنة واحدة	٧٧٩,٣٦٤	٧٩١,٥٦
من سنة واحدة إلى خمس سنوات	١,٧٢٢,٤٤٨	١,٧٣٩,٤٤٩
أكثر من ٥ سنوات	١,٨١٩,٢٥٩	٢,٠٣٧,٧٠٢
الإجمالي	٤,٣٢١,٠٧١	٤,٥٨٣,٨٠٧

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:

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	القيمة العادلة	المستوى ٢	المستوى ٣
أراضي شاغرة	٨,٢١٦,٥٨٣	-	٨,٢١٦,٥٨٣
عقارات مكتملة	١٧,٧٠٣,٨٥٥	-	١٧,٧٠٣,٨٥٥
عقارات قيد الإنشاء	٦,٥٥,٢٧٧	-	٦,٥٥,٢٧٧
	٣٢,٤٢٥,٧١٥	-	٣٢,٤٢٥,٧١٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	القيمة العادلة	المستوى ٢	المستوى ٣
أراضي شاغرة	٨,٠٧٣,١٥٦	-	٨,٠٧٣,١٥٦
عقارات مكتملة	١٧,٩٣٥,٨٩٢	-	١٧,٩٣٥,٨٩٢
عقارات قيد الإنشاء	٢,١٤٩,٢٣٤	-	٢,١٤٩,٢٣٤
	٢٨,١٥٨,٢٨٢	-	٢٨,١٥٨,٢٨٢

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.

<p>في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، يوجد عقارات بقيمة إجمالية تبلغ ١٤,١٦٢,٥٦٦ ألف ريال قطري (٢٠٢٠: ١٠,١٢,٦٩٠ ألف ريال قطري) تحوز عليها المجموعة بموجب اتفاقيات تأجير. يتم عرض مدفوعات الإيجارالمستقبلية في إيضاح ٢٢.</p>

بالنسبة لموجودات حق الاستخدام المصنفة كاستثمار عقارى ، تتوقع المجموعة الاستفادة من شروط الإيجار الكاملة التي تتراوح عادةً بين ١ و ٩٨ سنة.

تمثل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المعروضة في البيانات المالية الموحدة قيمة العقارات المقدّرة 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 العقار الجاهز والعقار قيد الإنشاء أو المعاد تطويره والمحتفظ به لاكتساب الإيجارات أو لزيادة القيمة أو كليهما بدلا من بيعه وذلك في سياق الأعمال العادية أو استخدامه في المهام الإدارية. يتم تصنيف العقارات المؤجّرة 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.

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

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.

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

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

<p>وللتحويل من الاستثمار العقاري المسجل بالقيمة العادلة إلى عقار يشغله المالك أو عقارات للمتاجرة، فإن تكلفة العقار التي يتم تقديرها لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، «الممتلكات والمنشآت والمعدات» أو المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢، «المخزون» سوف تمثل قيمته العادلة في تاريخ تغيير استخدامه.</p>

<p>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.</p>

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة: تشتمل الاستثمارات العقارية على الأراضي والمباني (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.

<p>وفيما يتعلق بالعقارالذى يستغل جزئيا في عمليات المجموعة، فإن المجموعة تصنف الجزء الذي تستخدمه شركات المجموعة كممتلكات ومنشآت 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.</p>

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 ٢٠٢١، فيما لو كان معدل خصم الاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة ٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ ٢,١١٧,٠٩٤ ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ ٢,٤٧٥,٧٦٢ ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/ انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، فيما لو كان أعلى سعر سوقي للاستثمارات العقارية في السوق (المقيم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى/ أقل بنسبة ٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل ٨٢٥,٧٩٦ ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ ١,٠٨٧,٩٥٣ ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/ انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، فيما لو كان السعر للقدم المربع للاستثمارات العقارية في السوق (المقيمة باستخدام طريقة المقارنة المباشرة) أعلى/ أقل بنسبة ٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل/ أعلى (أعلى/ أقل) بمبلغ ٨٤,٢٣٨ ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لارتفاع /انخفاض أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما لو كان السعر معدل الإيجار للاستثمارات العقارية في السوق (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى/ أقل بنسبة ٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل/ أعلى (أعلى/ أقل) بمبلغ ٢٣٦,٦٠٢ ألف ريال قطري، 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

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤. ممتلكات ومنشآت ومعدات

أراضي	مبان	أثاث وتركيبات	تحسينات على مبان مستأجرة	محطات التبريد	موجودات ثابتة أخرى	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
التكلفة						
١٧٦,٣٢٥	٣٩٨,٢٠٨	٢٢٦,٩٥٦	١١٩,٤١١	٢٣٤,٧٦٠	١١٢,٨٥٩	١,٢٦٨,٥١٩
-	-	٢,٢٤٥	١,٢٧٠	٢,٢٢٨	٨,٥٨٠	١٤,٣٢٣
-	-	(٦٤)	-	-	(٦٩)	(١٣٣)
٣,٣٢٦	١,٣٧١	٤٠٣	(٣٦)	-	(١)	٥,٠٦٣
١٧٩,٦٥١	٣٩٩,٥٧٩	٢٢٩,٥٤٠	١٢٠,٦٤٥	٢٣٦,٩٨٨	١٢١,٣٦٩	١,٢٨٧,٧٧٢
الاستهلاك المتراكم						
-	٨١,١٨١	١٩٤,٩٨٠	١٠٤,٩٦٦	٦٧,٨٧٠	٩٣,١٠٢	٥٤٢,٠٩٩
-	١٧,٦٠٠	٢,٦٦٠	٨٠٠	-	٤,٩١٤	٢٥,٩٧٤
-	٦,٣٨٩	١٤,٣٠٠	٧,٨٢٣	٩,٣٨٠	٥,٦٩٥	٤٣,٥٨٧
-	-	(٦٤)	-	-	(٦٩)	(١٣٣)
-	-	-	-	-	٧٦١	٧٦١
-	٣٠١	٣٧	(٢٥)	-	(٤)	٣٠٩
-	١٠٥,٤٧١	٢١١,٩١٣	١١٣,٥٦٤	٧٧,٢٥٠	١٠٤,٣٩٩	٦١٢,٥٩٧
١٧٩,٦٥١	٢٩٤,١٠٨	١٧,٦٢٧	٧,٠٨١	١٥٩,٧٣٨	١٦,٩٧٠	٦٧٥,١٧٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠						
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠						
١٧٩,٦٥١	٣٩٩,٥٧٩	٢٢٩,٥٤٠	١٢٠,٦٤٥	٢٣٦,٩٨٨	١٢١,٣٦٩	١,٢٨٧,٧٧٢
-	-	٢,٠٤٥	-	٤,٣٩٩	٣,٣٧٠	٩,٨١٤
-	-	-	-	-	(٤)	(٤)
١٧٩,٦٥١	٣٩١,٨٦٢	(٧,٤٢٨)	-	-	-	(١٠٥,٥١٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١						
التكلفة						
١٧٩,٦٥١	٣٩٩,٥٧٩	٢٢٩,٥٤٠	١٢٠,٦٤٥	٢٣٦,٩٨٨	١٢١,٣٦٩	١,٢٨٧,٧٧٢
-	-	٢,٠٤٥	-	٤,٣٩٩	٣,٣٧٠	٩,٨١٤
-	-	-	-	-	(٤)	(٤)
١٧٩,٦٥١	٣٩١,٨٦٢	(٧,٤٢٨)	-	-	-	(١٠٥,٥١٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١						
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١						
١٧٩,٦٥١	٣٩١,٨٥٦	٢٢٣,٨٩٧	١٢٠,٦٧٧	٢٤١,٣٨٧	١٢٤,٧٤٠	١,١٩٠,٢١٦
-	-	-	-	-	-	-
١٠٥,٤٧١	٢١١,٩١٣	١١٣,٥٦٤	٧٧,٢٥٠	٧٧,٢٥٠	١٠٤,٣٩٩	٦١٢,٥٩٧
-	-	٤٤٧	٧٧	-	٤,٣٣٤	١٤,٥٧٥
-	٦,٣٨٧	١٢,٥٣٨	٦,٩١٤	١٠,٠٠٢	٣,١٨٦	٣٩,٠٢٧
-	-	-	-	-	(٤)	(٤)
-	(٢٢,٩٢١)	(٦,٥٤٧)	-	-	-	(٢٩,٤٦٨)
-	٣,٢٣١	-	-	-	-	٣,٢٣١
-	(٧٤٣)	(٢٥٨)	٢٩	-	٤	(٩٦٨)
-	١٠١,٤٤٢	٢١٨,٠٩٣	١٢٠,٥٨٤	٨٧,٢٥٢	١١١,٦١٩	٦٣٨,٩٩٠
١١٢,٦٥٩	٢٦٥,٤١٤	٥,٨٠٤	٩٣	١٥٤,١٣٥	١٣,١٢١	٥٥١,٢٢٦

السياسات المحاسبية:

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

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

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

وفيما يلي الأعمار الانتاجية التقديرية للموجودات الخاضعة للاستهلاك:

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

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

تتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات لاستبيان أي انخفاض في قيمتها عندما يستدل من الظروف والأحداث بأنه لن يتم استرداد قيمتها الدفترية. وإذا تبين وجود أي استدلال على ذلك وفي حال تجاوزت القيم الدفترية القيمة التقديرية القابلة للاسترداد، يتم خفض الموجودات وصولا لقيمتها القابلة للاسترداد.

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

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

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

١٥. موجودات حق الإنتفاع

تستأجر الشركة العديد من المباني، إن مدة الإيجارات المتبقية هي ٣ - ٢٧ سنة.

المباني	ألف ريال قطري
التكلفة	
في ايناير ٢٠٢٠	٨,٤٩٦
تعديل صرف العملات الأجنبية	٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٨,٥٠١

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المباني	الف ريال قطري
الاستهلاك المتراكم	
في ١ يناير ٢٠٢٠	(٣٠,٩٣٤)
المحمل للسنة	(٣٠,٨٨٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	(٦١,٨٢١)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٨,٦٨٠
التكلفة	
في ١ يناير ٢٠٢١	٨٠,٥٠١
إضافات	٣,٦٧٥
تعديل عقود الايجار	٢٠,٢٤٧
تعديل صرف العملات الأجنبية	١٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٠٤,٤٣٣
الاستهلاك المتراكم	
في ١ يناير ٢٠٢١	(٦١,٨٢١)
المحمل للسنة	(٢٢,٩٤٧)
تعديل عقود الايجار	(٣,٨٣١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	(٨٨,٥٩٩)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٥,٨٣٤

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 للممتلكات التجارية ، بحيث تحتفظ بشكل كبير بجميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية هذا العقار وتحسب العقود كعقود إيجار تشغيلية.

إطفاء موجودات حق الإنتفاع

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 الممتلكات والمنشآت والمعدات.

خصم مدفوعات الإيجار

خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض التدرجي للمجموعة («IBR»).

١٦. استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في الشركات الزميلة:

نسبة الملكية %	٢٠٢١	٢٠٢٠	طبيعة التشغيل	بلد التأسيس
	٪٢٤,٤	٪٢٤,٤	الاستثمار	الكويت
	٪٢٢,٠٨	٪٢٢,٠٨	التأجير	قطر
	٪٢٠	٪٢٠	تأمين	قطر
	٪٤٧,٣٧	٪٤٧,٣٧	التصنيع	قطر
	٪٤٠	٪٤٠	خدمات استشارية	قطر
	٪٢٠	٪٢٠	خدمات استشارية	قطر
	٪٢٦	٪٢٦	التطوير العقاري	المملكة المتحدة

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

٢٠٢١	٢٠٢٠	إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٥٩٣,٧٢٩	١,٧٠٢,٨٧٧	إجمالي الموجودات
(٤٣٩,٥٧٠)	(٩٨٢,٢١٩)	إجمالي المطلوبات
-	(٢٣٢,٤٩٨)	أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة
(٣٣,٤٢٧)	(٣٢,٦٦٧)	خسائر انخفاض القيمة
١٢٠,٧٣٢	٤٥٥,٤٩٣	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة
١٢٠,٧٣٢	٤٥٥,٤٩٣	القيمة الدفترية للاستثمارات
حصة المجموعة من إيرادات ونتائج الشركات الزميلة:		
٥٤٥,١٦٧	٣٣٣,٢٥٣	الإيرادات
٢,٧٢٥	(٧٠,٨٨٧)	النتائج

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

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

٢٠٢١	٢٠٢٠
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٢٢,٩٤٧	٣٠,٨٨٧

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، لا يوجد إلتزام مالي على المجموعة (٢٠٢٠: لا شيء) عن عقود إيجار قصيرة الأجل.

