

التقرير
السنوي
٢٠٢٢



نبني المستقبل
BUILDING THE FUTURE





حضرة صاحب السمو الشيخ حمد بن خليفة آل ثاني
الأمير الوالد



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

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

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

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

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

نهدف من خلال دراسة الفرص الاستثمارية بعناية إلى خلق قاعدة مشاريع استثمارية ثابتة تحمينا من تقلبات السوق الاقتصادية، يشمل ذلك فرص الاستثمار في مشاريع القطاعات 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

تقرير الحوكمة

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

البيانات المالية الموحدة

٩٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٩٦	بيان المركز المالي الموحد
٩٧	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٩٨	بيان الدخل الشامل الموحد
٩٩	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٠٠	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٠٢	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

نظرة عامة

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

التقرير الاستراتيجي

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

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



القيم

الريادة والالتزام والمصداقية والعمل الجماعي والنزاهة

الرسالة

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

الرؤية

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

التوجه الاستراتيجي

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

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



التكامل المؤسسي

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



الحوكمة

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



النشاط الأساسي

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

ا نبذة حول محفظتنا

رق
٢٧ مليون

العقارات المتاحة للبيع

رق
١,٣٩١ مليون

مشاريع قيد التنفيذ

رق
٢٧,٩٧٨ مليون

القيمة الدفترية للعقارات

رق
٨,١٦٠ مليون

القيمة الدفترية لمخزون الأراضي

رق
٣٦,١٣٨ مليون

إجمالي القيمة الدفترية للأصول (عقارات وأراضي)

رق
٥,٥ مليون متر مربع

مخزون الأراضي

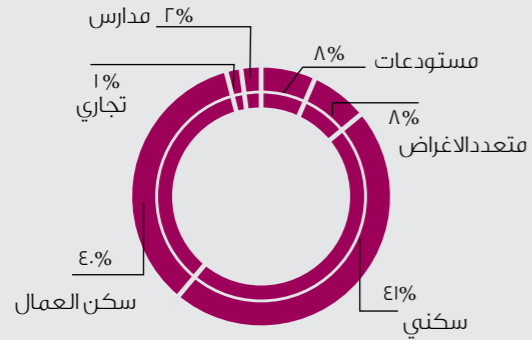


نبذة عن بروة العقارية تنمة..

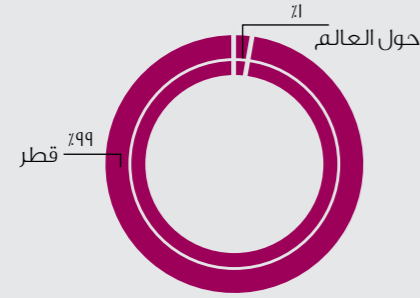
قوتنا المالية

ما تم إنجازه

محفظة الأصول المتوازنة (المساحات المبنية)



محفظة الأراضي



مزيج متوازن من المشاريع

ينتج عنه عائد مستقر

مخزون أراضي

٥,٤ مليون متر مربع في قطر
٨٠% مملوكة

٧٣%

صافي الدين إلى حقوق الملكية

٧,١٨ مليار ر.ق

أرباح موزعة خلال الأعوام من ٢٠١٤ إلى ٢٠٢٢

الريادة

في المشاريع السكنية منخفضة التكلفة

١٤,٦٩

وحدات سكنية تم إنجازها

٥٥,٢١٩

غرفة سكنية للفئات العاملة

ر.ق

١٥,٥٨١ مليون

صافي الدين

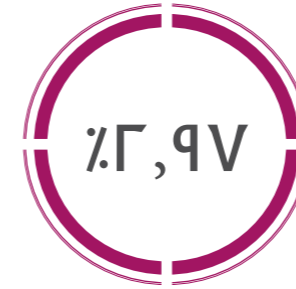
ر.ق

٣٩,٩٨٦ مليون

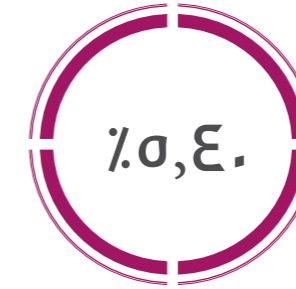
إجمالي الأصول

٥,٥ مليون متر مربع

مساحات البناء قيد التشغيل



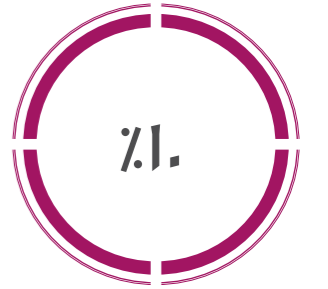
العائد على الأصول



العائد على حقوق المساهمين



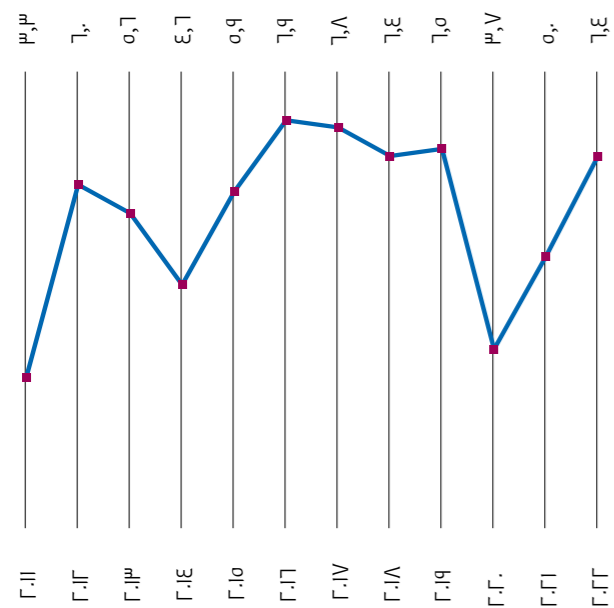
من الأرباح التشغيلية هي من صافي إيرادات الإيجارات



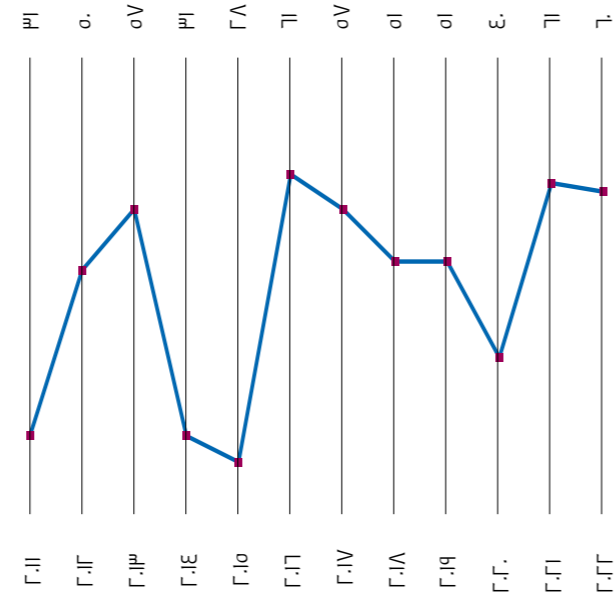
معدل النمو السنوي الإجمالي من دخل الإيجارات (الفترة المالية ٢٠١٩ - ٢٠٢٢)



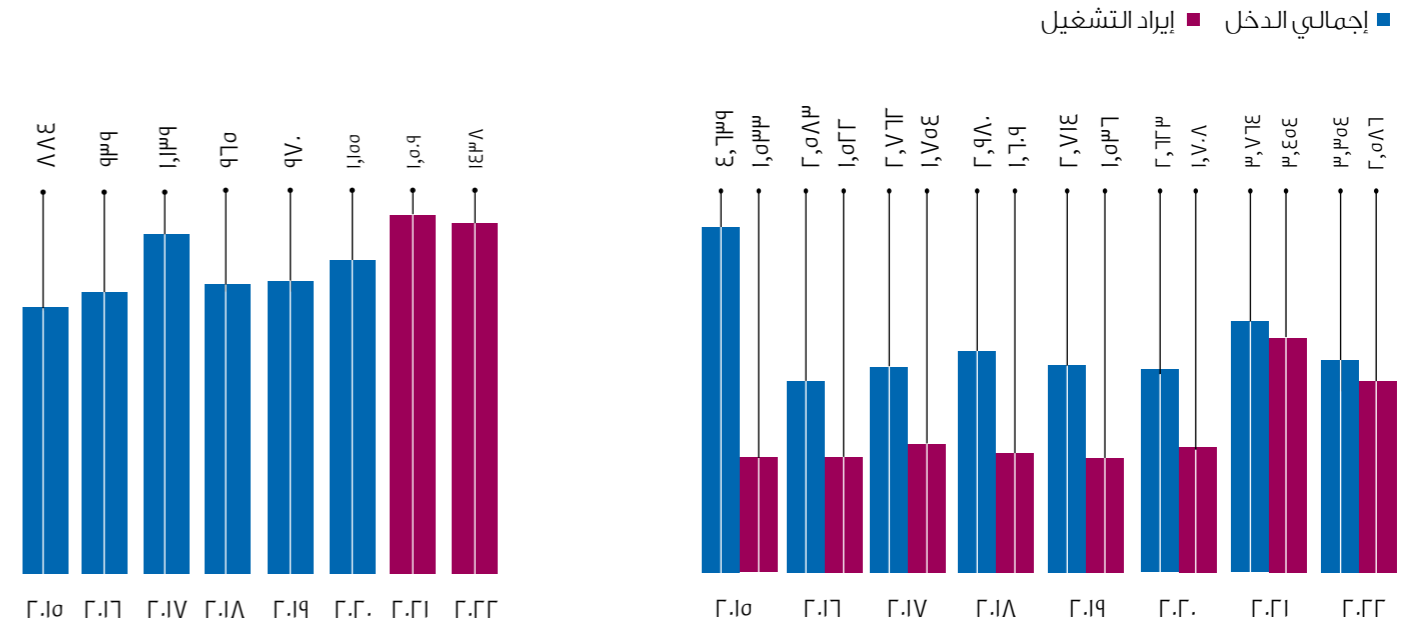
النتائج المالية



العائد الربحي | %

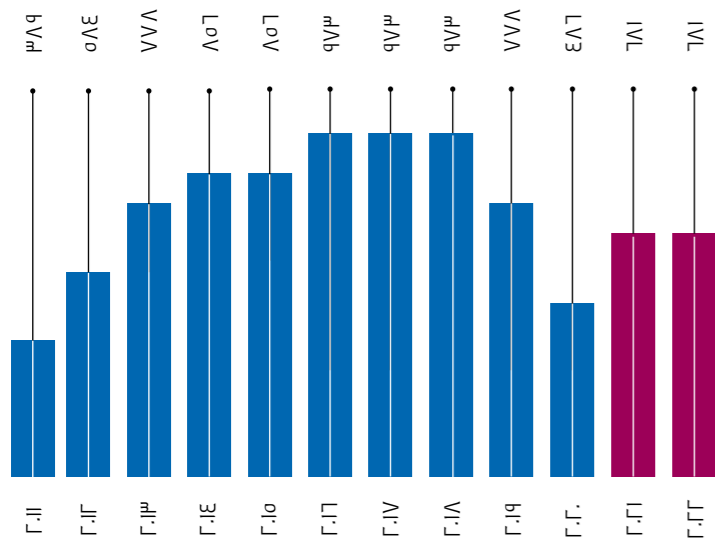


نسبة توزيع الأرباح | %



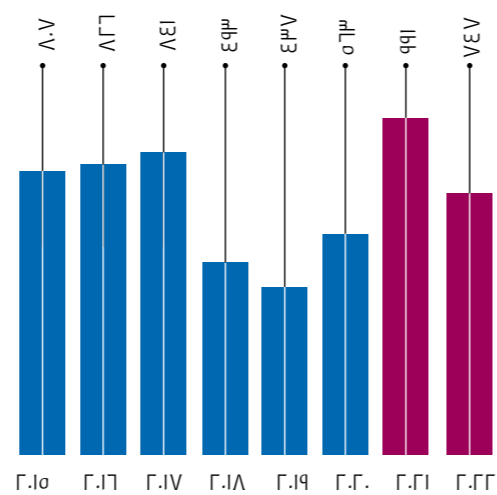
إجمالي الدخل والإيرادات التشغيلية

(مليون ريال قطري)