كان لدى المجموعة إجمالي تدفقات نقدية خارجة لعقود الإيجار بمبلغ ١,٣٨٠ ألف ريال قطري في عام ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٢,١٤٢ ألف ريال قطري في عام ٢٠٢٠). بخلاف جزء من موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجارات التي تخضع لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، فإنه ليس لدى المجموعة إضافات غير نقدية على موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجار في عام ٢٠٢١ (٢٠٢٠: لا شيء)..

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

تحديد مدة عقد الإيجار وخيارات التجديد

عند تحديد مدة عقد الإيجار ، تأخذ الإدارة في الإعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التمديد ، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترات التي تلي خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكداً بشكل معقول أن يتم تمديده (أو لم يتم إنهائه). لا يوجد هناك تدفقات نقدية مستقبلية محتملة بسبب عدم وجود خيار التمديد.



التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	الإيرادات ألف ريال قطري	الربح/(الخسارة) للسنة ألف ريال قطري	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة خلال السنة ألف ريال قطري	الحصة من النتائج ألف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها				
شركة مجموعة الامتياز الإستثمارية (ش.م.ك)	٨٥٤,٤٩٦	(٢٧٠,٩٨)	-	(٦,٦١٢)
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٨٩,٢٠٨	٤٨,٥٠٤	(٤,٠٠٠)	٩,٧٠١
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٦١٥,٣٦٢	٢,٢٨٤	-	١,٠٨٢
شركة تنوين ذ.م.م.	٦٧,١٤١	(٣,٧٣٧)	-	(١,٤٩٥)
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٢,٣٧٥	٢٤٥	-	٤٩
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة				٢,٧٢٥

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	الإيرادات ألف ريال قطري	الربح/(الخسارة) للسنة ألف ريال قطري	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة خلال السنة ألف ريال قطري	الحصة من النتائج ألف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها				
شركة مجموعة الامتياز الإستثمارية (ش.م.ك)	١٣٨,٤٣٠	(١٩٨,٦٥٣)	-	(٤٨,٤٧١)
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٨,٥٠٢	٤١,٢٤٠	(٤,٠٠٠)	٨,٢٤٨
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٥٨٧,٩٧٣	(٣٩,٩٨٧)	-	(١٨,٩٤١)
شركة تنوين ذ.م.م.	٩,٥٢٤	(٢٩,٣٧٥)	-	(١١,٧٤٨)
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٥,٢١٨	١٢٤	-	٢٥
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة				(٧,٨٨٧)

إن تسوية المعلومات المالية الملخصة أعلاه مع القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة المعترف بها في البيانات المالية الموحدة كما يلي:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	صافي موجودات الشركة الزميلة ألف ريال قطري	نسبة حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة ألف ريال قطري	الشهرة ألف ريال قطري	تسويات أخرى ألف ريال قطري	القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركة الزميلة ألف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها					
شركة مجموعة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	٢,٢٤٩,٣٦١	٥٤٨,٨٤٤	-	(٥٤٨,٨٤٤)	-
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٤٣٥,١٩٥	٨٧,٠٣٩	-	-	٨٧,٠٣٩
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٣١,١٥٦	١٤,٧٥٨	-	-	١٤,٧٥٨
شركة تنوين ذ.م.م.	١٢٩,٥٥٠	٥١,٨٢٠	-	(٣٣,٣١٨)	١٨,٥٠٢
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٢,٧١٠	٥٤٢	-	(١,٩)	٤٣٣
					١٢٠,٧٣٢

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	صافي موجودات الشركة الزميلة ألف ريال قطري	نسبة حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة ألف ريال قطري	الشهرة ألف ريال قطري	تسويات أخرى ألف ريال قطري	القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركة الزميلة ألف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها					
شركة مجموعة الامتياز الإستثمارية (ش.م.ك)	٢,٣٥٠,٣٠٩	٥٧٣,٤٧٥	-	(٢٣٢,٤٩٨)	٣٤٠,٩٧٧
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٤٠٢,٧٤٩	٨,٥٥٠	-	-	٨,٥٥٠
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٢٨,٨٧٢	١٣,٦٧٦	-	(٦٧٦)	١٣,٠٠٠
شركة تنوين ذ.م.م.	١٣١,١٦٠	٥٢,٤٦٤	-	(٣١,٩٩١)	٢٠,٤٧٣
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٢,٥٧١	٤٩٣	-	-	٤٩٣
					٤٥٥,٤٩٣

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	قوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة ألف ريال قطري	حصة غير مسيطرة ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها						
شركة مجموعة الامتياز الإستثمارية (ش.م.ك)	٣,٤٨٦,٩٦٩	٩٥٠,٥٨٧	٢,٢٤٩,٣٦١	٢٨٧,٠٢١	٢٤.٤%	٥٤٨,٨٤٤
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٦١٣,٥٢٧	١٧٨,٣٣٢	٤٣٥,١٩٥	-	٢.٠%	٨٧,٠٣٩
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٧٨٢,٤٥٢	٧٥١,٢٩٦	٣١,١٥٦	-	٤٧.٣٧%	١٤,٧٥٨
شركة تنوين ذ.م.م.	٢٤٩,٦٠٦	١١٩,١٩٦	١٢٩,٥٥٠	٨٦	٤.٠%	٥١,٨٢٠
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٤,٣٩٣	١,٦٨٣	٢,٧١٠	-	٢.٠%	٥٤٢
الإجمالي						٧.٣,٠٠٣
ناقصا: أرباح معاملات بيع إلى / من شركة زميلة						(٢٣٢,٤٩٨)
ناقصا: خسائر الانخفاض في القيمة						(٣٣,٤٢٧)
ناقصا: التحويل إلى الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع (ملاحظة ١)						(٣١٦,٣٤٦)
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة						١٢٠,٧٣٢

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	قوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة ألف ريال قطري	حصة غير مسيطرة ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها						
شركة مجموعة الامتياز الإستثمارية (ش.م.ك)	٤,٤٠٩,٨٢٦	٢,٠٥٩,٥١٧	٢,٣٥٠,٣٠٩	٤٠٥,١٥٧	٢٤.٤%	٥٧٣,٤٧٥
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٦٢٦,٤٦٧	٢٢٣,٧١٨	٤٠٢,٧٤٩	-	٢.٠%	٨٠,٥٥٠
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٨٣,٢٨١	٧٧٤,٤٠٩	٢٨,٨٧٢	-	٤٧.٣٧%	١٣,٦٧٦
شركة تنوين ذ.م.م.	٣٠٠,٦٣٣	١٦٩,٤٧٣	١٣١,١٦٠	٥,٢٨٠	٤.٠%	٥٢,٤٦٤
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٤,١٠٠	١,٥٢٩	٢,٥٧١	-	٢.٠%	٤٩٣
الإجمالي						٧٢٠,٦٥٨
ناقصا: أرباح معاملات بيع إلى / من شركة زميلة						(٢٣٢,٤٩٨)
ناقصا: خسائر الانخفاض في القيمة						(٣٢,٦٦٧)
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة						٤٥٥,٤٩٣

(١) اعتماداً على إختبار إنخفاض القيمة الذي أجرته الإدارة، فإن كامل قيمة استثمار بانسيلتكا القابضة المحدودة وشركة إمداد لمعدات التأجير والذي يبلغ ٢٠٠,٩٣٥ ألف ريال قطري و ٧,٦٣٠ ألف ريال قطري على الترتيب، قد تعرض لانخفاض في القيمة خلال السنوات السابقة.

المعلومات المالية الخاصة بإيرادات الشركات الزميلة وحصة الشركة من نتائج الشركات الزميلة كالتالي:

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 مبدئياً بالتكلفة، ويتم زيادة أو خفض القيمة الدفترية للاعتراف بحصة المستثمر من الربح أو الخسارة في الشركة المستثمر بها بعد تاريخ الاستحواذ.

إذا انخفضت حصة الملكية في أي شركة زميلة مع الاحتفاظ بتأثير جوهري عليها، يتم إعادة تصنيف حصة تناسبية للمبالغ التي تم الاعتراف بها مسبقا في الدخل الشامل الآخر 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 الدخل الشامل الآخر بعد الاستحواذ مع إجراء التعديلات المناسبة للقيمة الدفترية للاستثمار.

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

١٧. الشهرة

	٢٠٢١	٢٠٢٠
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
في ايناير	١٣٢,٤١١	١٣٢,٤١١
خسارة إنخفاض القيمة (إيضاح ٣٢)	-	-
في ٣١ ديسمبر	١٣٢,٤١١	١٣٢,٤١١

٩٥٪ من الشهرة تخص شركة واحدة تابعة للمجموعة (كوحدة تكوين نقدي عقاري) . أجرت المجموعة فحصها السنوي للانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠. 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 ٧,٢٪ (٢٠٢٠: ٣,٣٪). وجميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة ٣٪ (٢٠٢٠: ٣٪) لوحدات تكوين النقد لغرض اختبار انخفاض قيمة الشهرة، وتفترض خطة العمل الاستراتيجية ظروفًا اقتصادية معينة وأداءً ماليًا معينًا وهو ما يعد مناسبًا لأنها تتفق مع توقعات السوق الحالية للمستقبل. ونتيجة لهذا التحليل، لم يتم الاعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابل الشهرة المناسب كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: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 ٢٠٢١. 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 أقواس 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 ٢٠٢١ إلى ٢٠٢٥
- 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 الربح أو الخسارة.

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

١٨. ضريبة الدخل والزكاة

ضريبة الدخل والزكاة موضحة كالتالي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
ضريبة دخل الشركات (أ)	(١٢,٧٠٦)	(٢١,٩١١)
الزكاة (ب)	(٢,٠١٨)	(٣,٥٤٢)
الضرائب الأخرى	(١٢٢)	(١,٦٩٩)
	(١٤,٨٤٦)	(٢٧,١٤٢)

إيضاح (أ)

تمثل ضريبة الدخل المبالغ المعترف بها من قبل الشركات التابعة، ويوضح الجدول التالي العناصر الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للسنتين

المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
ضريبة الدخل الحالية		
تكلفة ضريبة الدخل الحالية	(١٤,٣٦٠)	(٩,٧٥٤)
ضريبة الدخل المؤجلة		
المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة	١,٦٥٤	(١٢,١٤٧)
مصروف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	(١٢,٧٠٦)	(٢١,٩١١)

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 لخصوع 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:

	٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري
موجودات الضريبة المؤجلة	٩,٢٥٤	٩,٧٨٧
مطلوبات الضريبة المؤجلة	(١٩,٢٠٥)	(٢٠,٩٦٣)
	(٩,٩٥١)	(١١,١٧٦)

إيضاح (ب)

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

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

تقييم القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية	
٥٤٥	في ١ يناير ٢٠٢٠
(١٢,١٤٧)	محمل إلى الربح أو الخسارة
٤٢٦	فروقات صرف العملات الأجنبية
(١١,١٧٦)	في ١ يناير ٢٠٢١
١,٦٥٤	محمل إلى الربح أو الخسارة
(٤٢٩)	تعديل صرف العملات الأجنبية
(٩,٩٥١)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

١٩. ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

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

غير متداولة الف ريال قطري	متداولة الف ريال قطري	الإجمالي الف ريال قطري
٢٠٢١		
-	٥٦٦,٢٣٧	٥٦٦,٢٣٧
-	٣٨,٩٠٠	٣٨,٩٠٠
١٧,٠٧٣	٩٣,٤٢٨	١١,٠٥١
-	٢٧,٨٤٢	٢٧,٨٤٢
-	٣٦٥,٨٩٤	٣٦٥,٨٩٤
-	٤٩,١٤٦	٤٩,١٤٦
٢٤٢,٢٥٩	٣٣,٠١٨	٥٧٢,٤٤٥
٢٥٩,٣٣٢	١,٤٧١,٦٣٣	١,٧٣٠,٩٦٥

غير متداولة الف ريال قطري	متداولة الف ريال قطري	الإجمالي الف ريال قطري
٢٠٢٠		
-	٦١٨,٩٥٢	٦١٨,٩٥٢
-	٦٢,٩٢٩	٦٢,٩٢٩
٧٦,٣٣٢	٤٨,٨٤٦	١٢٥,١٧٨
-	٣,٣٥٥	٣,٣٥٥
-	٢٩,٣٠٧	٢٩,٣٠٧
-	٣٦,٠٨٢	٣٦,٠٨٢
٣١٤,٢١	٣٥٦,٤٢٥	٦٧٠,٤٤٦
٣٩٠,٣٥٣	١,٤٤٣,٨٩٦	١,٨٣٤,٢٤٩

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.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة
للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

وفقا 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 الموحدة.

٢٠. مخصصات

٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري
١٤,٦٥	٣١,٨٠
١١,٠٠٠	١١,٠٠٠
٢٥,٦٥	٤٢,٨٠

٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري
٤٢,٨٠	٦١,١٤
٤٢٤	٤٤,٦٦٨
-	(٤٦,٧٤٣)
(١٧,٦١٩)	(١٦,١٣٩)
٢٥,٦٥	٤٢,٨٠

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 خارجية لتسوية الالتزام. تحدد المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل خصم الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص التي تنشأ بسبب مرور الوقت كصافي تكاليف التمويل. ولا يتم الاعتراف بالمخصصات الخاصة بخسائر التشغيل المستقبلية. وفي حالة وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمال الحاجة إلى تدفقات نقدية خارجة في التسوية بمراعاة فئة الالتزامات ككل. يتم احتساب المخصص حتى مع وجود احتمال ضعيف بخروج موارد تتعلق بأي بند مُدرج في نفس فئة الالتزامات.

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

٢١. مكافآت نهاية الخدمة

٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري
١١٤,٤٥٣	١١,٤٩٤
٢٣,٤٩٩	٣١,٣٣٤
(١١,٨٤٦)	(١٨,٤٣٦)
(٣٣)	٦١
١٢٦,٠٧٣	١١٤,٤٥٣

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

٢٢. مطلوبات إيجارات

٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري
كما في ١ يناير (التطبيق الأولي)	٣٣٠,٠٨٠
إضافات	٦٨,١٠٦
تعديلات	٥,٥٥١
ما يخص الفترة من تكاليف التمويل المؤجلة	١٤,٤١٥
مبالغ مدفوعة	(٣١,٢٤١)
مبالغ مدفوعة مقدماً	-
تحويل إلى إيجار مستحق	(٢٢,٨٧٧)
تعديل صرف العملات الأجنبية	(٢٩٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	٣٣٠,٨٠٨
تحليل مطلوبات الإيجارات كما يلي:	
متداولة	٥٣,٢٤٢
غير متداولة	٢٨٦,٢٨٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	٣٣٠,٨٠٨

٢٠٢١ الف ريال قطري	٢٠٢٠ الف ريال قطري
تحليل الاستحقاق	
السنة الأولى	٥٦,٩٩٥
السنة الثانية	٣٦,٦٦٥
السنة الثالثة	٣١,٨١٢
السنة الرابعة	١٧,٥١٤
السنة الخامسة	١٤,٩٥٤
أكثر من ٥ سنوات	٤٦٦,٨٣٠
تكاليف التمويل المؤجلة	٦٢٤,٧٧٠
	(٢٩٣,٩٦٢)
	٣٣٠,٨٠٨

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

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ تم تعديل عقد إيجار أرضي قائم لقطعة أرض تقع في منطقة مسيمير (٢٠٢٠): تم تعديل عقد إيجار أرضي قائم لقطعة أرض تقع في منطقة الخور) وقد انعكس تأثير التعديل في البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

معدل الإقتراض المتزايد يتراوح ما بين ٢,٨٢٪ إلى ٤,٥٠٪.



التقرير المالي

الإيضاحات المتممة
للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

السياسات المحاسبية:

الأسهم العادية

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

٢٥. احتياطي قانوني

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

٢٦. احتياطي عام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم إضافة العلاوة الخاصة بإصدار رأس المال إلى الاحتياطي العام. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأرباح السنوية المتبقية، بعد إجراء التحويل المطلوب للاحتياطي القانوني (إيضاح ٢٥)، يمكن تخصيصها وتحويلها إلى الاحتياطي العام بناء على موافقة الجمعية العمومية.

٢٧. احتياطات أخرى

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
١٩٤,٣١٢	(١٤٩,٧٩٠)
(٢٠٥,٣٧٥)	(١٨٩,٤٥١)
(١,٣٨٧)	(٩٥٠)
(٤٠١,٠٧٤)	(٣٤٠,١٩١)

(١) احتياطي القيمة العادلة:

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

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
(١٤٩,٧٩٠)	(١٧٩,٧٨١)
٤٤,٥٢٢	٢٩,٩٩١
(١٩٤,٣١٢)	(١٤٩,٧٩٠)

٢٨. مصروفات إيجارات تشغيلية

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
٢٧,٩٢٦	١٦,٣٦٩
-	٨٤٨
٤٣٤,٢٢٨	١٨٧,٩٢٤
٧٣,٣٢٣	٦٨,٩٧٣
٢,٦٥٤	١,٠٠٦
١,٣٢٤	١٤,٨٨٧
٥٣٩,٤٥٥	٢٩٠,٠٠٧

٢٩. الدخل من الإيجار والدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

٢٩-١ الدخل من الإيجار

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
١,٨٧٩,٤٤٩	١,٣٣١,٤٧٧
٥,٣٦٩	٢,٦٥٤
١,٨٨٤,٨١٨	١,٣٣٤,١٣١

إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ ١٣٥,٧٧٨ ألف ريال قطري (٢٠٢٠: ٧٤,٣١٩ ألف ريال قطري).

٢٩-٢ الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
١٦٤,٨٨٠	١٥٩,١٤٧
٢٧,٣٠١	٣١,٤٢٨
١٩٢,١٨١	١٩٠,٥٧٥
٥٤,٥٧٧	٥٦,١٦٦
٩١,٤٦٩	٥٦,٠٧٦
٣٣٨,٢٢٧	٣٠٢,٨١٧

(أ) الخدمات الاستشارية وخدمات الإعارة تم تحليلها بشكل مفصل على النحو التالي :

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
٧,٣٢٠	١٣,٦٩٨
١٦٥,٠٦٣	١٥٧,٠١٨
١٩,٧٩٨	١٩,٨٥٩
١٩٢,١٨١	١٩٠,٥٧٥

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.



التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إيرادات الخدمات

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

إيرادات من خدمات إعارة

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

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

- يتلقى العميل ويستخدم في نفس الوقت المزايا التي توفرها المجموعة أثناء أداء المجموعة ؛
- يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أحد الموجودات التي يتحكم بها العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه ؛ أو
- 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 الإستخدام 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.

٣. مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
٥٦,٩٧٦	٧٨,٧٣٨
٥٢,٦٤٩	٥٩,٢٤١
٩,١٦٨	٦٩,٥٩٦
٣٩,٢٧	٤٣,٥٨٧
٢١,٨٧٨	١٥,٥٧٥
٢٦,٦٩٨	٢٦٦,٧٣٧

٣١. أرباح بيع عقارات

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
٣٩٢,٥٦١	-
٨٣٦,٦٧٤	٦,٢٢٧
١,٢٢٩,٢٣٥	٦,٢٢٧
(٣٦٩,٧٤٧)	-
(٧٧٥,١٨٧)	(٥١,٦٥٠)
(١,١٤٤,٩٣٤)	(٥١,٦٥٠)
٨٤,٣٠١	٨,٥٧٧

(أ) خلال عام ٢٠٢٠، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بتوقيع عقد بصيغة الشراكة بين القطاع العام والخاص مع هيئة الأشغال العامة "أشغال"، وفقاً للإتفاقية ستقوم شركة بوة العقارية بإنشاء ثمانية مدارس بحلول عام ٢٠٢٢ وتقديم خدمات صيانة لفترة ال ٢٥ عاماً التالية بناءً على الحزمة الأولى من برنامج الشراكة بين القطاع العام والخاص لتطوير مدارس قطر. المدارس سيتم تأجيرها بشكل مباشر لوزارة التعليم والتعليم العالي فور الإنتهاء من أعمال الإنشاءات. بدأت أعمال الإنشاءات خلال عام ٢٠٢١، وقامت الشركة بالاعتراف بالإيرادات والتكاليف المتعلقة بها. نتيجة لذلك فإن بند الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً (إيضاح ٦) تتضمن موجودات تعاقدية بقيمة ٣٨٩,٧٩٥ ألف ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٣٢. مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
١٥٥,٩٦٨	١٦٦,٦٩٠
٣,٢٥٠	٣,٠٠١
٢٠,٣٨٩	١٤,٨٠٧
٩٣٣	٩,٦٥٠
٤,١٦٦	٤,٤٣٧
٩,٠٤٩	٣٦٩
١٠,٦١٠	١٠,٦١٠
٦,٤٢١	٥,٧٩٨
٣٤	٢٥
٢٥	٢٨٨
٢,١٨٣	١,٩٦٩
١,٧٩٢	٢,٠٩٢
٢١٥,٠٤٥	٢١٩,٦٩١

إيضاح:

(١) يشمل بند مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى المبلغ المقترح كمكافآت بقيمة ٨,٥٠٠ ألف ريال قطري والذي يخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة (٢٠٢٠: ٨,٥٠٠ ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في ٨ مارس ٢٠٢١).

٣٣. صافي خسائر انخفاض القيمة

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
(٧٠٦)	(٣١٢)
(١٢٤,٥٨٣)	(١١٤,١٩٠)



٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري	
(٢,٨٧٣)	(٢,٢٦١)	صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
(٣٠٨,٤٠١)	(٢٧٦,٣٠٣)	تكاليف التمويل للسنة
		إيرادات تمويل
٧,٨٧٠	٩,٥٩٠	الدخل من المرابحة والودائع الإسلامية
٦٥٤	٤٣٠	صافي ربح من إعادة جدولة الدين
٨,٥٢٤	١٠,٠٢٠	إيرادات التمويل للسنة
(٢٩٩,٨٧٧)	(٢٦٦,٢٨٣)	صافي تكاليف التمويل للسنة

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 كمصروف في الفترة التي تتكبدها فيها.

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

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

تحدد المجموعة قيمة تكاليف التمويل المؤهلة للرسملة، إلى الحد الذي تقتض فيه المجموعة أموالا خصيصا للحصول على أصل مؤهل، باعتبارها تكاليف التمويل الفعلية المتكبدة عن تلك القروض خلال الفترة ناقصا أي إيرادات 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.