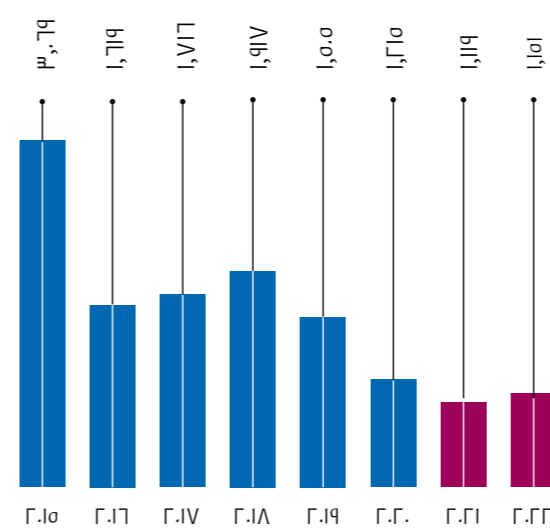
توزيعات الأرباح

(مليون ريال قطري)



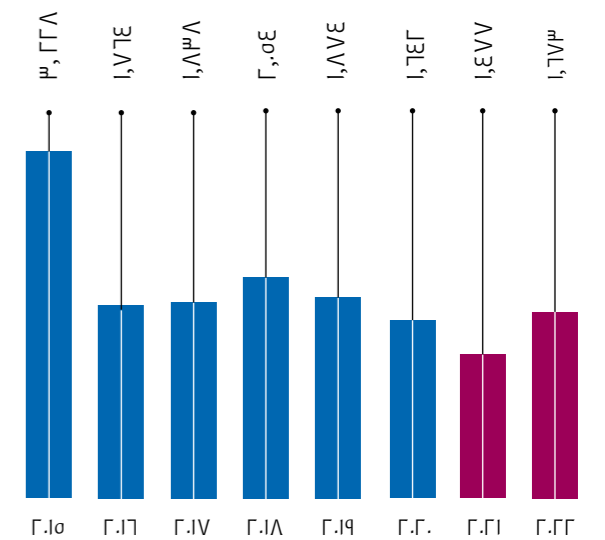
الأرباح النقدية المتكررة (باستثناء أرباح من بيع عقارات)

(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

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

الاستدامة

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

فريق العمل

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

التمويل

- الإدارة الفعالة لرأس المال:
- ٣,٨٩١ مليون ريال قطري رأس المال
- ١,٠٨٣ 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 إيجابي

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

الإطار التشغيلي

الاستحواذ

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



التطوير

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



الإدارة

تقوم الشركة بإدارة محفظة الاستثمار بفعالية لزيادة عوائد المساهمين.



التحسين

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



المخرجات

النتائج

المحفظة الاستثمارية

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

المبادرات

المحفظة الاستثمارية

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

التمويل

توفر الميزانية العمومية القوية لشركة بروة مساحة كافية للنمو القوي من خلال الإدارة المالية الحكيمة. خلال السنة، حصلت الشركة على ديون إضافية بقيمة ١,٩٦٢ مليون ريال قطري. أدت الزيادة في الديون إلى ارتفاع نسبة الدين إلى حقوق الملكية إلى ٤٦٪. من ٤١٪. حققت الشركة أرباحاً قابلة للتوزيع لكل سهم للعام بقيمة ٣١. ريال قطري مقارنة بقيمة ٣٩. ريال قطري في العام السابق. تم الإعلان عن توزيع ١٢٥. ريال قطري للسهم الواحد فيما يتعلق بأرباح السنة.

التمويل

يمكن للاستثمار في فريق العمل وشبكة العلاقات أن يؤثر على المدى القصير على رأس المال التمويلي وتوزيعات الأرباح على المساهمين، ولكنه سيكون له أثر إيجابي على المدى الطويل.

العلاقات

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

العلاقات

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

الفريق

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

الفريق

الاستثمار في موظفي الشركة أمر حتمي لتحقيق نمو مستدام وطويل الأمد. الاستثمار في أنظمة وعمليات الشركة له تأثير سلبي على رأس المال التمويلي على المدى القصير. ومع ذلك، بمجرد تنفيذها، يكون هناك تأثير إيجابي، وهو تحسين جودة المعلومات وزيادة كفاءة ومعنويات الموظفين.

الاستدامة

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

الاستدامة

الاستثمار في الحلول المستدامة يزيد من رأس المال المستدام، ولكن له تأثير على رأس المال التمويلي على المدى من القصير إلى المتوسط، ولكن يمتلك أثر إيجابي على رأس المال التمويلي على المدى الطويل.

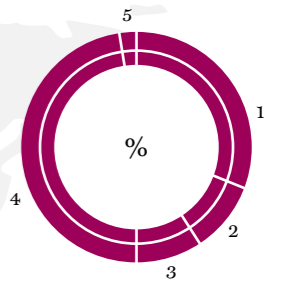
حوكمة الشركات السليمة هي أحد الأسس العامة التي تعمل على حماية حقوق ذوي المصالح وتحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة

نعمل! أين

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

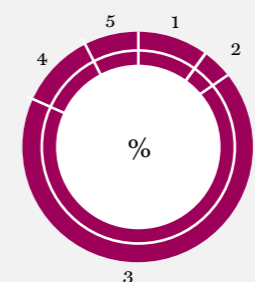
مساحات البناء من المحفظة المحلية (بالمتر المربع)

شركة بروة العقارية



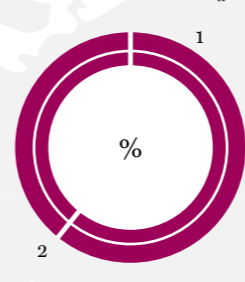
1. سكني 71
2. تجاري ومتعدد الأغراض 78
3. مخازن 78
4. سكن الفئة العاملة 74
5. مدارس 72

الوحدات السكنية إجمالي مساحات البناء



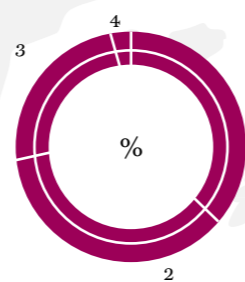
1. مساكن مسيّمير 71
2. قرية بروة 72
3. مدينتنا 70
4. مساكن السيلية 71
5. مشروع بروة الخور 76

الوحدات الصناعية إجمالي مساحات البناء



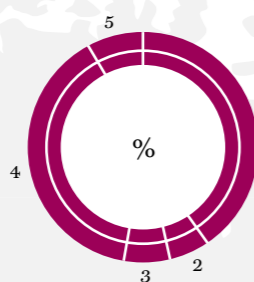
1. مستودعات أم شهرين 59
2. البراحة - ورش ومخازن 41

سكن الفئة العاملة إجمالي مساحات البناء



1. مجمع مكينس 36
2. بروة البراحة 24
3. براحة الجنوب 37
4. مجمع الخور 3

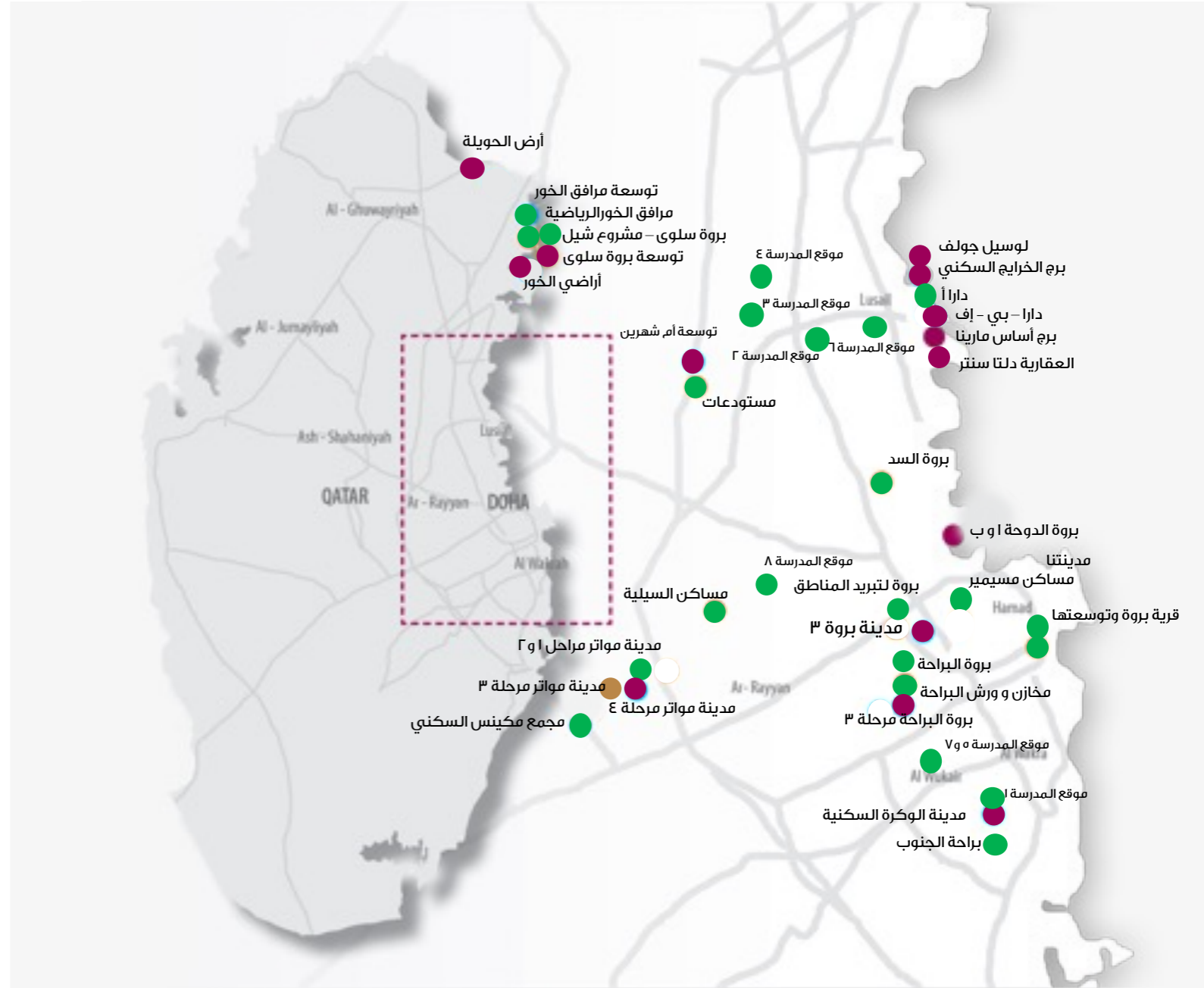
تجاري ومتعدد الأغراض إجمالي مساحات البناء



1. قرية بروة 40
2. مدينة مواتر المرحلة 1 76
3. مدينة مواتر المرحلة 2 76
4. بروة السد 41
5. امتداد قرية بروة 7

نعمل! آيين تمة..