٣٦. الربحية الأساسية والمخفضة للسهم الواحد

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

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

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
(٤٧,٠٥٠)	(٢٩,٦٨٤)	عقارات للمتاجرة (إيضاح ٧)
(١,٩٤٧)	(٨٣,٢٨٧)	استثمارات في شركات زميلة
(٢٢,٦١٦)	(١٥,١٠٥)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٩)
(٣,٢٣١)	(٧٦١)	ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٤)
		عكس انخفاض القيمة
١٧٨	٨٤٧	نقد وأرصدة بنكية
١٩,١٣٥	١٦,٥١٦	ذمم مدينة
٩,٣٢٢	-	عقارات للمتاجرة (إيضاح ٧)
١,١٨٧	٩٦,٥٤٧	استثمارات في شركات زميلة
١,٦٢١	٣,٧٥٥	ذمم مدينة من التأجير التمويلي (إيضاح ٨)
(١٦٨,٦٩٠)	(١٢٥,٦٧٤)	صافي خسائر انخفاض القيمة

٣٤. إيرادات أخرى

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	
-	١٧,٦٥٤	إيرادات من عكس مخصص دعاوى القضاية ومخصصات أخرى
٣,٢٥٦	٣,٠٢٠	إيرادات توزيعات الأرباح
٥٠	٨٢	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
٤٢,٩٠٩	١٠٦,٤٦٩	أخرى
٤٦,٢١٥	١٢٧,٢٢٥	

السياسات المحاسبية:

إيراد توزيعات الأرباح

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

٣٥. صافي تكاليف التمويل

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	
		تكاليف التمويل
(٣٧٠,٤٢٩)	(٣٤٧,٨٠٤)	تكاليف تمويل على عقود التمويل الإسلامي
١٣٢,٥٦٩	٨٣,٤٤٤	ناقصا: تكاليف التمويل المرسملة (الإيضاح ٧-ب و١٣)
(٢٣٧,٨٦٠)	(٢٦٤,٣٦٠)	
(٢٢,٤٠٢)	(٢٦,٧٥٣)	ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
(١٣,٧٨٠)	(١٤,٤١٥)	تكاليف تمويل مطلوبات إيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦) (إيضاح ٢٢)

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٢٠٢١	٢٠٢٠
١,١١٣,٦٧١	١,٢١٤,١٨٨
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦
٠.٢٨٦	٠.٣١٢

السياسات المحاسبية:

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

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

٣٧. عناصر الدخل الشامل الآخر

٢٠٢١	٢٠٢٠
١٦,٠١٣	٣٢,٠٩٤
(٤١,٦٢٣)	٢٩,٩٩١
(٤٣٦)	(٩٥٠)
(٥٨,٠٧٢)	٦١,١٣٥

٣٨. توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

٢٠٢١	٢٠٢٠
٤٨٦,٤٠٦	٧٧٨,٢٤٩

التوزيعات المعلنة والمستحقة والمدفوعة خلال السنة:

توزيعات أرباح نهائية للعام ٢٠٢٠، بنسبة ١٢.٥٪ من القيمة الاسمية (٢٠٢٠): توزيعات أرباح نهائية لعام ٢٠١٩ بنسبة ٢٠٪ من القيمة الاسمية)

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ٨ مارس ٢٠٢١ توزيعات أرباح نقدية بنسبة ١٢.٥٪ من القيمة الإسمية للسهم، بإجمالي ٤٨٦,٤٠٦ ألف ريال قطري من أرباح عام ٢٠٢٠ (٢٠٢٠): توزيعات أرباح نقدية بنسبة ٢٥٪ من القيمة الإسمية للسهم، بإجمالي ٧٧٨,٢٤٩ ألف ريال قطري من أرباح عام ٢٠١٩.

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة ٢٠٢١ بواقع ١٧.٥٪ من القيمة الإسمية للسهم على الجمعية العمومية السنوية لاعتمادها رسمياً.

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.

٣٩. مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

خصصت المجموعة خلال السنة ٢٧,٨٤٢ ألف ريال قطري (٢٠٢٠: ٣,٣٥٥ ألف ريال قطري) بما يمثل نسبة ٢.٥٪ من صافي الأرباح الموحدة للسنة العائدة لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم كمساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي.

٤٠. معلومات التدفقات النقدية

تحليل صافي الدين:	٢٠٢١	٢٠٢٠
النقد وما في حكمه	٥٣٤,٨٧٣	٤١٦,٠٥٤
ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد ٣ أشهر	٧٢,٣١٧	١٧,٠٤٦
الاستثمارات ذات السيولة العالية	٤٥,٢٥٢	٣٥,٧٩٢
التسهيلات الائتمانية – السداد خلال سنة	(٢,٢٥١,٣٦٨)	(٢,١٥٣,٤٥٠)
التسهيلات الائتمانية – السداد بعد أكثر من سنة	(١١,٨١١,٨٤٥)	(٧,٩٢٩,٤٠٥)
صافي الدين	(١٢,٧٦٢,٧٧١)	(٩,٤٦٠,٥٤٩)
النقد والودائع والاستثمارات ذات السيولة العالية	١,٣٠٠,٤٤٢	٦٢٢,٣٠٦
إجمالي الدين – معدل تكاليف تمويل متغيرة	(١٤,٠٦٣,٢١٣)	(١٠,٨٢,٨٥٥)
صافي الدين	(١٢,٧٦٢,٧٧١)	(٩,٤٦٠,٥٤٩)

٤١. مطلوبات محتملة

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

٢٠٢١	٢٠٢٠
١٧٥,٩٨٦	١١٤,٧٤٦

القضايا 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 ٢٠.

٤٢. ارتباطات

٢٠٢١	٢٠٢٠
١,٧٩٩,٩٤٠	٣,٤٥٦,٨٧
-	٢,١٥٧

٤٣. الموجودات المالية والمطلوبات المالية

القيم العادلة

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



التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تاريخ التقييم	قياس القيمة العادلة باستخدام		
	الإجمالي	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٢,٤٢٥,٧١٥	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٨٠,٢٣٦	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٥٢,١٠٨	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٥,٢٥٢	-	-

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:

استثمارات عقارية (إيضاح ١٣)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٢,٤٢٥,٧١٥	-	-	٣٢,٤٢٥,٧١٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١١):					
أسهم حقوق الملكية المدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٨٠,٢٣٦	-	-	-
أسهم حقوق ملكية غير مدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٥٢,١٠٨	-	-	٥٢,١٠٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٥):					
أسهم حقوق الملكية المدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٥,٢٥٢	-	-	-

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

تاريخ التقييم	قياس القيمة العادلة باستخدام		
	الإجمالي	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٨,١٥٨,٢٨٢	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١١٢,٨١٠	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٥٧,٢٢٢	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٥,٧٩٢	-	-

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة

استثمارات عقارية (إيضاح ١٣)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٨,١٥٨,٢٨٢	-	-	٢٨,١٥٨,٢٨٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١١):					
أسهم حقوق الملكية المدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١١٢,٨١٠	-	-	-
أسهم حقوق ملكية غير مدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٥٧,٢٢٢	-	-	٥٧,٢٢٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٥):					
أسهم حقوق الملكية المدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٥,٧٩٢	-	-	-

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني خلال ٢٠٢١:٢٠٢٠؛ بدون تحويلات)، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن المستوى الثالث لقياس القيمة العادلة (٢٠٢٠؛ بدون تحويلات).

تقييم نموذج العمل

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

٤٤. أسس الإعداد والتوحيد

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

الموجودات المالية	القيم الدفترية		القيم العادلة	
	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠
أرصدة بنكية (باستثناء النقد)	١,٣٦٩,٨٨٠	٧٤٨,١٠٩	١,٣٦٩,٨٨٠	٧٤٨,١٠٩
ذمم مدينة	١,١٨٨,٨٩٩	٥٩٢,٢١٥	١,١٨٨,٨٩٩	٥٩٢,٢١٥
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	١,٦٢٢	٣٢,٤٢٧	١,٦٢٢	٣٢,٤٢٧
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١٥٥,٣٢٤	١٥٣,٠٨٦	١٥٥,٣٢٤	١٥٣,٠٨٦
بالقيمة العادلة				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٣٢,٣٤٤	١٧٠,٣٢٢	١٣٢,٣٤٤	١٧٠,٣٢٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٤٥,٢٥٢	٣٥,٧٩٢	٤٥,٢٥٢	٣٥,٧٩٢
المطلوبات المالية				
بالقيمة المطفأة				
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	(١,٦٩٢,٠٦٥)	(١,٧٧١,٣٢٠)	(١,٦٩٢,٠٦٥)	(١,٧٧١,٣٢٠)
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	(١٧٣,٩٢٧)	(١٩٢,٦٢٠)	(١٧٣,٩٢٧)	(١٩٢,٦٢٠)
التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي	(١٤,٠٦٣,٢١٣)	(١٠,٨٢,٨٥٥)	(١٤,٠٦٣,٢١٣)	(١٠,٨٢,٨٥٥)
مطلوبات إيجارات	(٣٣,٠٨٠)	(٣٥٤,٥٥٣)	(٣٣,٠٨٠)	(٣٥٤,٥٥٣)

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 مقاربة لقيمتها الدفترية بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

- يتم تقييم الذمم المدينة من التأجير التمويلي من قبل المجموعة بناء على مؤشرات مثل معدلات الربح والوضع الائتماني لكل عميل وخصائص مخاطر المشروع الممول. وبناء على هذا التقييم، توضع المخصصات في الحساب مقابل الخسائر المتوقعة لهذه الذمم المدينة من التأجير التمويلي. كما في نهاية سنة التقرير، تقارب القيم الدفترية للذمم المدينة من التأجير التمويلي قيمتها العادلة بعد خصم المخصصات.

- يتم تسجيل القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر المدرجة من خلال الأسعار المدرجة في أسواق نشطة.

- يتم تسجيل القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر غير المدرجة باستخدام مقاييس أخرى موثوقة لقياس قيمتها العادلة.

- تقارب القيمة العادلة للتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي قيمتها الدفترية حيث يعاد تسعير هذه التسهيلات دورياً 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 ٢٠٢١:

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

١-٤٤ أساس الإعداد

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

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

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

يتطلب إعداد البيانات المالية وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة. كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة للأمور التي تتضمن درجة أعلى من إبداء الرأي أو التعقيد، أو الأمور التي تتضمن افتراضات وتقديرات تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية الموحدة فقد تم الإفصاح عنها بالإيضاح رقم ٤٧. تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٢.

٢-٤٤ 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 مبدئيا بالقيم العادلة في تاريخ الاقتناء. وتعتبرف 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 والحصة 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 الربح أو الخسارة. والقيمة العادلة هي عبارة عن القيمة الدفترية المبدئية الخاصة بأغراض المحاسبة اللاحقة للحصص المحتجزة كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى أن أي مبالغ تم الاعتراف بها مسبقا ضمن الدخل الشامل الآخر فيما يخص تلك المنشأة يتم تسجيلها كما لو أن المجموعة قد استبعدت بشكل مباشر الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. وهذا قد يعني أن المبالغ السابق الاعتراف بها ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى يتم إعادة تصنيفها في الربح أو الخسارة.

تشتمل هذه البيانات المالية الموحدة على الشركات التابعة للمجموعة التي تمثل أكثر من ٢٪ من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة خلال الفترة الحالية أو السابقة وهي مبينة أدناه. بالإضافة للشركات التابعة المبينة أدناه، تم توحيد عدد من البيانات المالية لشركات تابعة أخرى في هذه البيانات المالية الموحدة، وهي تمثل أقل من ٢٪ من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة.

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	النسبة المئوية للمساهمة الفعلية للمجموعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
شركة أساس العقارية ذ.م.م	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠	
شركة الوصيف لإدارة الأصول ذ.م.م	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠	
شركة بوة الدولية ذ.م.م	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠	
شركة بروة السد ذ.م.م	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠	
شركة بروة البراحة ذ.م.م	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠	
شركة قرية بروة ذ.م.م	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠	
شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠	
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠	
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	٪٧٠	٪٧٠	
شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠	
شركة مدينة المواتر 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 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.