البصمة الجغرافية لبروة العقارية



تشغيلي

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

المشاريع تحت التطوير

مدينة الموآتر المرحلة ٣

الاراضي الغير مطورة

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

تقرير مجلس الإدارة



صلاح بن غانم بن ناصر العلي

رئيس مجلس الإدارة

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

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

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن السادة أعضاء مجلس إدارة شركة بروة العقارية، يسعدني أن أضع بين أيديكم تقريراً عن أبرز ملامح أداء وإنجازات الشركة وبياناتها المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٢، هذا بالإضافة إلى الخطط المستقبلية للعام ٢٠٢٣.

لقد تمكنت مجموعة بروة العقارية خلال العام ٢٠٢٢ من تنفيذ خطة عملها التي تم وضعها بكل دقة وعناية لتواكب متطلبات هذا العام الاستثنائي الذي شهد تنظيم ناجحاً بشهادات محلية ودولية لبطولة كأس العالم فيفا قطر ٢٠٢٢، وهذا تطلب منا جميعاً وضع كل جهودنا ومعرفتنا وخبرتنا موضع التنفيذ أكثر من أي وقت مضى لتحقيق واجباتنا في دعم احتياجات الدولة للوصول إلى هذا النجاح العالمي، لتواصل المجموعة المحافظة على صدارتها الوطنية الرائدة في مجال التطوير العقاري.

إن دولتنا الحبيبة استطاعت تقديم حدثاً كروياً استثنائياً وإنجازاً تاريخياً مشهوداً لقطر وتجربة لا تنسى للجميع تليق باسمها وتعزز مكانتها على الساحة الرياضية العالمية، ودعم هذا النجاح الجهود الحثيثة التي بذلتها كافة أجهزة الدولة إلى جانب مساهمات شركات ومؤسسات القطاع الخاص منذ نيل حق استضافة البطولة عام ٢٠١٠، بالإضافة إلى تسخير كافة الموارد لبناء بنية تحتية ومشاريع تنموية مستدامة ستكون إرثاً حقيقياً للأجيال الصاعدة والمستقبلية.

ولقد كانت بروة العقارية في طليعة الشركات الوطنية التي حرصت على المشاركة في دعم نجاح هذا الحدث العالمي من خلال تطوير مشاريع عقارية متكاملة قدمت تجربة سكنية استثنائية لزائري وجماهير البطولة، وهو ما سنوضحه لاحقاً في هذ التقرير، وسنورد تفصيلاً التأثير الإيجابي لذلك على دعم النمو المستدام للمجموعة وبما يعكس ما يزيد عن ١٧ 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 أرباحاً صافية عائدة على مساهمي الشركة الأم قدرها ١,١٣٨ مليون ريال قطري، وعائد على السهم بقيمة ٠,٢٩٢ ريال قطري.

وقد بلغ إجمالي الموجودات للمجموعة قيمة ٤٠ مليار ريال قطري كما بلغ إجمالي حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم قيمة ٢١,٣ مليار ريال قطري.

ونتيجة لنجاح المجموعة في تنمية محفظة عقارية متوازنة تساعد على مواجهة تقلبات السوق، فقد حققت بروة مستوى إيرادات تشغيلية مرتفع بقيمة ١,٧٤٦ مليون ريال قطري كإيرادات تأجير، بالإضافة إلى تحقيق إيرادات من خدمات إستشارية وخدمات أخرى بقيمة ٣٣٧ مليون ريال قطري.

وبناء على الأداء المالي والموقف النقدي والخطط التنموية المستقبلية للشركة، فقد أوصى مجلس إدارة شركة بروة العقارية للجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح نقدية بمعدل ١٧,٥% (بواقع ٠,١٧٥ ريال قطري للسهم).

أداء الشركة وإنجازاتها خلال العام ٢٠٢٢

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.

وخلال العام ٢٠٢٢، فقد حققت الشركة العديد من الإنجازات على المستويات التطويرية والتشغيلية وأيضاً على الجانب المؤسسي.

وفيما يلي بعض أبرز إنجازات العام المالي ٢٠٢٢:

مشروع مدينتنا

تم إنهاء تطوير مشروع مدينتنا وهو واحد من أحدث المشاريع في

المجموعة والتي تعزز من الشراكة الاستراتيجية مع الدولة، حيث ساهم المشروع في تلبية احتياجات الدولة خلال فعاليات بطولة كأس العالم فيفا قطر ٢٠٢٢، ووفر تجربة سكنية استثنائية لإقامة الجماهير والزائرين، وبعد الفعاليات سيسهم المشروع في توفير بيئة سكنية متميزة ومتكاملة للعائلات وبأسعار مناسبة، وبما يدعم النمو المستدام لعائلات المجموعة على مدار ٥٠ عاماً هي مدة إيجار أرض المشروع من الدولة.

تبلغ الطاقة الاستيعابية للمشروع ٣٦ ألف نسمة ويمتد على مساحة تخطت ١,١٤٩ مليون متر مربع، ويضم عدد ٦,٧٨٠ وحدة سكنية، منها ٤,٧٤٠ شقة ذات ثلاث غرف، و٢,٤٠ شقة ذات غرفتين ومساحات تجارية وخدمية كبيرة لتلبية احتياجات ساكني المشروع، كما يحتوي على ٧١٤,٢٤٩ متراً مربعاً ما بين ممرات وأماكن للمشبي ومواقف للسيارات.

مشروع «الحي الأرجنتيني» (براحة الجنوب سابقاً)

تم الانتهاء من تطوير هذا المشروع وهو أيضاً أحد ثمار الشراكة الاستراتيجية مع الدولة، وساهم كذلك في تلبية احتياجات الدولة خلال فعاليات بطولة كأس العالم فيفا قطر ٢٠٢٢، وقدم أيضاً تجربة استثنائية لسكن الجماهير والزائرين وايضاً العاملين خلال البطولة، وسينتم 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.

يمتد المشروع الذي يستوعب ٦٧ ألف عامل على مساحة ٧٧٣,٤٥٧ ألف متر مربع، ويتضمن ١,٤٠٤ وحدة سكنية تحتضن ١٦,٨٤٨ غرفة، كما يحتوي ٤٢٥,٢٣٥ متراً مربعاً ما بين ممرات وأماكن للمشبي، ومواقف للسيارات.

رق

١,١٣٨ مليون

صافي الأرباح

رق

٢,٠٨٣ مليون

إجمالي الإيرادات التشغيلية المتكررة

رق

٤,٠ مليار

إجمالي الموجودات

رق

٠,٢٩

العائد على السهم

٥,٥ مليون متر مربع

إجمالي محفظة الأراضي

تقرير مجلس الإدارة تمة..

مشروع تطوير وتشغيل مدارس قطر (الحزمة الأولى)

انتهت المجموعة تطوير ثماني مدارس حكومية في أنحاء مختلفة بالدولة، تمهيدا للبدء بتشغيلها مع بداية العام الدراسي ٢٠٢٢–٢٠٢٣ وذلك كحزمة أولى لمشروع مدارس قطر. وتأتي أهمية هذا المشروع في أنه يضيف تنوعاً إيجابيا للمحفظة العقارية للمجموعة من خلال ضمان عائذات المشروع من الدولة لمدة ٢٥ عاما.

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.

المرحلة الثالثة من مشروع تطوير مدينة المواتر

نظرا لنجاح المرحلتين الأولى والثانية لمدينة المواتر والتي تم تطويرهما في العامين ٢٠١٧ و ٢٠١٨ على التوالي قطعت بروة العقارية أشواطاً متقدمة في تطوير المرحلة الثالثة من هذا المشروع الرائد والتي تمتد على أرض تبلغ مساحتها ما يقارب من ٣٤٠ ألف متر مربع، وأنهت المجموعة الأعمال الإنشائية بالكامل لتطوير مركز خاص بخدمات السيارات كجزء أول من هذه المرحلة، كما وصلت نسبة الإنجاز في الجزء الثاني من المرحلة الثالثة نحو ٦٧%، ويحتوي على ١١٨ معرضاً للسيارات المستعملة بمساحات تتراوح بين ٤٠٠ و١٠٠٠ متر مربع، و ٣٥٢ شقة متنوعة بين غرفة نوم واحدة وغرفتي نوم، بالإضافة إلى ١٢١ مكتب متعدد المساحات، و١٠٠ محل تجاري، و١٠ ورش لصيانة السيارات، و٤ مغاسل للسيارات، فضلا عن توافر المرافق الخدمية الأخرى كالمطاعم، وهايبر ماركت، ومسجد، ومركز لبيع قطع غيار السيارات، بالإضافة إلى صالة عرض لإحدى وكالات السيارات، وستنتهي الأعمال الإنشائية لهذه المرحلة خلال الربع الثالث من العام المقبل ٢٠٢٣.

المحفظة العقارية التشغيلية

تتميز المحفظة التشغيلية للمجموعة بالتنوع وهو ما يسمح بمواجهة أي تحديات تواجه السوق العقاري.

وتتنوع المحفظة العقارية التشغيلية للشركة لتشمل:

- ١٤,٠٦٩ وحدة سكنية
- أكثر من ٥٥,١٢٩ غرفة سكنية للعمال،
- أكثر من ٣٣٠,٠٠٠ متر مربع عبارة عن محلات تجارية ومعارض ومكاتب،
- أكثر من ٤٤٨,٠٠٠ 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 ٢٠٢٢.

كما تم بيع كامل حصة بروة العقارية في شركة مجموعة الامتياز الاستثمارية (شركة مساهمة عامة كويتية)، وذلك بإجمالي سعر بيع نقدي بلغ ١٦٥,٣٧٥ مليون ريال قطري. ونتج عن عملية البيع ربح قدره ٤٩,٥٨٠ مليون ريال قطري، وساهمت هذه الصفقة في تدعيم الموقف النقدي للمجموعة بما يدعم خطط تطويرها وقدرتها على الوفاء بالتزاماتها.

مخزون الأراضي

تتميز المجموعة بتوافر مخزون كبير من الأراضي الفضاء بإجمالي يتجاوز ٥ مليون متر مربع محليا و٨٠ 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.

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 خدمائية 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:

- مشروع اللؤلؤة – قطر،
- مشروع المناطق الاقتصادية – مناطق،
- 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.

النظام المؤسسي

على الرغم مما شهده العام ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢٢، 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.

٢ – اعتماد دولي لمعايير «الأيزو»

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

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

٣ – التحول الرقمي

تنفيذ تطبيقات (فيوجن) في سحابة أوراكل بهدف أتمتة عمليات مكاتب الدعم لدى المجموعة وبناء قاعدة إدارية قوية تشمل إدارة

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

تطبيق نظام إلكتروني جديد للمراسلات الداخلية والخارجية بغرض تسهيل عملية التواصل الرقمي والاستغناء عن المراسلات الورقية.

الحوكمة والنظم وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

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

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

وتشدد 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.

تقرير مجلس الإدارة تمة..

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. فضلا 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 ومراعاتها لجميع الأبعاد الاجتماعية التي تتبني مفاهيم الاستدامة، انطلاقا 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.

وانطلاقا 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، قامت المجموعة بتطوير وتقديم برنامج تدريب مهني وميداني لطلاب و طالبات الهندسة من جامعة قطر خلال العام ٢٠٢٢ أمتد لمدة شهرين، ويعتبر هذا البرنامج الثالث 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.

وإيماناً بأهمية العملية التعليمية في الدولة ، قامت شركة بروة العقارية ممثلة بشركة دار العلوم للتطوير العقاري بالتعاون مع هيئة الأشغال العامة بتطوير و تشغيل الحزمة الأولى من مدارس قطر مع تقديم خدمات الصيانة لمدة ٢٥ عام و هي أول اتفاقية شراكة بين القطاعين العام والخاص ، حيث تسهم هذه الاتفاقية في دعم رؤية قطر ٢٠٣٠ في تلبية احتياجات الجيل الحالي و القادم لبناء مجتمع مزدهر.

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.

وانطلاقاً من التزامها بدعم الفعاليات العالمية الكبرى، ساهمت المجموعة بالتعاون مع اللجنة العليا للمشاريع و الإرث بتوفير مساكن لمشجعي كأس العالم ٢٠٢٢ متمثلة في مشروععي براحة الجنوب و مدينتنا.

كما واصلت بروة العقارية تنظيم حملات التبرع بالدم بالتعاون مع مؤسسة حمد الطبية في مشروع قرية بروة خلال فعاليات كأس العالم ٢٠٢٢ وذلك لدعم بنك الدم بالموارد التي يحتاجها.

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 الإنسانية.

خططنا المستقبلية للعام ٢٠٢٣

إن الثقة الغالية لمساهميننا الكرام تفرض علينا الاستمرار بالعطاء بكل طاقاتنا وخبراتنا للمحافظة على مكتسبات الشركة التي حققتها خلال مسيرتها. ونظرا لأن العام ٢٠٢٣ سيكون عاما استثنائيا، فقد أعدنا خطة استراتيجية واضحة تم وضعها بدقة وعناية ترسم لنا كافة الخطوط العريضة للعمل خلال العام ٢٠٢٣، وانطلاقا من ذلك فإننا سوف نقوم خلال العام ٢٠٢٣ 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 والمتوسط من تأجير المشاريع العقارية الجديدة (مدينتنا)و(الحي الأرجنتيني)، وأما على المدى الطويل فإننا نؤمن بأن رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ ستكون بمثابة القاطرة الأساسية للنمو طويل الأمد.

ونهدف خلال العام ٢٠٢٣ إلى:

- دراسة والعمل على المخططات العامة ودراسات الجدوى للعديد من الأراضي الموجودة لدى الشركة بغرض تحديد الهدف الاستثماري الأمثل لها من حيث البيع أو التطوير بغرض البيع أو التطوير بغرض التأجير ، مثل:

- أرض وادي لوسيل بمدينة لوسيل.
- أرض مارينا هايتس بمدينة لوسيل.
- أرض مدينة بروة بمنطقة مسيمير.
- الأراضي الأخرى..

- العمل على الاستفادة من التشريعات القانونية والاقتصادية الجديدة، حيث يشهد السوق العقاري في قطر تطورا كبيرا بعد صدور قرار مجلس الوزراء رقم ٢٨ لسنة ٢٠٢٠، بتحديد المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها، وشروط وضوابط ومزايا وإجراءات تملكهم لها وانتفاعهم بها وتتضمن المناطق المشمولة بالقرار منطقة لوسيل التي 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 وفاءً لدور بروة العقارية كشركة وطنية رائدة في مجال التطوير العقاري.

- دراسة ووضع الحلول الاستثمارية المناسبة للاستثمارات المالية بالمجموعة.

المحور الثاني: ترشيد النفقات:

ستستمر الشركة خلال العام ٢٠٢٣، في دراسة السبل المتاحة لترشيد النفقات التشغيلية والإدارية وأيضا التمويلية بغرض التأكد من تحقيق أقصى استفادة ممكنة من تلك النفقات والتأكد من مدى إمكانية تخفيض هذه النفقات دون التأثير على جودة المشاريع والخدمات المقدمة.

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

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

تم توقيع اتفاقية شراكة مع شركة بروة العقارية لتطوير مشروع عقاري في مدينة لوسيل

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

تم توقيع اتفاقية شراكة مع شركة بروة العقارية لتطوير مشروع عقاري في مدينة لوسيل

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 – وسمو الشيخ / عبدالله بن حمد آل ثان نائب الأمير. كما نتقدم بالشكر والامتنان لمساهمي الشركة والعاملين بها على دعمهم المتواصل أملين من الله عز وجل دوام التوفيق لنا جميعا لبلوغ غاياتنا التي تهدف لتحقيق صالح الوطن والمواطن وتخدم رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠.

تم توقيع اتفاقية شراكة مع شركة بروة العقارية لتطوير مشروع عقاري في مدينة لوسيل

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

تم توقيع اتفاقية شراكة مع شركة بروة العقارية لتطوير مشروع عقاري في مدينة لوسيل

صلاح بن غانم بن ناصر العلي

رئيس مجلس الإدارة

ستة أسباب رئيسية للاستثمار في بروة

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

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

١. العمل ضمن نظام عقاري متكامل

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

٢. مزيج متوازن من الأصول التشغيلية

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

- ٧,٢٨٩ وحدة سكنية و ٣٨,٢٨١ غرفة سكنية للعمال
- أكثر من ٢٨٨,٠٠٠ متر مربع من المحلات التجارية والمعارض والمكاتب
- ٤٤٨,٥٣٣ 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 والمصداقية والقدرة على تنفيذ المشاريع المعقدة والكبيرة بنجاح. بالمضي قدماً، سيتم تعزيز حقوق العلامة التجارية لشركتنا من خلال مجموعة واسعة من فئات الأصول.

نمتلك اليوم مساحات مشيدة تبلغ 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 ا: ٢٠
- التدفقات النقدية المتكررة
- توزيع أرباح بقيمة ٥,٤١ مليار ريال (٢٠١٤-٢٠١٩)

٦. الارتقاء بسلسلة القيمة

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

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



رسالة الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية



عبد الله بن جبارة الرميحي

الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية

لقد وفرت بطولة كأس العالم فيفا قطر ٢٠٢٢، زخماً لكل قطاعات الاقتصاد القطري، ومنها القطاع العقاري الذي تلقت مجالاته، استثمارات ضخمة في ظل حرص الحكومة على توفير المحفزات اللازمة لهذا القطاع.

ولابد من التأكيد على أن المنافع التي حققها القطاع العقاري من هذا الحدث التاريخي لم تقتصر على العام ٢٠٢٢ وحسب، بل استفاد القطاع العقاري على مدى ١٢ عاماً من الإنفاق الضخم على المشروعات الرئيسية منذ إعلان فوز دولة قطر بتنظيم هذا الحدث العالمي، وقامت الجهات المعنية بالدولة وبالتعاون مع الشركات الوطنية بتطوير البنية الأساسية وإقامة مشروعات عقارية متنوعة متضمنة كافة الأغراض من تجارية وسكنية وسياحية وترفيهية وهو ما تردد صداه في جميع شرايين الاقتصاد القطري.

ولمواكبة هذه المعطيات الإيجابية وترسيخاً لمبدأ الشراكة الاستراتيجية مع حكومة دولة قطر، واصلت بروة العقارية استراتيجية عملها بكفاءة وفعالية وتبنت خطط عمل مدروسة بعناية تهدف إلى تلبية احتياجات السوق وتحقيق النمو المستدام لعائلات المساهمين ، ولتحقيق ذلك وضعنا كل معرفتنا وخبراتنا موضع التنفيذ أكثر من أي وقت مضى، للوصول إلى الغايات والأهداف المطلوبة لتنفيذ هذه الخطة، وتحقيق واجباتنا في دعم احتياجات الدولة لتحقيق النجاح التاريخي في بطولة كأس العالم، بما يعزز من دور بروة العقارية كمجموعة وطنية رائدة في مجال التطوير العقاري.

وقدمت مشاريع المجموعة تجربة سكنية استثنائية ورائدة لزوار وجماهير بطولة كأس العالم ، ساهمت بالتعرف على ثقافتنا وهويتنا وكرم ضيافتنا.

لقد شهد العام ٢٠٢٢ إتمام تطوير العديد من المشاريع التي تؤكد نهج عمل بروة العقارية في تخطي المبدأ التقليدي في تشييد الأبنية العقارية لتطوير مجتمعات سكنية تضيف مفهوماً جديداً للاستدامة وفق أرقى المعايير والمواصفات، حيث أنهت المجموعة تطوير مشروع مدينتنا والحي الأرجنتيني في فترة زمنية وجيزة استغرقت نحو ٢٤ شهراً، وتم تزويد المشروعين بأحدث وسائل التكنولوجيا الذكية المتعلقة بأنظمة الاتصالات وتقنية المعلومات، بما يعزز من مفهوم نموذج المدن الذكية التي تضمن تمتع الفئات المستفيدة من المشروعين ببيئات سكنية مستدامة وفق أرقى المواصفات والمقاييس، وإلى جانب ذلك راعت مجموعة بروة العقارية في تطوير المشروعين كافة المسائل التي تدعم قضايا المحافظة على البيئة، كاستخدام تقنيات حديثة ستسهم في ترشيد استخدام المياه والكهرباء، بالإضافة إلى استخدام المياه المعالجة لري المساحات الخضراء، ويأتي ذلك بهدف زيادة مساهمة المجموعة في تطوير مجتمع أكثر استدامة، لتحقيق مرتكزات رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠.

إضافة إلى ذلك فقد تم إتمام أعمال تطوير ثمانين مدارس حكومية للبدء بتشغيلها مع بداية العام الدراسي ٢٠٢٢-٢٠٢٣، وفقاً للجدول الزمني لمشروع مدارس قطر (الحزمة الأولى) ويمثل المشروع إرثاً حقيقياً للأجيال القادمة يدعم مكانة الدولة في مجال التربية والتعليم على المستوى العالمي، وتأتي أهمية هذا المشروع لبروة في أنه أول مشروع في الدولة بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص كما أنه يضيف تنوعاً إيجابياً للمحفظة العقارية للمجموعة من خلال تقديم خدمات الصيانة له لمدة ٢٥ عاماً.

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

سنواصل دراسة فرص تطويرية تضيف مزيداً من التنوع إلى محفظتنا، من خلال مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وكذلك من مخزون الأراضي الذي تملكه المجموعة بما يخلق قاعدة مشاريع استثمارية ثابتة تحمي الشركة من تقلبات السوق العقاري، وتضمن زيادة قدرتنا على إنتاج تدفقات نقدية حرة.

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 تمكثها 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 استقرار كبير عقب ثلاث سنوات من الانخفاض.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

أدت زيادة القدرة على تحمل تكلفة الشقق والمكاتب في قطر إلى زيادة الطلب في المواقع الرئيسية مثل اللؤلؤة والخليج الغربي، في حين طرحت في السوق مؤخرًا أبراج لوسيل السكنية. مشاركة بروة 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 بروة لاقتناص العديد من الفرص، من حيث تطوير أحياء عالية الجودة، ومراكز ترفيه لخدمة هذه الأحياء. كما سيمكثها تقديم علامات تجارية متميزة في مجال البيع بالتجزئة وكذلك المطاعم الفاخرة أو المطاعم السريعة.

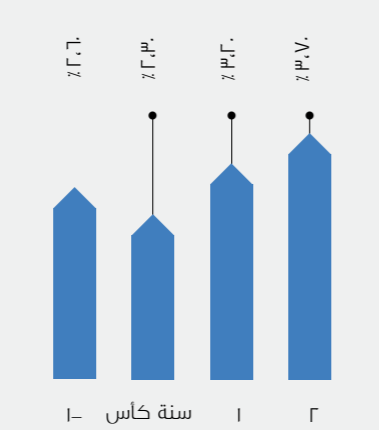
٤. التأثير المضاعف لكأس العالم ٢٠٢٢

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 متعددة، بما في ذلك البنية التحتية والمرافق والعقارات والسياحة والضيافة.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

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

تأثير استضافة كأس العالم



المصدر: IMF، تقديرات كريدي سويس

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 هدفاً وقت في السنة، إلى زيادة إشغال الفنادق والإنفاق في قطاع البيع بالتجزئة.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

هناك طلب على منافذ البيع الفاخرة ومرافق البيع بالتجزئة الحديثة، ينشط هذا الطلب مع نمو عدد السياح والآثرياء. 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.