٤٥. شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرية

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

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	٪٣٠	٪٣٠
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	قطر	٪٢٥,٥	٪٢٥,٥

الأرصدة المتراكمة للحصة الجوهرية غير المسيطرة	٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	٣٠,٧٤٠	٣٧,٣٤٣



شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م. الف ريال قطري	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ الف ريال قطري	
(٢٤٦,٤٩٨)	(٤٨,٧٥٠)	المطلوبات المتداولة
١٦٣,٤٧٣	١٢٤,٤٧٥	صافي حقوق الملكية
		العائد إلى:
١٢١,٧٨٧	٨٧,١٣٢	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
٤١,٦٨٦	٣٧,٣٤٣	حصة غير مسيطرة
١٦٣,٤٧٣	١٢٤,٤٧٥	إجمالي حقوق الملكية

معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

-	١٦,٨٤٩	الأنشطة التشغيلية
-	٢٩,٤٥١	الأنشطة الاستثمارية
-	(٦٤,٩٠٩)	الأنشطة التمويلية
-	(١٨,٦٠٩)	صافي النقص في النقد وما في حكمه
		معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:
-	١٤,٧٩٦	الأنشطة التشغيلية
-	(٤٢,٨٧٨)	الأنشطة الاستثمارية
-	(٣٦,٥١)	الأنشطة التمويلية
-	(٦٤,١٣٣)	صافي النقص في النقد وما في حكمه

٤٦. إدارة المخاطر المالية

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

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

الأهداف والسياسات

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

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

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م.	٤٢,٣٦٨	٤١,٦٨٦
أرباح الحصة الجوهرية غير المسيطرة:		
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	٨,٤٨١	٨,٣١٨
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م.	٦٨٢	(٣٨)

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

بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة ٢٠٢١:	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ الف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م. الف ريال قطري
إيرادات وأرباح	١٤٠,٣٦	٢,٧٥٩
مصروفات وخسائر	(١١١,٧٦٧)	(٨٤)
ربح السنة	٢٨,٢٦٩	٢,٦٧٥
إجمالي الدخل الشامل	٢٧,٩٩١	٢,٦٧٥

بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة ٢٠٢٠:

إيرادات وأرباح	١٣٣,٢٢٣	-
مصروفات وخسائر	(١٠٥,٤٩٧)	(١٤٩)
ربح / (خسارة) السنة	٢٧,٧٢٦	(١٤٩)
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل	٢٨,٠٨٩	(١٤٩)

بيان المركز المالي الموجز كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

موجودات غير متداولة	٢٦,٧٨٩	-
موجودات متداولة	١٣,٣٩٧	٤١,٣٤٧
مطلوبات غير متداولة	(١٧,٧٤١)	-
مطلوبات متداولة	(٣٦,٩٧٩)	(٢٤٤,١٩٨)
صافي حقوق الملكية	١٢,٤٦٦	١٦٦,١٤٩
العائد إلى:		
أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم	٧١,٧٢٦	١٢٣,٧٨١
حصة غير مسيطرة	٣,٧٤٠	٤٢,٣٦٨
إجمالي حقوق الملكية	١٢,٤٦٦	١٦٦,١٤٩

بيان المركز المالي الموجز كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

الموجودات غير المتداولة	٢٨,٠٩٠	-
موجودات متداولة	١٦١,٢٢٥	٤٠٩,٩٧١
المطلوبات غير المتداولة	(١٦,٠٩٠)	-

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

مخاطر السوق

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

أ) مخاطر معدل الربح

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

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر معدلات الربح من خلال تنويع المحفظة المتعلقة بالالتزامات بموجب العقود التمويل الإسلامي والذمم المدينة من التأجير التمويلي.

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

القيم الدفترية	
٢٠٢١	٢٠٢٠
الف ريال قطري	الف ريال قطري
أدوات معدل الربح المتغير:	
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	١,٦٢٢
ودائع ثابتة الأجل	٨٣١,٥١٩
مطلوبات مالية – تمويلات	(١٤,٦٣,٢١٣)
	٣٢,٤٢٧
	٢٠٠,٦١
	(١٠,٨٢,٨٥٥)

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

الربح أو الخسارة +/- ٢٥ نقطة أساس	
الف ريال قطري	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٩,٧٢٩ +/- -
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٤,٠٨٩ +/- -

بالنسبة للديون ذات السعر المتغير للمجموعة، بدأت المجموعة مناقشات مع البنوك المحلية بحيث يتغير معدل تكلفة التمويل الحالي إلى معدل تكلفة التمويل المرجعي في عام ٢٠٢١.

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 ليبور لتحديد التاريخ الذي سيتم فيه استبدال مؤشر سعر الفائدة، والتدفقات النقدية لسعر المعيار البديل وتعديل الفارق ذي الصلة. سيعتمد هذا جزئياً على إدخال البنود البديلة التي لم يتم إضافتها بعد إلى عقود المجموعة والتفاوض مع المقرضين.

ب) مخاطر صرف العملة

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

كان لدى المجموعة صافي التعرضات التالية المقومة بالعملات الأجنبية:

٢٠٢١	٢٠٢٠
الف ريال قطري	الف ريال قطري
موجودات (مطلوبات)	موجودات (مطلوبات)
يورو	(٢,٣٠١)
دينار كويتي	٦
جنيه إسترليني	٩٥,٥٥٨
ليرة تركى	٢٩٢
جنيه مصري	(٦,٢٠٤)
درهم إماراتي	(٢,٠٠٣)
ريال سعودي	(٩٧,٩١٨)
دولار أمريكي	(٥,٣٥٦,٨٥١)
	(١,٣٩٦)
	(١٧,١٨٩)
	١٠,٢١٥
	٦,٤٤٠
	(٦,٢٦٧)
	(٢,٠٠٠)
	(١١,٨٨٢)
	(٥,٩٧٣,٥٧١)

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

المجموعة معرضة بشكل رئيسي للعملات المذكورة أعلاه. يوضح الجدول التالي حساسية المجموعة لزيادة أو نقص ٥% في وحدات العملة مقابل العملات الأجنبية ذات الصلة. ٥% هو معدل الحساسية المستخدم عند الإفصاح عن مخاطر العملات الأجنبية داخلياً 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.

أنخفض تحليل الحساسية الخاص بالدينار الكويتي نتيجة سداد التزام مقوم بالدينار الكويتي خلال العام. وأنخفض تحليل الحساسية الخاص بالليرة التركية نتيجة تحصيل أذون قبض مقومة بالليرة التركية.

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.

٢٠٢١	٢٠٢٠
الف ريال قطري	الف ريال قطري
+/- ٥%	+/- ٥%
يورو	(١١٥)
دينار كويتي	-
جنيه إسترليني	٤,٧٧٨
ليرة تركى	١٥
جنيه مصري	(٣١٠)
درهم إماراتي	(١٠٠)
ريال سعودي	(٤,٨٩٦)
دولار أمريكي	(٢٦٧,٨٤٣)
	(٧٠)
	(٨٥٩)
	٥,١١
	٣٢٢
	(٣١٣)
	(١٠٠)
	(٥,٩٤)
	(٢٩٨,٦٧٩)

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.

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

التغيرات في مؤشرات السوق	التأثير على الأرباح	التأثير على حقوق الملكية
٢٠٢١		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – مدرجة	–	٨٠,٢٤
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٤,٥٢٥	٤,٥٢٥
٢٠٢٠		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – مدرجة	–	١١,٢٨١
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣,٥٧٩	٣,٥٧٩

مخاطر الائتمان

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

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

	٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
أرصدة بنكية	١,٣٦٩,٨٨٠	٧٤٨,١٠٩
ذمم مدينة	١,١٨٨,٨٩٩	٥٩٢,٢١٥
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	١,٦٢٢	٣٢,٤٢٧
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١٥٥,٣٢٤	١٥٣,٠٨٦
	٢,٧١٥,٧٢٥	١,٥٢٥,٨٣٧

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

	محلنا 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
٢٠٢١					
أرصدة بنكية	١,٣١٨,٥٦٢	١٢,٤٤٣	٣٣,٤٢٦	٥,٤٤٩	١,٣٦٩,٨٨٠
ذمم مدينة	١,١٦٧,٦٢٢	١,٠٠١	٨,٧٨٣	١,٦٩٣	١,١٨٨,٨٩٩
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	١,٦٢٢	–	–	–	١,٦٢٢
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١٥٥,٣١٨	٦	–	–	١٥٥,٣٢٤
	٢,٦٤٣,١٢٤	٢٣,٢٥٠	٤٢,٢٠٩	٧,١٤٢	٢,٧١٥,٧٢٥



	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧
أرصدة بنكية	٦٨٨,١٤١	١٥,١٧١	٣٧,٢٢٦	٧,٥٧١	٧٤٨,١٠٩
ذمم مدينة	٥٦٤,٨٦١	١٧,٠٩٩	٩,٢٥١	١,٠٠٤	٥٩٢,٢١٥
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	٣٢,٤٢٧	–	–	–	٣٢,٤٢٧
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١٥٢,٢٦٦	٢٥٠	–	٥٧٠	١٥٣,٠٨٦
	١,٤٣٧,٦٩٥	٣٢,٥٢٠	٤٦,٤٧٧	٩,١٤٥	١,٥٢٥,٨٣٧

تراقب المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان بصفة مستمرة وبناء على تقييم الإدارة ومعدلات التعثر التاريخية، فإن المجموعة ترى بأن مخصص الانخفاض في القيمة البالغ ٤٤٩,٥٣٦ ألف ريال قطري (٢٠٢٠: ٣٢٢,٥٦٥ ألف ريال قطري) يعد كافياً مقابل الموجودات المالية كما في تاريخ التقرير. تشمل الموجودات المالية بعض الأرصدة المتأخرة ولكنها في رأي الإدارة لم تنخفض قيمتها كما في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة بالحد من المخاطر الناتجة من تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناجمة عن الأرصدة البنكية عن طريق فتح حسابات في بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد. إن ما نسبته ٩٦% (٢٠٢٠: ٩٥%) من الأرصدة البنكية تمثل أرصدة مودعة لدى بنوك محلية في دولة قطر ذات تصنيف جيد.

جودة ائتمان الموجودات المالية

نظراً لأن بعض الذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ليس لها تصنيف خارجي متاح ولم يتم إجراء تصنيف ائتماني داخلي لها من قبل المجموعة. فإن جودة ائتمان هذه الموجودات المالية لا يمكن الإفصاح عنها من قبل الإدارة.

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ١٠% من الذمم المدينة من التأجير التمويلي (٢٠٢٠: ٨٧%) مستحقة من عميل واحد وهو مؤسسة تابعة للحكومة.

ولتقييم المخاطر الائتمانية الخاصة بالعملاء الرئيسيين، تعتمد المجموعة عادة على وكالات تقييم ائتماني خارجية مثل "موديز" و"ستاندرد وبورز" و"فيتش"، إن وجدت لتقييم احتمالية عجز هؤلاء العملاء عن السداد. بالنسبة لهيئات الحكومية والشركات المقيمة تقييماً خارجياً وتقييمها الائتماني يتراوح بين A و B فهي تمثل ٥٢% من صافي الذمم المدينة التجارية بعد خصم المخصص كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٧٢%).