٣

٣. استراتيجيات نحو التنوع

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

٢

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 صغيرة.

١

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.

كيف ؟ نستجيب !

خططنا التطويرية المدروسة

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

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

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

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

تتضمن استراتيجيتنا طويلة الأمد تقيماً مستمراً لديناميكيات السوق المتغيرة التي قد تجلبها المبادرات الحكومية الجديدة.

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

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

رق.

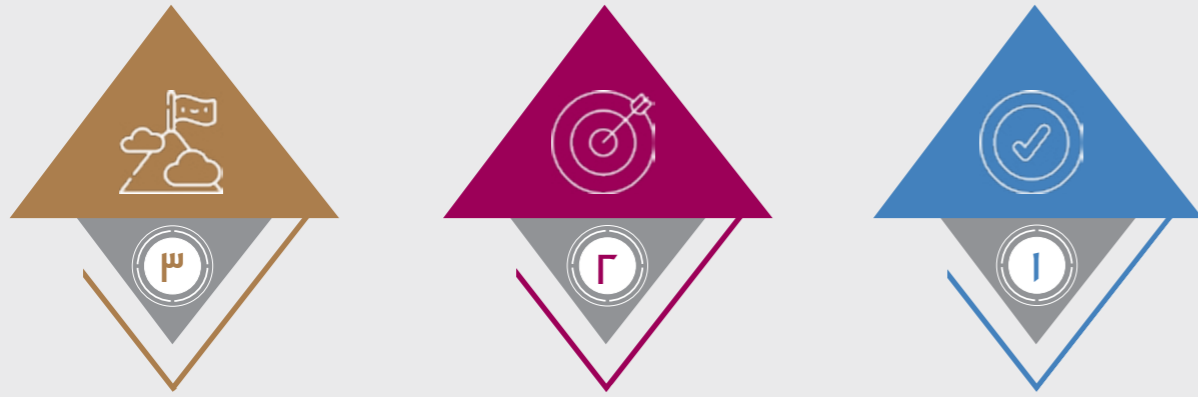
١,٦٣٧ مليون

الإيرادات من مصادر دخل متكررة

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

إنجازات

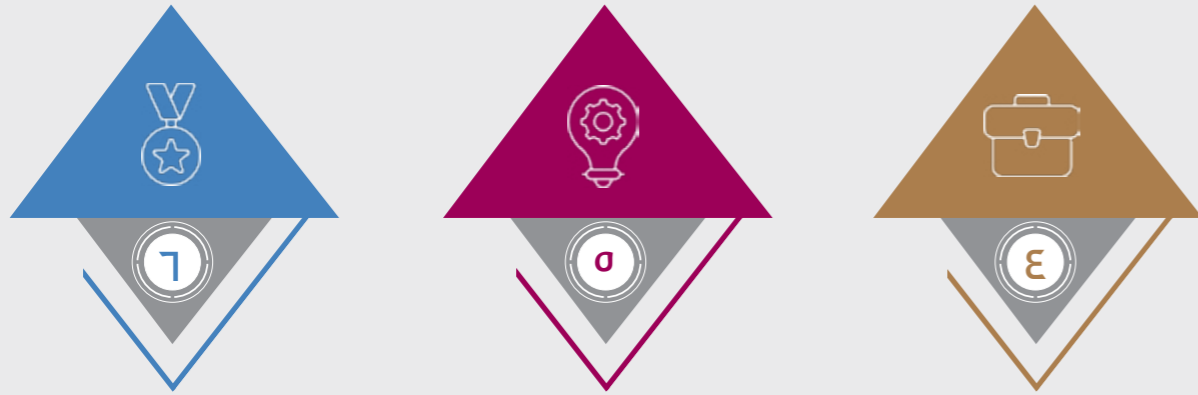
التطوير العقاري خلال العام ٢٠٢١



بدأ مرحلة البيع في وحدات مشروع دارة أمدينة لوسيل، وتسليم الوحدات السكنية لملّاكها خلال العام ٢٠٢٠، بواسطة شركة الوصيف لإدارة الأصول المملوكة للمجموعة

الانتهاء من تطوير وتشغيل كامل المرحلتين الأولى والثانية من مجمع مكينس، بالإضافة إلى قرب الانتهاء من المرحلة الثالثة والأخيرة من المشروع.

الإنهاء من أعمال الإنشاء في مشروع توسعة مرافق الخور الرياضية للعمال والبدء في نشاطات التأجير.



تنوع المحفظة العقارية التشغيلية للمجموعة لتشمل:

- ٧,٢٨٩ وحدة سكنية
- 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 7٩٪ في العديد من المشاريع السكنية للمجموعة.

إطلاق أعمال التطوير في مشروع مدينتنا، وهي مدينة سكنية للعائلات، ومشروع براحة الجنوب، وهي مدينة سكنية للفئة العاملة، حيث تبلغ تكلفة تطوير المشروعين قيمة الخمسة مليارات ريال قطري.

إطلاق أعمال التطوير في مشروع مدارس قطر - الحزمة الأولى، والتي تتضمن تطوير وصيانة ٨ مدارس عامة لصالح وزارة التعليم والتعليم العالي وبالتعاون مع هيئة الأشغال العامة.

تأمين أطر برودة لتكنولوجيا المعلومات والإتصالات



الذي من شأنه أن يحافظ على معدلات توافر أعلى لجميع حلول الأعمال ذات المهام الحرجة.

علاوة على ذلك، أحرزت شركة برودة لتقنية المعلومات تقدماً ملحوظاً نحو تحقيق الامتثال الإلزامي لإطار الأمن السيبراني الذي حددته الوكالة الوطنية للأمن السيبراني، مع الهدف المتوقع لتحقيق درجة الاستحقاق المطلوبة بحلول الربع الأول من عام ٢٠٢٣.

كجزء من استراتيجية التحول الرقمي الشاملة، أكملت إدارة تكنولوجيا المعلومات بنجاح عملية تحويل البنية التحتية الرقمية لبرودة إلى أحدث تقنيات البنية التحتية المتقاربة (HCI) والتي تقدمها Dell Technologies. حيث يجمع نظام ال HCI والذي تم تدشينه مؤخراً بين جميع مكونات مركز البيانات- من وحدة التخزين المركزية والخوادم الافتراضية والشبكات والإدارة داخل بيئة عمل واحدة تمت تهيئتها مسبقاً، في خطوة تساعد على التقليل من التكاليف التشغيلية وتبسيط إعداد وصيانة البنية التحتية، جنباً إلى جنب مع سلاسة التكامل مع موقع التعافي من الكوارث

الفرص المتنامية في مناطق التملك الحر

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

سوقاً حيويًا يتطور بشكل متزايد مع تحسن اختيار الفرص الاستثمارية، والأسعار التي تلبي احتياجات فئات الدخل المتنوعة.

مثل هذه المبادرات التي تطلقها الحكومة تخلق فرصاً كبيرة لبرودة، 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 برودة 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 ببرودة 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



نهجنا في إدارة المخاطر

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

كيف نبليغ عن المخاطر؟

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

كيف يمكننا تحديد ومراجعة المخاطر؟

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

كيف نضمن الحوكمة السليمة للمخاطر؟

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

كيف نستجيب للمخاطر المحددة؟

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

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 نتفهم المخاطر المرتبطة بعملنا، ونديرها بشكل استباقي وفعال، ضمن مستويات المخاطرة المسموح بها ووفقاً لأطر عمل إدارة المخاطر في الشركة، ليعود ذلك بالنفع على عائدات الأعمال. يتم تحديد أعلى المخاطر التي قد تواجهها الشركة مع مراعاة عمليات التشغيل الخارجية والداخلية، والتي تتغير باستمرار. 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.



المقاييس المادية لتقييم التأثير المحتمل للمخاطر العليا

استدامة الأعمال ونمو الأرباح

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

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

موظفينا: يبثون الحياة في قيم بروة ورؤيتها

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



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

ثقافتنا

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

قمنا خلال السنوات الماضية ببناء فريق يعكس تنوع عملائنا ومجتمعاتنا. ونحن فخورون بأن نعلن أن ٣١٪ من موظفينا هم من النساء، بينما يشكل المواطنون حوالي ٥١٪ 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 مثمراً ومبتكراً، ونمكنهم من خلق أفكار جديدة وشحن مهاراتهم في صنع القرار. كما أننا نستمر في دفع الفريق لتحقيق تفوق أكبر وتعزيز مهاراتهم في الإبداع وحل المشكلات من خلال مجموعة متنوعة من برامج التطوير والتدريب، سواء 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 المسؤولية الفردية وحشد الموارد، ودعم الموظفين والمدراء. استطعنا من خلال مبادراتنا أن نركز بشكل أكبر على توطيد الوظائف الرئيسية من خلال التعلم والتطوير القائم على الأداء. فقد نجحنا اليوم بتحقيق تقطير بنسبة ٥١٪ من إجمالي عدد المناصب في الشركة، حتى أن معظم مناصب الإدارة العليا يشغلها مواطنون قطريون.

موظفونا في المرتبة الأولى

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

١٢٩

الموظفين

٩١٪

معدل الاحتفاظ بالموظفين

٥١٪ / ٤٩٪

نسبة القطريين / غير القطريين

٣٠٪ / ٧٠٪

نسبة الإناث إلى الذكور

إنجازاتنا

للعام ٢٠٢٢

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

التزامنا نحو المجتمع

في بروة العقارية، نؤمن بالمسؤولية الاجتماعية التي تصب في استراتيجية عمل وقيم المجموعة، والتي تعزز من نجاح وازدهار 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 وللحد من انتشار جائحة فيروس كورونا (كوفيد 19)، حيث قامت المجموعة بتقليص عدد الموظفين المتواجدين بمقر العمل ومباشرة بقية 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.

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 إعانة أفغانستان.

بالإضافة إلى ذلك تحرص شركة بروة العقارية في المحافظة على البيئة في مشاريعها، فهي شريكة و مساهمة في مبادرة زراعة مليون شجرة بالتعاون مع وزارة البلدية وأشغال التي من أهدافها المحافظة على البيئة من خلال زراعة أشجار ومناطق خضراء في المشاريع التابعة للمجموعة مثل مدينتنا وبراحة الجنوب ومدارس قطر، إلى جانب المحافظة على البساط الأخضر في جميع المشاريع السابقة والمستقبلية. وتساهم شركة وصيف بالتعاون مع سكان مشاريع بروة العقارية على حمل حملات تنظيف سنوية لمساحاتهم.

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

منها بتريخ 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



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



مدينة مواتر المرحلة ٣



مشاريع قيد التشغيل



البراحة - ورش ومخازن

بروة السد

قرية بروة

مساكن مسيمير ومساكن السيلية

بروة البراحة

مشروع بروة سلوى - سكن موظفي شركة شل

مرافق الخور الرياضية للعمال

مدينة مواتر المرحلة ١ و ٢

مستودعات أم شهرين

مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة التكلفة

المرحلة ١

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

الاستثمارات العقارية في قطر

محفظة الأراضي



مشاريع قيد التنفيذ



مشاريع قيد التشغيل



المشاريع السكنية

مشروع بروة سلوى - سكن موظفي شركة شل

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



مدينتنا

تعتبر مدينتنا مدينة سكنية متكاملة للخدمات للعائلات تقع في منطقة الوكرة بتصميم عصري حديث مواكباً لمتطلبات الفئة المستهدفة حيث تم تطوير المدينة السكنية على قطعة أرض بمساحة إجمالية ١,١٤٩,١٦٩ متر مربع بارتفاع أرضي + ٤ وتحتوي المدينة على ٣٣٩ مبنى سكني بإجمالي عدد ٦٧٨٠ شقة سكنية (٢٠٤ غرفتين نوم و ٤٧٤٠ ثلاث غرف نوم).

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

وما يميز «مدينتنا» هو موقعها الاستراتيجي على طريق الدائري السابع المؤدي إلى المناطق الجنوبية والمنطقة الصناعية والطرق السريعة وهي محور المجد ومحور صباح الأحمد و مطار حمد الدولي . وستوفر هذه المزايا لسكان ومرتادي المدينة سهولة الوصول إليها خلال فترة زمنية قصيرة من عدة مناطق بما يلبي احتياجاتهم . كما أن المدينة تم تخصيصها للجماهير والمشجعين خلال بطولة كأس العالم قطر ٢٠٢٢ و لفت إقبالاً كبيراً.



مساكن مسيمير ومساكن السيلية

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 ونواصير صحية وحضانات أطفال وسوبر ماركت ومساحات خضراء.



مجمع الخور السكني

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



أبراج أساس

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



الاستثمارات العقارية في قطر تنمة

محفظة الأراضي



مشاريع قيد التنفيذ



مشاريع قيد التشغيل



مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض

قرية بروة



تقع قرية بروة في منطقة الوكرة، على أرض مساحتها ٤٠٠,٠٠٠ 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 و٩٦ شقة ستوديو و٢٦٢ شقة مكونة من غرفة نوم واحدة و١٠٠ شقة مكونة من غرفتي نوم. تضم منشآت المشروع ناد صحي ومدرسة دولية وحضانة وعيادة طبية ومركز تسوق ومحلات تجارية وورش ومسجد ومصاعم ومواقف للسيارات وتضم أيضا عددا من المساحات الخضراء. تم استكمال قرية بروة في العام ٢٠١٠ وحقق المشروع سرعيا معدلات إشغال عالية. فقامت المجموعة بإضافة مرحلة جديدة لقرية بروة بهدف توسعتها وذلك بتشييد مبنى إضافي يمتد على أرض تبلغ مساحتها ١١,٠٩٤ متر مربع، وبمساحة مشيدة تبلغ ٣٤,٤٩٢ متر مربع. يقدم مشروع التوسعة وحدات سكنية وتجارية وهايبر ماركت، ويضم ٧١ محلا تجاريا و ١٧٧ شقة بمساحات متنوعة. تم الانتهاء من تنفيذ الأعمال المطلوبة والبدء بتأجير وتشغيل المشروع.



بروة السد



بروة السد هو مشروع متعدد الاستخدامات يغطي مساحة قدرها ٢٧,٦٥٤ متر مربع. يقدم بروة السد ثلاثة أبراج مكتبية يصل ارتفاع برجين منها إلى ٢١ طابقا، بينما يتكون البرج الثالث من ١٨ طابقاً، فضلا عن فندق فئة خمسة نجوم يتكون من ٢٣٢ غرفة وجناح فندقي. وتتوزع هذه الأبراج حول مبنى على شكل منصة رئيسية مؤلفة من ثلاثة طوابق، موزعة بمعدل طابقين للبيع بالتجزئة وطابق للمساحات المكتبية. يضم المشروع كذلك ثلاثة مباني للشقق السكنية توفر ٢٦١ شقة، ١٢٩ شقة منها تقدم غرفتين نوم و ١٣٢ منها توفر ثلاث غرف نوم. تشتمل المباني على طابق سفلي و١١ طابقا (أرضي + ١٠ طوابق) توفر جميعها ٨٧ شقة لكل مبنى، ومبنى ترفيهي يتألف من ٣ طوابق، فضلا عن طابقين سفليين و ٥ مستويات من مواقف السيارات والتي تستوعب حوالي ١,٧٠٢ سيارة ومبنى آخر للمرافق الخاصة بالمشروع. تم استكمال المشروع وتأجيره بالكامل.



مدينة مواطر



مدينة مواطر هي الوجهة المستقبلية الأساسية في قطر لجميع الخدمات المتعلقة ببيع وشراء وصيانة السيارات والمركبات المستعملة، تقع هذه المدينة في روضة راشد غرب تقاطع شارع 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 تقريبية تبلغ ٢٦ ألف متر مربع لإنشاء مركز خدمات فاحص من قبل شركة وقود. كما بدأت الشركة في بناء مراكز خدمات السيارات في الأول من أغسطس ٢٠١٩ كجزء أول من المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواطر والتي تمثل امتدادا للمرحلتين الأولى والثانية. كما أنه في ١ يوليو ٢٠٢٠ تم البدء في تطوير الجزء الثاني من المرحلة الثالثة من مدينة مواطر. علما بأن المرحلة الثالثة في إجمالها سيتم تنفيذها على أرض تقريبية تبلغ ٣٤ ألف متر مربع، لتقدم ١١٨ معرضا للسيارات المستعملة وهايبر ماركت ومسجد ومركز لبيع قطع غيار السيارات وصالة عرض لإحدى وكالات السيارات. كما يتم تقييم إنشاء مرافق مكملة لانشطة السيارات في المراحل القادمة من المشروع.



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.



الاستثمارات العقارية في قطر تمة

مشاريع قيد التشغيل

مشاريع قيد التنفيذ

محفظة الأراضي

مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض

مشاريع العقارية في مسيبيد



لدى العقارية مشاريع متنوعة في مسيبيد، فقد انتهت من تطوير ست قري سكنية للفئة العاملة تم تطويرها على ستة مراحل، حالياً تم استكمال ٤ قري سكنية حيث تقدم ٢٧٥ وحدات سكنية لكبار الموظفين و ٤٤٢ وحدات سكنية لصغار الموظفين و ١,٧٣٣ وحدات سكنية للفئة العاملة. تقدم كل قرية مجموعة من الخدمات والمرافق الترفيهية والتي تشمل قاعات الطعام وسوبر ماركت وملعب وصالات رياضية ومسجد. كما قامت العقارية بتطوير ديونز مول في مسيبيد وقامت بتشغيله في العام ٢٠٢٢، حيث يقع في قلب مدينة مسيبيد بالقرب من المسجد الكبير، يقدم المجمع التجاري ١٩٠ محلاً تجارياً و ١٩ مكتباً، يشمل ذلك البنوك، وهايبر ماركت، وما إلى ذلك. في مطلع عام ٢٠١٤ قامت العقارية بالإنهاء من تطوير سوق مسيبيد في قلب المدينة الصناعية، حيث تطل جميع مبانيه على الشارع الرئيسي مما يجعله معلماً مميزاً للمنطقة. ويوفر سوق مسيبيد ثلاثة مبان مؤلفة من طابق أرضي وطابق فوق الأرضي وثلاث طوابق تحتمي على ١٠٨ محلاً تجارياً و ٧ وحدة مكتبية و ١٣٨ شقة سكنية.

المشاريع الصناعية

مستودعات أم شهرين



تم إنشاء المشروع على أرض بمساحة ٥,٠٠٠ 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 ١٢٠,٨١٢ متراً مربعاً ومخازن مبردة بمساحة ٣٦,٩٩٢ متراً مربعاً ومخازن للتجميد بمساحة ١٩,٠٢٨ متراً مربعاً. كما يشتمل المشروع على بناء مجمع سكني مخصص لسكن الموظفين العاملين في المجمع وبمساحة إجمالية تبلغ ٧,٦٥٥ متر مربع ومكاتب لإدارة المشروع بمساحة ٥٣٢ متر مربع و ٣٨ محلاً تجارياً بمساحة إجمالية تبلغ ١,٦٧٦ متر مربع ومسجد بمساحة ٧٠٠ متر مربع. البنية التحتية للمشروع تتضمن بناء ١٣ محطة كهرباء فرعية وطرق داخلية ومناطق التحميل والتفريغ وكذلك خزانات وشبكات لمياه الشرب ومكافحة الحريق والري ومياه الأمطار والصرف الصحي وكاميرات مراقبة مع كافة الخدمات المطلوبة من غرف للمضخات والحراسة وسياج المشروع بمساحة مشيدة تبلغ ٢٧٣,٣١١ متر مربع. تم إنجاز مشروع مستودعات أم شهرين كما تم تأجيره بالكامل.

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

البراحة - ورش ومخازن



هي امتداد لمشروع بروة البراحة، وهي المنطقة المحاذية لمشروع سكن الفئة العاملة والتي كان يطلق عليها سابقاً "مواقف الشاحنات". يتضمن المشروع إنشاء مخازن وورش للحرفيين على مساحة أرض تبلغ ٦٨٤,١٣٤ متر مربع، ولهذه المرحلة دور حيوي في توفير مخازن للشركات المتوسطة والصغيرة بالإضافة إلى ورش تتناسب مع احتياجات الحرفيين في المنطقة الصناعية. تقدم ورش ومخازن البراحة ٦١٥ مخزناً و ١١٨ ورشة عمل على مساحة بناء كلية تبلغ حوالي ١٨٧ الف متر مربع، تم إنجاز ورش ومخازن البراحة في سبتمبر ٢٠١٩ كما تم البدء بتأجير المخازن والورش.

برج العقارية



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

الاستثمارات العقارية في قطر تنمة

رق
١٥,٤٥ مليون

القيمة الدفترية لعقارات بروة
العقارية

رق
٩,٢٨٧ مليون

القيمة الدفترية لمخزون الأراضي
لدى بروة

محفظة الأراضي



مشاريع قيد التنفيذ



مشاريع قيد التشغيل



مسكن الفئة العاملة

مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة التكلفة



يقع المشروع على طريق سلوي 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 والمساحات 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 وسياح 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 خاص لكل بيت مما يتيح لسكانه الإستمتاع بمكان في الهواء الطلق مع الحفاظ على خصوصيتهم. كما يتميز التصميم بمراعاة الجوانب البيئية والاجتماعية، حيث تم تصميم البيوت على طراز البيوت العربية التقليدية والتي تتناسب مع الظروف البيئية المحيطة. تم تطوير مجمع مكينس ضمن إطار الجهود المبذولة 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 ٢٠ ومسجد وبلارز 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 المضخات والحراسة وسياح المشروع بمساحة مشيدة تبلغ ٥٣,٦٣٩ متر مربع. تم الإنتهاء من بناء المشروع كما تم البدء في تشغيله.

براحة الجنوب



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

تصاميم براحة الجنوب مستوحاة من نمط العمارة القطرية التقليدية، بارتفاع (طابق



أرضي + ٢)، تقدم أرقى المواصفات والمقاييس، وتلبي احتياجات السوق المحلي من الوحدات السكنية للفئة العاملة.

تقدم براحة الجنوب ١٤٠٤ فيلا سكنية، يحتوي كل منها على ٤ غرف في كل طابق بإجمالي ١٦,٨٤٨ غرفة للفئة العاملة.

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

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

ويبلغ إجمالي المساحة المبنية للمشروع

٧٦٧,٢٧٠ متراً مربعاً، إضافة إلى ١٢٦,٩٣٨ متراً مربعاً من المساحات الخضراء، و ٤٢٥,٢٣٥ متراً مربعاً ما بين ممرات وأماكن للمشبي ومواقف للسيارات.

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

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

سكن العمال في بروة البراحة



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

الاستثمارات العقارية في قطر تنمة

محفظة الأراضي



مشاريع قيد التنفيذ



مشاريع قيد التشغيل



مسكن الفئة العاملة

مشاريع دخان - قرية زكريت للفئة العاملة

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



سكن الفئة العاملة في 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.



سكن العمال في راس لفان

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



مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص

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

تشارك شركة بروة العقارية وهيئة الأشغال العامة (أشغال) تركيز الدولة في تطوير قطاع التعليم من خلال المشاركة في أول مشروع شراكة بين القطاعين العام والخاص لضمان التنفيذ الناجح لمشروع تطوير المدارس المشتركة، العام.