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 وفقاً لسياسة المجموعة. يوضح الجدول التالي التصنيفات الائتمانية الخارجية للبنوك:

	٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
A+	٥٣٦,٦٧١	١٨٥,٩٦٤
A١	٥٨٧,٧٩٠	٢٩٩,٤٧٦
A	١٢٨,٥٢٤	٤٤,٣٥٠
A-	٩٨,٢٥١	٥٦,٧٦٨
A2/PRIME-1	–	١٣٥,٧٠١
B	–	٣,٩٧٢
أخرى	١٨,٦٤٤	٢١,٨٧٨
الإجمالي	١,٣٦٩,٨٨٠	٧٤٨,١٠٩

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:

٢٠٢١	أقل من سنة ألف ريال قطري	سنة إلى سنتين ألف ريال قطري	سنتين إلى خمس سنوات ألف ريال قطري	أكثر من خمس سنوات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٦٩٤,٨٧٦	٧٣,٩٩٤	١٩٩,٦٥٨	٢٢٠,٣٧١	١,١٨٨,٨٩٩
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	١,٦٢٢	-	-	-	١,٦٢٢
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١٥٥,٣٢٤	-	-	-	١٥٥,٣٢٤
إستثمار في أدوات حقوق ملكية	٤٥,٢٥٢	١٣٢,٣٤٤	-	-	١٧٧,٥٩٦
	٨٩٧,٠٧٤	٢٠٦,٣٣٨	١٩٩,٦٥٨	٢٢٠,٣٧١	١,٥٢٣,٤٤١

٢٠٢٠	أقل من سنة ألف ريال قطري	سنة إلى سنتين ألف ريال قطري	سنتين إلى خمس سنوات ألف ريال قطري	أكثر من خمس سنوات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٤٤١,٨١٧	٣,٢٣٤	٥٣,٤٩٣	٦٦,٦٧١	٥٩٢,٢١٥
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	٣٠,٨٠٥	١,٦٢٢	-	-	٣٢,٤٢٧
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١٥٣,٠٨٦	-	-	-	١٥٣,٠٨٦
إستثمار في أدوات حقوق ملكية	٣٥,٧٩٢	١٧٠,٠٣٢	-	-	٢٠٥,٨٢٤
	٦٦١,٥٠٠	٢٠١,٨٨٨	٥٣,٤٩٣	٦٦,٦٧١	٩٨٣,٥٥٢

المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناجمة عن مجموعة واسعة من الأسباب المرتبطة بعمليات المجموعة والأفراد والتكنولوجيا والبنية التحتية، ومن عوامل خارجية بخلاف مخاطر السوق والائتمان والسيولة مثل تلك التي تنشأ عن معايير السلوك المهني المقبولة عموماً للشركات. تنشأ المخاطر التشغيلية من جميع عمليات المجموعة.

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

وتم تفويض المسؤولية الرئيسية لتطوير وتنفيذ الضوابط الرقابية التي تتناول المخاطر التشغيلية للإدارة العليا داخل كل إدارة على 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 فعالاً.

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.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

يتكون إطار تصنيف مخاطر الائتمان الحالي للمجموعة من الفئات التالية:

الفئة	الوصف	أسس الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة
غير متعثر	الطرف المقابل لديه مخاطر منخفضة في التخلف عن السداد وليس لديه أي مبالغ متأخرة السداد	الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ ١٢ شهراً
مشكوك فيه	تجاوز المبلغ ٣٠ يوماً بعد تاريخ الاستحقاق أو كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإعتراق الأولي	الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة – ليست ذات قيمة ائتمانية منخفضة
متعثر	تجاوز المبلغ ١٢٠ يوماً بعد تاريخ الاستحقاق أو أن هناك دليلاً يشير إلى أن الاصل ذو قيمة ائتمانية 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 وفقاً 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 يوماً 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:

٢٠٢١	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	١-٢ سنة ألف ريال قطري	٢-٥ سنوات ألف ريال قطري	أكثر من ٥ سنوات ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١,٦٩٢,٠٦٥	١,٧٣٢,٩٢٥	١,٤٥٠,٩٧٢	١,٨٠٣,٥٣	١٧٣,٦٠٠	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٧٣,٩٢٧	١٧٣,٩٢٧	١٧٣,٣٤٨	٥٧٩	-	-
مطلوبات إيجارات	٣٣٠,٨٠٨	٦٢٤,٧٧٠	٥٦,٩٩٥	٣٦,٦٦٥	٦٤,٢٧٩	٤٦٦,٨٣١
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	١٤٠,٦٣,٢١٣	١٦,٢٣,٩٠٤	٢,٦٧٦,٧٢٩	١,٥٢٣,٨٢٥	٥,٩٥٧,٨٨٢	٥,٨٦٥,٤٦٨
	١٦,٢٦٠,٠١٣	١٨,٥٥٥,٥٢٦	٤,٣٥٨,٠٤٤	١,٦٦٩,٤٢٢	٦,١٩٥,٧٦١	٦,٣٣٢,٢٩٩

٢٠٢٠	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	١-٢ سنة ألف ريال قطري	٢-٥ سنوات ألف ريال قطري	أكثر من ٥ سنوات ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١,٧٧١,٣٢٠	١,٨٣٤,٢٧٩	١,٤٠٣,٠٦٨	١٦٧,٦١١	٢٦٣,٦٠٠	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٩٢,٦٢٠	١٩٢,٦٢٠	١٩٢,٠٤١	٥٧٩	-	-
مطلوبات إيجارات	٣٥٤,٥٥٣	٦٦,٣٤٧	٦٦,٨٠٦	٣٥,٦٣٤	٨٥,٢١٣	٤٧٢,٦٩٤
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	١,٠٨٢,٨٥٥	١,٩٨٩,٣١٤	٢,٤٢٤,٤٦١	٢,٤٦٩,٧٣٤	٤,٤٦٨,٦٦٦	١,٦٢٦,٤٥٣
	١٢,٤٠١,٣٤٨	١٣,٦٧٦,٥٦٠	٤,٠٨٦,٣٧٦	٢,٦٧٣,٥٥٨	٤,٨١٧,٤٧٩	٢,٠٩٩,١٤٧

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس الإدارة هي الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال تعمل على الحفاظ على حقوق المستثمر والدائن وأيضاً ثقة السوق واستمرار التطوير المستقبلي للأعمال. ويتكون رأس المال من حصص رأس المال وأسهم الخزانة 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 والحفاظ على تصنيف جيد للمخاطر.

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

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

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
تمويلات محملة بتكلفة تمويل	١٤,٠٦٣,٢١٣	١٠,٠٨٢,٨٥٥
ناقصا: النقد والأرصدة البنكية	(١,٣٦٧,٤٩٨)	(٧٤٦,١٥٧)
صافي الدين	١٢,٦٩٥,٧١٥	٩,٣٣٦,٦٩٨
إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)	١٨,٨٣٨,١١٦	١٨,٣٧٦,٩٨٥
نسبة صافي الدين الى حقوق الملكية في ٣١ ديسمبر	٦٧.٣٩%	٥٠.٨١%

٤٧. 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 إيداء رأياها في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة.

يقدم هذا الإيضاح نبذة عامة حول المجالات التي تشمل درجة عالية من إيداء الرأي أو التعقيد وحول البنود التي ترتفع فرص تعديلاها 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 ١٣
- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة – الإيضاح رقم ٧
- تقدير المستحقات الضريبية الحالية ومصروفات الضريبة الحالية – الإيضاح رقم ١٨
- الأعمار الإنتاجية المقدره للممتلكات والمنشآت والمعدات – الإيضاح رقم ١٤
- القيمة العادلة المقدره لبعض الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر – الإيضاح رقم ١١
- التزامات المنافع المحددة للمعاشات ونهاية الخدمة – الإيضاح رقم ٢١
- الاعتراف بالإيرادات – الإيضاح رقم ٧ والإيضاح رقم ١٣ والإيضاح رقم ٢٩
- الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المرحلة – الإيضاح رقم ١٨
- إنخفاض قيمة الأرصدة البنكية – الإيضاح رقم ٤
- انخفاض قيمة الذمم المدينة – الإيضاح رقم ٦
- انخفاض قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة – الإيضاح رقم ٩
- انخفاض قيمة موجودات حق الإنتفاع الإيضاح رقم ١٥
- انخفاض قيمة الشركات الزميلة الإيضاح رقم ١٦
- انخفاض قيمة الشهرة – الإيضاح رقم ١٧
- انخفاض قيمة الذمم المدينة من التأجير التمويلي – الإيضاح رقم ٨
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (١)
- قرارات التوحيد – الإيضاح رقم ٤٤
- تصنيف العقارات – الإيضاح رقم ٧ والإيضاح رقم ١٣ والإيضاح رقم ١٤
- تحديد مدة عقد الإيجار – الإيضاح رقم ١٥
- خصم مدفوعات الإيجار – الإيضاح رقم ١٥
- تقييم مبدأ الإستمرارية
- موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع – الإيضاح رقم ١٠

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

(١) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت للانخفاض في القيمة لاستبيان إمكانية رد الانخفاض عند تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختيار 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 لوحداث 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 للعامه.

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤٨. 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 وأجهزة 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 الاسس المستخدمة للممتلكات 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 باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، أو إذا لم يمكن تحديد ذلك المعدل بشكل واضح، فإن معدل الإقتراض التدريجي للمجموعة يتم إستخدامه على مدى فترة مدة الإيجار. بشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الإقتراض التدريجي كمعدل خصم.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس مطلوبات الإيجار ما يلي:

- دفعات ثابتة ناقص حوافز الإيجار المدينة
- دفعات إيجارات غير متساوية والمستندة على مؤشر أو معدل
- المبالغ المتوقعة أن تكون مطلوبة من المستأجر حسب قيمة الضمانات المتبقية
- تفعيل خيار سعر الشراء إذا كان المستأجر شبه متأكد من تفعيل هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إلغاء عقد الإيجار، إذا كان 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:

- 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 لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر ، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط عقد الإيجار ، يتم الاعتراف بالخصص وقياسه وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية ٣٧– بقدر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الانتفاع ، يتم إدراج التكاليف في أصل حق الإنتفاع 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 «الممتلكات والمنشآت 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 ٣٢).

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. يتطلب 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 الإعتراف بعقود الإيجار كموجودات حق إنتفاع وإيضاً إلتزامات مماثلة في التاريخ الذي يتوفر فيه العين المؤجرة للإستخدام من قبل المجموعة. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الإلتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدار فترة التأجير لتسجيل تكلفة تمويل دورية ثابتة على الرصيد المتبقي من الإلتزام لكل فترة. يتم إستهلاك موجودات حق 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.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

يتم إعداد 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 شهرا أو أقل.

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 شهرا أو أقل.

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 شهرا أو أقل.

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.

يتم تقييم 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.

يتم تقييم 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.

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

يتم تقييم 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.

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

يتم تقييم 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.

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

يتم تقييم 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.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل في أفضل استخدام له وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق. يستخدم الأصل في أفضل استخدام له.

يتم تقييم 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.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم مناسبة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة ، وتعظيم استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، كما هو موضح على النحو التالي ، استنادًا إلى أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- المستوى ٢: تقنيات التقييم التي يمكن ملاحظة أدنى مستوى لها من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى ٣: أساليب التقييم التي لا يمكن ملاحظة أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة

يتم تقييم 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.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المعترف بها في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر ، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة مثل ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

يتم تقييم 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.

تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر ، مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتألف الإدارة من رئيس قطاع التطوير ، ورئيس الفريق المالي ، ورئيس قسم إدارة المخاطر ومديري كل عقار.

يتم تقييم 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.

يتم تقييم 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.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الموجودات الهامة ، مثل الاستثمارات العقارية والمتاجرة. تشمل معايير الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كان يتم الحفاظ على المعايير المهنية. تناقش الإدارة وتراجع المقيمين الخارجيين للمجموعة وأساليب التقييم والافتراضات المستخدمة لكل عقار.

يتم تقييم 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.

في تاريخ كل تقرير ، تقوم الإدارة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات الواجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقًا للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل ، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم من خلال الموافقة على المعلومات الواردة في حساب التقييم للعقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

يتم تقييم 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.

تقوم الإدارة ، بالاشتراك مع المقيمين الخارجيين للمجموعة ، بمقارنة كل تغييرات في القيمة العادلة لكل أصل والالتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

يتم تقييم 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.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة ، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

يتم تقييم 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.

تحقق الإيرادات

إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار المستحقة القبض من عقود الإيجار التشغيلي ، ناقصاً التكاليف المباشرة الأولية للمجموعة للدخول في عقود الإيجار ، على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ، باستثناء دخل الإيجار الطارئ الذي يتم الاعتراف به عند نشأته.