قامت بروة العقارية في سبتمبر الماضي، متمثلة بشركة دار العلوم، بتوقيع أول شراكة بين القطاعين العام والخاص مع هيئة الأشغال العامة (أشغال)، لتصميم وتمويل وبناء وتشغيل وصيانة ونقل ثماني مدارس عامة في مواقع مختلفة في قطر، يتم تأجيرها مباشرة إلى وزارة التعليم والتعليم العالي بدولة قطر بحلول العام ٢٠٢٢. إضافة إلى توفير خدمات الصيانة على مدى ٢٥ عامًا وذلك في إطار برنامج تطوير مدارس قطر بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص - الحزمة الأولى. تهدف هذه الشراكة إلى تحسين مساهمة القطاع الخاص في تنفيذ مشاريع الدولة الضخمة من أجل تحقيق التطور الاقتصادي والتشجيع على المنافسة والابتكار.



ومع إصدار شهادات القبول من المُعتمدين المُستقلين في المشروع، دخلت جميع المدارس الثمانية ضمن الحزمة الأولى من هذه الاتفاقية إلى مرحلة التشغيل خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٢ وخلال مرحلة التشغيل، ستقوم شركة دار العلوم للتطوير العقاري بتوفير خدمات إدارة المرافق المتكاملة لمدة ٢٥ عامًا تالية ومن ثم سيتم تحويل جميع المدارس الواقعة في هذه الحزمة إلى الهيئة.

وتتضمن هذه الحزمة المدارس التالية:

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

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

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

الاستثمارات العقارية في قطر تنمة

الاستثمارات العقارية الدولية

محفظه الأراضي



مشاريع قيد التنفيذ



مشاريع قيد التشغيل



محفظه 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 سيمنح المجموعة ميزة جيدة نحو تطوير مشاريع جديدة مستقبلاً. حيث تقوم بروة 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 بروة بدراسة مجموعة من الفرص الاستثمارية الجديدة ومنها المرحلة الثالثة من مشروع بروة البراحة و المرحلة الثالثة من مشروع مدينة بروة والمرحلة الثانية من مشروع دائرة (بي - إف) وأرض بروة الدوحة، حيث بدأنا بإعداد دراسة تفصيلية لتحديد جدوى الأفكار التصميمية المقترحة والحصول على أفضل استخدام وعائد للمشروع.

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.

محفظه 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 ارض بمساحة ٣,٣٠٠ متر مربع .

البحرين

مشروع تطوير أرض منطقة خليج البحرين

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

● شركة قطر لإدارة المشاريع

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، و مرافق الخور الرياضية للعمال ومدينة موآتر المرحلة الأولى والثانية. إضافة إلى مشروع البراحة- ورش ومخازن، ومجمع مكينس – مدينة سكنية منخفضة التكلفة.

إلى جانب نشاطاتها الواسعة، تقوم وصيف كذلك ومنذ الربع الأول من العام ٢٠١٩ بإدارة ٢٥ مشروع عقاري للشركة القطرية للاستثمارات العقارية، "العقارية". يشمل ذلك أحد عشر مشروع سكني في الخور و ثلاثة 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 بوفنتاس الحرة ومنطقة أم الحول الحرة ابتداءً من الربع الأول للعام ٢٠٢٠.

توفر وصيف خدمة مركز الاتصالات، كما تمتلك برامج متطورة لإدارة العقارات والحسابات والمشتريات وإدارة المرافق. يتمتع فريق خدمة العملاء لدى وصيف بالحرفية العالية التي تمكنه من تقديم أفضل معايير الجودة في خدمة العملاء. وتواصل وصيف تطبيق نظم شاملة

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

ترتكز خبرات قطر لإدارة المشاريع على مجموعة متكاملة من الخدمات الاحترافية في مجال إدارة المشاريع وإدارة التصاميم، وإدارة الإنشاءات، وإدارة البرامج، وإدارة العقود والمطالبات، بالإضافة إلى الخدمات الاستشارية الأخرى التي يتم تصميمها بكل دقة وفقاً لمتطلبات كل عميل.

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

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




الشركات الدولية الشقيقة

● نُزل القابضة

البحرين 

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

● شركة فنادق شذا

السعودية- عمان- الإمارات 

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

مجلس الإدارة



سعادة السيد
صلاح بن غانم العلي
رئيس مجلس الإدارة

عُيّن سعادة السيد صلاح بن غانم بن ناصر العلي وزيراً للرياضة والشباب بتاريخ ٢٠٢١/١٩/٢٠ وكان قبلها وزيراً للثقافة والرياضة من تاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٧ 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.



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 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 وتصدر الإشارة إلى أنه خلال الفترة نفسها، وتحديدًا في يناير ٢٠١٧، تم تعيين المهندس عبدالله العطية كعضو في مجلس إدارة شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، ليتولى في شهر يوليو ٢٠١٨ منصب الرئيس التنفيذي للشركة.

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.



السيد/ أحمد محمد طيب
عضو مجلس الإدارة

مجلس الإدارة تنمة..

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 إدارة 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،
ممثلًا عن شركة رأس ركن
للاستثمار العقاري

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 إجتماعات لمدرء الدفاع المدني بمجلس التعاون لدول الخليج العربي ممثلاً عن الإدارة العامة للدفاع المدني. ويحمل السيد/ أحمد الغانم بكالوريوس في الهندسة من جامعة كنتاكي الشرقية (EKU) بالولايات المتحدة الأمريكية.



السيد/ أحمد خالد الغانم

عضو مجلس الإدارة

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



السيد/ ناصر بن سلطان

ناصر الحميدي

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



تقرير الحوكمة

٢٠٢٢



تقرير حوكمة الشركات

التعاريف

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

• الهيئة
هيئة قطر للأسواق المالية.

•ميثاق المجلس

الميثاق الذي يعده المجلس لتحديد مهامه ومسؤولياته وواجبات رئيسه وأعضائه .

• المجلس

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

• أمين سر المجلس

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

•الرئيس

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

• الحوكمة

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

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

• التصويت التراكمي

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

• مراقب حسابات

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

• العضو المستقل

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

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

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

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

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

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

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

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

• الإدارة التنفيذية العليا

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

• الرقابة الداخلية

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

• صفقة كبيرة

أي صفقة أو مجموعة صفقات متصلة تهدف إلى إمتلاك أو بيع أو تأجير أومبادلة أو التصرف (باستثناء إنشاء الضمانات) بأصول الشركة أوالأصول التي ستكتسبها الشركة أومن شأنها تغييرالطبيعته 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 في 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 يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي عن الحوكمة في شركة بروة العقارية (شركة مساهمة عامة قطرية) لعام ٢٠٢٢ الذي يتناول ممارسات الحوكمة التي اعتمدها الشركة، وذلك تطبيقا لنظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية والصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (٥) لعام ٢٠١٦، وسواها في الأطر الدولية.

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

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

٣.٣ إطار وسياسات الحوكمة

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

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

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

وتطبيقاً لذلك ، فإن الشركة بصدد مراجعه سياسات واجراءات الحوكمة لإجراء أي تعديلات وفقاً للإجراءات 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 جافعة للأحكام التي تضبط عضوية المجلس في ضوء النظام الأساسي للشركة وقواعد حوكمة الشركات الصادرة من هيئة قطر للأسواق المالية. وقد يسرت هذه السياسة الوصول إلى جميع الأحكام والضوابط التي تحدد معايير وإجراءات عضوية مجلس الإدارة وبالتالي سهلت تطبيقها ، فقد بينت كيفية تشكيل المجلس وفترة عضويته والأحكام الخاصة بشروط الترشح وشروط العضوية التي يمكن لعضو المجلس أن يندرج تحتها من تنفيذي وغير تنفيذي ومستقل وغير مستقل. كما وضحت السياسة كيفية إجراء انتخابات مجلس الإدارة والحالات التي تنتهي بها العضوية وآلية شُغل المراكز الشاغرة فيه.

١.١ تمهيد

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

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

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

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

والله ولي التوفيق...

صلاح بن غانم العلي

رئيس مجلس الإدارة

تقرير

حوكمة الشركات

٣,٢ سياسة المكافآت

يلتزم مجلس إدارة شركة بروة العقارية بسياسة المكافآت المنصوص عليها في المادة (٤٠) من النظام الأساسي للشركة، والمنصوص عليها بقانون الشركات التجارية الذي حدد في تعديله الصادر في العام ٢٠١٥ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بنسبة لا تزيد على (٥%) من الربح الصافي بعد خصم الاحتياطات والاستقطاعات القانونية وتوزيعات الارباح. ويقوم المجلس بعرض مقترح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على الجمعية العامة للموافقة عليها.

٣,٣ سياسة تعارض المصالح

اعتمدت شركة بروة العقارية سياسات صارمة تحكم تعاملات الأشخاص الباطنيين وتضارب المصالح الذي قد ينشأ من جلب أشخاص منخرطين في التجارة والمجتمع المدني للعمل كمدرء ومسؤولين تنفيذيين وموظفين في شركة بروة. وقد قامت شركة بروة بوضع هذه السياسات للكشف عن هذه الامور 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 أوعمليات فيما بينهم أو مع أي طرف آخر له علاقة مباشرة بالشركة.

٣,٤ سياسة الإفصاح

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

٣,٥ سياسة المدقق الخارجي

يعتبر التدقيق الخارجي جزءاً لا يتجزأ من سلامة أعمال شركة بروة. ونظراً لأهمية أعمال التدقيق الخارجي، قامت الشركة بوضع سياسة تنظم شؤونه مدقق الحسابات الخارجي كافة بما ينسجم انسجاماً تاماً مع متطلبات وقواعد الحوكمة ذات الصلة.

قامت شركة بروة العقارية وفقاً لقرار الجمعية العمومية التي انعقدت بتاريخ ١٣ مارس ٢٠٢٢، بتعيين شركة **EY** كمدقق خارجي للشركة للعام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بناءً على توصية مجلس الادارة والعروض الفنية والمالية التي تم الحصول عليها في ضوء متطلبات نظام الحوكمة الصادر من هيئة قطر للأسواق المالية.

إن شركة ديلويت اند نوش مستقلة تماما عن إدارة شركة بروة العقارية ومجلس إدارتها وهي مقيمة 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 بروة العقارية هو الكيان الإداري الرئيسي، ومن ضمن أدواره ومسؤولياته دعم الهيكل الإداري والحفاظ على الاتجاه الاستراتيجي وضمان الكفاءة والفعالية وتعزيز الوضع العام والحفاظ على النزاهة والمحاسبة في المؤسسة، والخضوع للمساءلة، والاستجابة لمطالب المساهمين، وحضوره المنتظم للاجتماعات الهامة ذات الصلة والمساعدة في الحفاظ على مهمة ورؤية شركة بروة، ومناقشة أو الموافقة على تقارير التدقيق الداخلي وتعيين مدققين حسابات خارجيين وطرح الأفكار التي من شأنها تعزيزأداء عمليات الشركة بما في ذلك الشركات التابعة لها وتطبيق الحوكمة الفعالة.

١.٤

تشكيل مجلس الإدارة

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

ويتضمن الجدول التالي بياناً بأعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٢:

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 بالإنتخاب	غير تنفيذي – مستقل
السيد/ عبدالرحمن محمد الخيارين	عضو بالإنتخاب	غير تنفيذي – مستقل
السيد/ ناصر علي غصاب الهاجري	عضو بالإنتخاب –ممثلا لشركة رأس ركن للإستثمارالعقاري	غير تنفيذي – مستقل
السيد/ أحمد خالد الغانم	عضو بالإنتخاب	غير تنفيذي – مستقل

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)	.	١٦,٠١	١٦,٠١
السيد/ أحمد محمد طيب (شركة الديار القطرية)	.	٧,١٤.	٧,١٤.
السيد/ ناصر سلطان الحميدي	.	٤,٥١٩,١٦٣	٥,٢٢٤,٦٨٩
السيد/ عبدالرحمن محمد الخيارين	.	١	١
السيد/ ناصر علي غصاب الهاجري (شركة رأس ركن للاستثمار العقاري)	.	.	.
السيد/ أحمد خالد الغانم	.	.	.