يتم تقييم 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.

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 ، على يقين من أن المستأجر سيمارس هذا الخيار .

يتم تقييم 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.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن التداعيات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند ظهورها.

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.

يتم تقييم 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.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لكيان واحد والالتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لكيان آخر.

يتم تقييم 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.

الموجودات المالية

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في الفئات التالية ؛ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، حسب الاقتضاء. يتم الاعتراف بجميع الموجودات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة زائدًا ، في حالة الموجودات المالية غير المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، تكاليف المعاملة المنسوبة إلى اقتناء الأصل المالي.

يتم تقييم 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.

يتم الاعتراف بعمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني تحدده اللوائح أو الأعراف في السوق (الصفقات العادية) في تاريخ المتاجرة ، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

يتم تقييم 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.

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

القروض والمدينون هي موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو محددة وغير مدرجة في سوق نشط. يتم الاعتراف بهذه الموجودات مبدئيًا بالقيمة العادلة زائدًا أي تكاليف معاملة منسوبة مباشرة. لاحقاً للاعتراف المبدئي ، يتم قياس القروض والمدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم تقييم 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.

المطلوبات المالية

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على ذمم تجارية دائنة وأخرى ، ومستحق لأطراف ذات علاقة ، والالتزامات بموجب عقود تمويل إسلامي والالتزامات إيجار.

يتم تقييم 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.

يتم تقييم 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.

تقرير القيمة المضافة لشركة بوة العقارية ش.م.ع.ق

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

المطلوبات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة مبدئيًا بالمطلوبات المالية في التاريخ الذي تنشأ فيه وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفًا في الأحكام التعاقدية للاداة.

تلغي المجموعة الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإعفاء من التزاماتها التعاقدية أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

تصنف المجموعة المطلوبات المالية غير المشتقة في فئة المطلوبات المالية الأخرى. يتم الاعتراف بهذه المطلوبات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة زائدًا أي تكاليف معاملات منسوبة مباشرة. بعد التحقق المبدئي ، يتم قياس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. تشمل المطلوبات المالية الأخرى على التزامات بموجب عقود تمويل إسلامي، ومستحق إلى أطراف ذات صلة ، وذمم دائنة تجارية وأخرى ، ومطلوبات إيجار.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق واجب النفاذ حاليًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات و تسوية المطلوبات في وقت واحد. يجب ألا يكون الحق واجب النفاذ قانونيًا متوقعًا على الأحداث المستقبلية ويجب أن يكون قابلا للتنفيذ في سياق العمل العادي وفي حالة إفلاس أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أحد الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. تنخفض قيمة الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية ولا يتم تكبد خسائر انخفاض القيمة إلا إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لحدث أو أكثر من الأحداث التي وقعت بعد الاعتراف الأولي بالأصل «حدث خسارة» وذلك يكون لحدث «أو أحداث» الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل موثوق. قد يتضمن دليل انخفاض القيمة مؤشرات على أن المدينين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية كبيرة ، أو تخلفًا عن السداد أو تأخرًا في سداد التكاليف أو المدفوعات الرئيسية ، واحتمال دخولهم في الإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى ، وحيث تشير البيانات الملحوظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة ، مثل التغييرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بالتخلف عن السداد.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

بالنسبة لفئة المدينين ، يتم قياس مبلغ الخسارة على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة «باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها» مخصومة بمعدل الربح الفعلي الأصلي للأصل المالي . يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً يكون المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

الموجودات المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أحد الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. في حالة الاستثمارات في حقوق الملكية المصنفة على أنها متاحة للبيع ، فإن الانخفاض الكبير أو المستمر في القيمة العادلة للأوراق المالية إلى ما دون تكلفتها يعد أيضًا دليلاً 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) يتم إزالتها من حقوق الملكية و المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد لأدوات 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.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

يتم أولاً تخصيص خسائر انخفاض القيمة المعترف بها فيما يتعلق بالوحدات المولدة للنقد لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات ثم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس 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.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

الإيجارات

يعتمد تحديد ما إذا كان الترتيب أو يحتوي على عقد إيجار على أساس جوهر الترتيب في تاريخ البداية ، سواء كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل أو موجودات محددة أو أن الترتيب ينقل الحق في استخدام الأصل ، حتى لو لم يتم تحديد هذا الحق صراحة في ترتيب.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

أ) المجموعة كمؤجر

راجع إيضاح ٨.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

ب) المجموعة كمستأجر

تتم رسملة عقود الإيجار التمويلي ، التي تنقل إلى المجموعة جميع المخاطر والمنافع العرضية المتعلقة بملكية البند المؤجر ، في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المؤجر أو ، إذا كانت أقل ، بالقيمة الحالية للحد الأدنى دفعات الإيجار.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

يتم تقسيم مدفوعات الإيجار بين رسوم التمويل وتخفيض التزام الإيجار لتحقيق معدل ثابت لتكلفة التمويل على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم تحميل مصاريف التمويل على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند نشوئها. يتم استهلاك الممتلكات والألات والمعدات المقنتاة بموجب عقد إيجار تمويلي على مدى العمر الإنتاجي ومدة الإيجار الأقصر.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ فيها المؤجر بجزء كبير من مخاطر ومزايا الملكية على أنها عقود إيجار تشغيلي. يتم الاعتراف بمدفوعات عقود الإيجار التشغيلي كمصرف في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ، باستثناء مدفوعات الإيجار الطارئة التي يتم تحميلها كمصرفات عند نشوئها.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

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.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

تحويل العملات الأجنبية

العملة التشغيلية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئبة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها الشركة (العملة التشغيلية). تم عرض البيانات المالية الموحدة «بالريال القطري» وهي عملة العرض للمجموعة.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

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».

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

يتم تحليل التغييرات في القيمة العادلة للأوراق المالية بالعملات الأجنبية المصنفة كمتاحة للبيع بين فروق التحويل الناتجة عن التغييرات في التكلفة المطفأة للأوراق المالية والتغييرات الأخرى في القيمة الدفترية للأوراق المالية. يتم الاعتراف بفروق التحويل المتعلقة بالتغييرات في التكلفة المطفأة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ، ويتم الاعتراف بالتغييرات الأخرى في القيمة الدفترية في بنود الدخل الشامل الأخرى.

بيان التدفقات النقدية المصنفة كموجودات مالية

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 الآخر الموحد.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 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 تقريبياً 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 الدخل الشامل الآخر.

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 الدخل الشامل الآخر.

٤٩. 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 ا٠١ يناير ٢٠٢١:

٤٩-١ معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التي تسري على السنة الحالية

تم تطبيق المعايير الدولية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١ أو بعده:

تأثير التطبيق الأولي لتعديل امتيازات الإيجار المتعلقة بوباء كوفيد - ١٩ ما بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - ساري المفعول ابتداء من ١ يونيو ٢٠٢٠

في ٢٨ مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات الإيجار المتعلقة بوباء كوفيد - ١٩ (تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦) التي توفر تخفيفاً عملياً للمستأجرين في محاسبة امتيازات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد - ١٩، من خلال تقديم وسيلة عملية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦. كانت هذه الوسيلة العملية متاحة لامتيازات الإيجار بحيث تكون تخفيضات مدفوعات الإيجار تؤثر على مدفوعات تاريخ استحقاقها الأصلي كما في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

في ٣١ مارس ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية "تعديل امتيازات الإيجار المتعلقة بوباء كوفيد - ١٩ ما بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦" والذي مدد التعديل السابق (والذي يمنح المستأجر إعفاء من تقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار هي تعديلات إيجار) لمدة سنة واحدة لغاية ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. هذا التعديل ساري المفعول للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ أبريل ٢٠٢١ مع السماح بالتطبيق المبكر.

معالجة معيار سعر الفائدة - المرحلة ٢ (تعديلات على معايير التقارير المالية الدولية أرقام ٩ و ٧ و ٤ و ١٦ والمعيار المحاسبي الدولية رقم ٣٩) - ساري المفعول ابتداء من ١ يناير ٢٠٢١

تتناول التعديلات القضايا التي قد تؤثر على التقارير المالية نتيجة لمعالجة معيار سعر الفائدة، بما في ذلك آثار التغييرات على التدفقات النقدية التعاقدية أو علاقات التحوط الناشئة عن استبدال معيار سعر الفائدة بسعر مرجعي بديل. توفر التعديلات إعفاءً عملياً من بعض المتطلبات الواردة في معيار التقارير المالية الدولية رقم ٩ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ ومعيار التقارير المالية الدولية رقم ٧ ومعيار التقارير المالية الدولية رقم ٤ ومعيار التقارير المالية الدولية رقم ١٦ المتعلقة بما يلي: التغييرات في أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية والمطلوبات المالية والتزامات عقود الإيجار ومحاسبة التحوط.

لم يكن لتطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة ولكن قد يؤثر على احتساب المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

٤٩-٢ معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولم يبدأ سريانها بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر

لم تقم المجموعة بتطبيق معايير التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي تم إصدارها ولم يبدأ سريانها بعد

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة	تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم ٣ - الإشارة إلى إطار عمل معايير التقارير المالية الدولية	١ يناير ٢٠٢٢
تعمل التعديلات على تحديث معيار التقارير المالية الدولية رقم ٣ بحيث يشير إلى إطار العمل لعام ٢٠١٨ بدلاً من إطار العمل الخاص لعام ١٩٨٩. كما أنها تضيف إلى معيار التقارير المالية الدولية رقم ٣ مطلباً، بالنسبة للالتزامات الواقعة في نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧، أن يقوم المشتري بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ لتحديد ما إذا كان هناك التزام حالي في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق معيار لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية رقم ٢١، يطبق المشتري معيار لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية رقم ٢١ لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي ينشأ عنه التزام بدفع الضريبة قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ.	
أخيراً، تضيف التعديلات بياناً صريحاً بأن المشتري لا يعترف بالموجودات المحتملة المقتناة في عملية دمج الأعمال.	
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ - العقود الموثقة - تكلفة إتمام العقد	١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر.
تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد". تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من كل من التكاليف الإضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (من الأمثلة على ذلك تخصيص رسوم الاستهلاك لـ بند من الممتلكات والألات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).	
تنطبق التعديلات على العقود التي لم تف الكيان بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً. لم يتم إعادة صياغة المقارنات. وبدلاً من ذلك، يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق التعديلات مبدئياً كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة أو عنصر آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء، في تاريخ التطبيق المبدئي.	
التعديلات السنوية على معايير معايير التقارير المالية الدولية ٢٠١٨-٢٠٢٠ تشمل التعديلات السنوية تعديلات على أربعة معايير:	١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر.
(١) معيار التقارير المالية الدولية رقم ١: اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة	
يوفر التعديل إعفاءً إضافياً للشركة الزميلة التي تطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروع تحويل العملات المتراكمة. نتيجة لهذا التعديل، يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإعفاء في معيار التقارير المالية الدولية رقم ١: د ١٦ (أ) الآن أيضاً أن تختار قياس فروع تحويل العملات المتراكمة لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة الدفترية التي سيتم تضمينها في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم، على أساس في تاريخ انتقال الشركة الأم إلى معايير التقارير المالية الدولية، إذا لم يتم إجراء تعديلات على إجراءات التوحيد وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة الزميلة. خيار مماثل متاح لشركة زميلة أو مشروع مشترك يستخدم الإعفاء في معيار التقارير المالية الدولية رقم ١: د ١٦ (أ).	

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة
١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر.	يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) في بداية تلك الفترة الأولى المعروضة.
١ يناير ٢٠٢٣	معايير التقارير المالية الدولية رقم ١٧ عقود التأمين
	<p>يحدد معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٧ مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل معيار التقارير المالية الدولية رقم ٤ عقود التأمين.</p> <p>يحدد معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٧ نموذجاً عاماً ، يتم تعديله لعقود التأمين مع ميزات المشاركة المباشرة، الموصوف على أنه نهج الرسوم المتغيرة. يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس الالتزام بالتغطية المتبقية باستخدام نهج تخصيص الأقساط.</p> <p>يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتوقيت وعدم التأكد من التدفقات النقدية المستقبلية ويقاس بشكل صريح تكلفة عدم التأكد. يأخذ في الاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات وضمانات حاملي بوالص التأمين.</p> <p>في يونيو ٢٠٢٠ ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٧ لمعالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد نشر معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٧. تُؤجل التعديلات تاريخ التطبيق المبدئي لمعايير التقارير المالية الدولية رقم ١٧ (متضمناً التعديلات) إلى فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. وفي الوقت نفسه ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تمديداً للإعفاء المؤقت من تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم ٩ (تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم ٤) التي تمد تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم ٩ في معيار التقارير المالية الدولية رقم ٤ إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.</p> <p>يجب تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٧ بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي ، وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الأثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة.</p> <p>لغرض متطلبات الانتقال ، يكون تاريخ التطبيق الأولي هو البداية إذا كانت فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة المعيار لأول مرة ، ويكون تاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق الأولي.</p>
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء – تعريف تقديرات المحاسبة
	<p>تستبدل التعديلات تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية. بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم اليقين من القياس".</p> <p>تم حذف تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. ومع ذلك، احتفظ المجلس بمفهوم التغييرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • لا يعتبر التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة تصحيحاً لخطأ. • إن تأثيرات التغيير في أحد المدخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبي هي تغييرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكن ناتجة عن تصحيح أخطاء الفترة السابقة.

تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة
	<p>(٢) معيار التقارير المالية الدولية رقم ٩ الأدوات المالية</p> <p>يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "٧١٪" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالالتزام مالي ، فإن المنشأة لا تشمل سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين الكيان (المفترض) والمقرض ، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل أي من الكيانين أو المقرض نيابة عن الآخر.</p> <p>يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة.</p> <p>(٣) معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٦ عقود الإيجار – يزيل التعديل الرسم التوضيحي لسداد تحسينات العقارات المستأجرة.</p> <p>(٤) المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ الزراعة</p>
	<p>يزيل التعديل مطلب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. يعمل هذا على مواءمة قياس القيمة العادلة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ مع متطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٣ لقياس القيمة العادلة لاستخدام التدفقات النقدية المتسقة داخلياً ومعدلات الخصم وتمكين المُعدِّين من تحديد ما إذا كانوا سيستخدمون التدفقات النقدية ومعدلات الخصم قبل خصم الضرائب أو ما بعد الضريبة ومعدلات الخصم لأفضل سعر عادل. لقياس القيمة.</p> <p>يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي ، أي لقياسات القيمة العادلة في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل مبدئياً.</p>
١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر.	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ – الممتلكات والألات والمعدات – المتحصلات قبل الاستخدام المقصود
	<p>تحظر التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي عائدات من بيع البنود التي تم إنتاجها قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام ، أي المتحصلات أثناء إحضار الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون قادراً على العمل فيه. بالطريقة التي قصدتها الإدارة.</p> <p>وبالتالي ، تعترف المنشأة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. تقيس المنشأة تكلفة هذه البنود وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢ – المخزون.</p> <p>توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح". يحدد معيار المحاسبة الدولية رقم ١٦ هذا الآن على أنه تقييم ما إذا كان الأداء الفني والمادي للأصل بحيث يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات ، أو تأجيرها للآخرين ، أو لأغراض إدارية.</p> <p>إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل ، يجب أن تفصح البيانات المالية عن مبالغ العوائد والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق بالبنود المنتجة التي لا تمثل ناتجاً عن الأنشطة العادية للمنشأة ، وأي بند (بنود) متسلسلة يتضمن بيان الدخل الشامل هذه العوائد والتكلفة ، ويتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي ، ولكن فقط على بنود الممتلكات والألات والمعدات التي تم جلبها إلى الموقع والحالة اللازمة لها لتكون قادرة على العمل بالطريقة المقصود من قبل الإدارة في أو بعد بداية أول فترة معروضة في البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.</p>

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة
١ يناير ٢٠٢٣. يُسمح بالتطبيق المبكر.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ – عرض البيانات المالية – تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
	<p>تؤثر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ فقط في عرض الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة في بيان المركز المالي وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو دخل أو مصروفات أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود.</p> <p>توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير، وأشارت إلى أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، وبينت أن الحقوق موجودة إذا تم الامتثال للعهود في نهاية فترة التقرير، وقدمت تعريفاً لـ "التسوية" لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات أو الخدمات الأخرى.</p>
متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ سريان مؤجل إلى أجل غير مسمى	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ – بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك
	<p>تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد ، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة لا تحتوي على نشاط تجاري في معاملة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية ، يتم الاعتراف بها في أرباح الشركة الأم أو الخسارة فقط في حدود مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وبالمثل ، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المحتفظ بها في أي شركة تابعة سابقة (التي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية) يتم الاعتراف بها بالقيمة العادلة في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط إلى مدى مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في الشركة الزميلة الجديدة أو المشروع المشترك.</p>
تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق ، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة كما هو موضح في الفقرات السابقة أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولي.	

تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة
١ يناير ٢٠٢٣	الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٢)
	<p>تغير التعديلات متطلبات معيار المحاسبة الدولي ١ فيما يتعلق بالإفصاح عن السياسات المحاسبية. تستبدل التعديلات جميع أمثلة مصطلح "السياسات المحاسبية الهامة" بـ "معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية مهمة إذا ، عند النظر إليها جنباً إلى جنب مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة ، فمن المتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية.</p> <p>كما تم تعديل الفقرات الداعمة في معيار المحاسبة الدولي رقم ١ لتوضيح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى غير مهمة ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية جوهرية بسبب طبيعة المعاملات ذات الصلة أو الأحداث أو الظروف الأخرى ، حتى لو كانت المبالغ غير جوهرية. ومع ذلك ، ليست كل معلومات السياسة المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى جوهرية في حد ذاتها.</p>
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ – ضرائب الدخل – الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة
	<p>تقدم التعديلات استثناء آخر من الإعفاء من الاعتراف الأولي. بموجب التعديلات ، لا تطبق المنشأة إعفاء الاعتراف الأولي للمعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة قابلة للخصم ومتساوية.</p> <p>اعتماداً على قانون الضرائب المعمول به ، قد تنشأ الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والمقتطعة عند الاعتراف الأولي بأصل والتزام في معاملة لا تمثل اندماج أعمال ولا تؤثر على المحاسبة أو الربح الخاضع للضريبة. على سبيل المثال ، قد ينشأ هذا عند الاعتراف بالتزام عقد الإيجار وما يقابله من حق استخدام الموجودات بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في تاريخ بدء عقد الإيجار.</p> <p>تنطبق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أول فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك ، في بداية أقرب فترة مقارنة ، تعترف المنشأة بما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> – أصل ضريبي مؤجل (إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن في مقابله استخدام الفرق المؤقت القابل للخصم) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بما يلي: • حق استخدام الموجودات ومطلوبات الإيجار • إيقاف التشغيل والاستعادة والمطلوبات المماثلة والمبالغ المقابلة المعترف بها كجزء من تكلفة الأصل ذي علاقة. <p>– الأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المدورة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية ، حسب الاقتضاء) في ذلك التاريخ.</p>

التقرير المالي الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥. تأثير فيروس كورونا

تحديثات مهمة:

استمرار تفشي فيروس كورونا المستجد في تعطيل العمليات التجارية والنشاط الاقتصادي على مستوى العالم، يعتمد مدى ومدّة التأثيرات بشكل كبير على الأحداث المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة. نظرًا للتطور السريع للوضع، فإن التأثير على أنشطة وعمليات المجموعة غير مؤكد، وبالتالي فإن تقديرات الإدارة في قياس المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تظل حساسة لتقلبات السوق.

إستثمارات عقارية

درست المجموعة تأثير كوفيد ١٩ على تقييم الاستثمارات العقارية بناءً على خصائص المحفظة بما في ذلك التنوع عبر فئات الموجودات والموقع وطبيعة التدفق النقدي المستقبلي المضمون. راجع إيضاح ١٢ للحصول على تفاصيل إضافية حول تأثير Covid ١٩ على تقييم الاستثمارات العقارية وأسس إعتبارات الإدارة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة وانخفاض قيمة الموجودات المالية

تطلبت حالات عدم اليقين الناجمة عن وباء كوفيد - ١٩ من المجموعة إعادة تقييم المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة («الخسائر الائتمانية المتوقعة») كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. قامت المجموعة بتحديث المعلومات التطلعية ذات الصلة فيما يتعلق إلى وزن سيناريوهات الاقتصاد الكلي ذات الصلة للسوق؛ زيادة مخاطر الائتمان، وتقييم مؤشرات ضعف التعرض في القطاعات التي يحتمل أن تتأثر.

الالتزامات والمطلوبات الطارئة

قامت المجموعة بتقييم تأثير أي اضطرابات تشغيلية، بما في ذلك أي تحديات تعاقدية وتغييرات في الأعمال أو العلاقات التجارية بين كيانات المجموعة والعملاء والموردين، لتحديد ما إذا كانت هناك أي زيادة محتملة في الالتزامات والمطلوبات الطارئة. راجع إيضاح ٤١ و ٤٢.

الاستمرارية

أجرت المجموعة تقييمًا لما إذا كان افتراض الاستمرارية مناسبًا في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر والشكوك المستقبلية. تم إعداد التوقعات التي تغطي الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة. قد يستمر تأثير وباء كوفيد - ١٩ في التطور، ولكن في الوقت الحالي تظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في الوجود التشغيلي وأن افتراضها بشأن الاستمرارية لا يزال غير متأثر إلى حد كبير ولم يتغير منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. ونتيجة لذلك، تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة بشكل مناسب على أساس مبدأ الاستمرارية.

ستواصل المجموعة مراقبة تأثير وباء كوفيد - ١٩ عن كثب مع تقدم الموقف لإدارة تعطل الأعمال المحتمل لتفشي وباء كوفيد - ١٩ على عملياتها وأدائها المالي في عام ٢٠٢٢.

٥. الأحداث اللاحقة

بعد نهاية العام أعلنت المجموعة أن شركتها التابعة شركة رواسي للتنمية العقارية قد قامت بتوقيع عقد إيجار مع اللجنة العليا للمشاريع والإرث بقيمة ٢٢،١٧٠ مليون ريال قطري بغرض تأجير جميع الوحدات السكنية في مشروع "مديتنا" - الذي تطوره شركة رواسي في مدينة الوكرة - وذلك لمدة ٦ شهور تبدأ من ١ أغسطس ٢٠٢٢. يحتوي المشروع على عدد ٦,٧٨٠ شقة سكنية مؤثثة بالكامل. من المتوقع أن يسهم هذا العقد في زيادة الإيرادات التشغيلية للمجموعة خلال فترة التأجير.

بعد نهاية العام قامت المجموعة ببيع حصتها الكاملة في شركة مجموعة الإمتياز الإستثمارية ش.م.ك. البالغة ٢٤.٤% مقابل ٣٠,٤٢٩,٤٨٢ دينار كويتي بما يعادل ٣٧٥,١٦٥,٠٨٧ ريال قطري تقريباً.



ص.ب. ٢٧٧٧، أبراج بروة السد، برج رقم ١
شارع سحيم بن حمد - الدائري الثالث
الدوحة، قطر
هاتف: +٩٧٤ ٤٤٠٨ ٨٨٨٨
فاكس: +٩٧٤ ٤٤٠٨ ٨٨٨٥
بريد إلكتروني: info@barwa.com.qa