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 أواللجان 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.

٥.٤ مسؤوليات والتزامات أعضاء مجلس الإدارة:

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

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

٦. لايجوز للمجلس إبرام عقود القروض التي تجاوزاجالها ثلاث سنوات ، أو بيع عقارات الشركة أورهاها ، أو إبراء مديني الشركة من التزاماتهم إلا إذا كان مصرحاً له بذلك في نظام الشركة وبالشروط الواردة فيه ، وإذا تضمن نظام الشركة أحكاماً في هذا الشأن ، فلا يجوز للمجلس القيام بالتصرفات المذكورة إلا باذن من الجمعية العامة ، مالم تكن تلك التصرفات داخلة في أغراض الشركة.

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

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

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

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

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

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

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

٤.٦

قواعد سلوك مجلس الإدارة

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

٧.٤ ميثاق المجلس

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

٨.٤ فصل المهام

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 بروة العقارية.

٩.٤ حظر الجمع بين المناصب

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

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

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

وييلي بيان عضويات أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المساهمة الاخرى:

عضو مجلس الإدارة	العضوية في الشركات المساهمة الاخرى
سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي (ممثلا لشركة الديار القطرية)	
السيد/ عبدالله حمد العطية (ممثلا لشركة الديار القطرية)	عضو مجلس إدارة في الشركة المتحدة للتنمية ومزايا العقارية ممثلا عن الدولة ، وتمارسان نشاطا متجانساً
السيد/ أحمد محمد طيب (ممثلا لشركة الديار القطرية)	
السيد/ ناصر سلطان الحميدي	عضو مجلس إدارة في شركة قطر لصناعة الأسمنت ، قطر للوقود
السيد/ عبدالرحمن محمد الخيارين	عضو مجلس إدارة في مصرف الريان
السيد/ ناصر علي غصاب الهاجري (ممثلا لشركة رأس ركن للاستثمار العقاري)	
السيد/ أحمد خالد الغانم	

١١.٤ اجتماعات المجلس

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

تقرير

حوكمة الشركات

يحفظ أمين سرالـمجلس بمحاضر إجتماعات المجلس ويقوم بتوزيع جداول اعمال للاجتماعات وعقد مجلس إدارة شركة بروة العقارية (١٠) إجتماعات خلال عام ٢٠٢٢، تم من خلالها مناقشة مواضيع واستراتيجيات الشركة ومشاريعها.

١١.٤ تقييم أداء أعضاء المجلس

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

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

١٢.٤ مكافآت المجلس

بلغت قيمة مكافآت المجلس عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ وقدره ١٢ الف ريال قطري. استلم الأعضاء بدلات حضور اجتماعات اللجان للعام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وبلغت قيمتها مبلغ ٦٨٠ الف ريال قطري.

١٣.٤ أمين سر المجلس

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

٥. لجان المجلس

يتمتع مجلس إدارة الشركة بنموذج إداري مرن لتيسير القيام بأعماله ، وتقوم ركائز هذا 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 تُجريها . يعتمد المجلس في تشكيل هذه اللجان والشروط المرجعية الخاصة بهابتطبيق بنود نظام الحوكمة .

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

١.٥ لجنة التدقيق

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

اجتمعت لجنة التدقيق (٨) إجتماعات خلال العام ٢٠٢٢.

أعضاء لجنة التدقيق للعام ٢٠٢٢:

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 ٢٠٢٢، منها :

- مناقشة تقرير مراقب الحسابات عن البيانات المالية لعام ٢٠٢٢ ورفع التوصية لمجلس الإدارة.
- مراجعة النتائج المالية الفصلية والنصف سنوية النهائية للعام المالي ٢٠٢٢ ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
- تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين مراقبي الحسابات للسنة المالية ٢٠٢٢ والاتعاب المقدره لهم .
- تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين هيئة للرقابة الشرعية للسنة المالية ٢٠٢٢ والاتعاب المقدره لهم.
- وضع خطة تدقيق داخلي للعام ٢٠٢٣ .
- متابعة تنفيذ خطة التدقيق ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة .
- الموافقة على موازنة إدارة التدقيق الداخلي لعام ٢٠٢٣ .
- 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 ٢٠٢٢.

٢.٥ لجنة المكافآت والترشيحات

تتألف لجنة المكافآت و الترشيحات في شركة بروة العقارية من ثلاثة أعضاء، تكون مسؤولة عن وضع إجراءات تتسم بالشفافية لترشيح وتعيين أعضاء المجلس وتحديد مسؤولياتهم والتأكد من توافر المهارات المناسبة والتزامهم بالمواعيد. كما تتولى اللجنة مهمة ممارسة الإشراف على تقييم المجلس الإدارة ، والإشراف على شؤون حوكمة الشركات للمجلس بما في ذلك الصياغة والتوصية بمبادئ وسياسات الحوكمة وتحديد سياسة المكافآت في الشركة بما في ذلك المكافأة التي يتقاضاها الرئيس وكل أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية العليا.

اجتمعت لجنة المكافآت والترشيحات (٢) خلال العام ٢٠٢٢.

أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات لعام ٢٠٢٢:

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 ٢٠٢٢، منها :

- إعادة 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.

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

تقرير

حوكمة الشركات

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 (٦) إجتماعا خلال العام ٢٠٢٢.

أعضاء اللجنة التنفيذية لعام ٢٠٢٢:

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 ٢٠٢٢:

- مناقشة الموازنة التقديرية لعام ٢٠٢٣ ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
- مناقشة مؤشرات الأداء لسنة ٢٠٢٣ ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
- دراسة مجموعة من عروض التمويل وإعادة التمويل للشركة ورفع التوصية لمجلس الإدارة .
- مراجعة دراسات الجدوى لمجموعة من المشاريع ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة ورفع التوصة لمجلس الإدارة .
- متابعة تنفيذ مشاريع الشركة .
- دراسة مقترح التعديل على الهيكل التنظيمي للشركة .
- الإطلاع على الموقف النقدي للشركة .

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٦. الإدارة التنفيذية

المهام الرئيسية للرئيس التنفيذي للمجموعة:

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

مسؤوليات الإدارة التنفيذية:

تتحمل الإدارة التنفيذية العليا مسؤوليات الاضطلاع بالمهام التي يوجھها الرئيس التنفيذي للمجموعة. ويتعين أن تكون مسؤولياتهم موضحة في توصيفهم الوظيفي.

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

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 والبيكالوريوس في الإدارة ونظم المعلومات من جامعات المملكة المتحدة، بالإضافة لبرنامج الإدارة التنفيذي من جامعة فرجينيا في الولايات المتحدة الأمريكية.

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

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

السيد/ تامر السيد:

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

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

وتزيد مدة الخبرة المهنية للسيد /تامر، عن ٢٢ عاماً ما بين مجالات التدقيق الخارجي والشؤون المالية في العديد من المؤسسات العالمية والشركات.

السيد/ يوسف احمد البنعلي:

يشغل السيد / يوسف البنعلي رئيس العمليات المؤسسية للشركة منذ ابريل ٢٠١٧، تدرج فى 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 البنعلي من جامعة قطر سنة ١٩٩٩ بدرجة الدبلوم التكنولوجي – تخصص ادارة مكاتب.

السيدة/ دانه عبدالعزيز الأنصاري:

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

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

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

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

تقرير

حوكمة الشركات

السيد / محمد إبراهيم العمادي:

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

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

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

السيد / احمد إبراهيم الدرويش:

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

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

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 البنعلي – رئيس العمليات المؤسسية للشركة ،يملك عدد ٥,٤١٠ سهم.

٢. السيد / حسن جمعة المهندي –رئيس شؤون التدقيق الداخلي للشركة،يملك عدد ١٢,١٤٠ سهم.

مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية لعام ٢٠٢١:

بلغت قيمة مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ما قيمته ٢٠,٧٦٣ الف ريال قطري.

إنجازات الإدارة التنفيذية في عام ٢٠٢٢:

١. رفع معدلات الاشغال في غالبية المشاريع لتصل إلى نسبة تتجاوز ٩٠%.

٢. الانتهاء من أعمال تطوير مشروععي الوكرة وبراحة الجنوب وتشغيلهما بالتعاون مع اللجنة العليا للمشاريع والارث أثناء بطولة كأس العالم ٢٠٢٢

٣. الانتهاء من أعمال تطوير مشروع المدارس (الحزمة الأولى) وتشغيلها

٤. الانتهاء من أعمال بناء وتشغيل المباني الإضافية في مشروع سكن العمال مكينس: مبنى وزارة الداخلية بالإضافة الى مواقف الحافلات والهايبر ماركت

٥. إتمام صفقة بيع حصة بروة العقارية والبالغة ٢٤.٤% في شركة الامتياز للاستثمار والتي تعادل ٦٥٧,٦٣١,٦٧٦ سهما بقيمة ٩٥٩,٩٢٠,٨٣٦,٣٠٠ دينار كويتي

٦. تجديد شهادات الايزو ١٠٠١،٤٥٠٠،١٤٠٠٠ والتي حصلت عليها بروة العقارية في ٢٠٢١

٧. تم الانتهاء من تقييم و دراسة احتياجات الموظفين التدريبية و طرح دورات تدريبية اون لاين (بالتعاون مع جامعة قطر).

٨. الانتهاء من التحول الرقمي الخاص بنظام الأوراكل إلى الخدمة السحابية الحديثة فيوجن، والذي شكل نقلة نوعية في تحسين آليات العمل على مستوى كافة الإدارات

٩. الامتثال التام بتطبيق السياسات والإجراءات الخاصة بملف أمن المعلومات المتعلق بكأس العالم ٢٠٢٢

١٠. رعاية فعاليات اليوم الوطني ٢٠٢٢

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 ٢٠٢٢.

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 بروة، وسلامة تراخيص المعاملات وحماية أصول الشركة. والغرض من نظام الرقابة الداخلية هوالكشف عن أية مخاطر تهدد وضع بروة أوالإمتثال إلى اللوائح المنظمة وذلك من أجل وضع الأمور في نصابها الصحيح.

تجدر الإشارة الى أن الشركة قامت بتقييم نظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية في نهاية السنة المالية لعام ٢٠٢٢ وتم الافصاح عن نتائج التقييم في تقرير الشركة السنوي وتقرير المدقق الخارجي.

٨. إدارة المخاطرة

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

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

اهم إنجازات إدارة التدقيق الداخلي لعام ٢٠٢٢:

- عداد وتنفيذ خطه التدقيق الداخلي القائمة علي المخاطر، ومراقبة مدى الالتزام بتنفيذ القوانين واللوائح والقرارات المتعلقة بأنشطة الشركة.
- استعراض وتقييم العمليات واداره المخاطر واطارالرقابة الداخلية من خلال تنفيذ خطه التدقيق الداخلي لشركه بروة والشركات التابعة الرئيسية.
- إصدار تقاريردوريه للجنة التدقيق، ومتابعه تنفيذ التوصيات السابقة.

تقرير

حوكمة الشركات

- ع. إجراء مراجعات خاصه بشأن المسائل المرفوعة من قبل لجنة التدقيق / مجلس الإدارة وتقديم النتائج لهم.
- ه. الامتثال بدليل المراجعة الداخلية للحسابات استنادا إلى المعايير الدولية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي، من خلال مراجعة التعليمات المالية، وتقديم المقترحات اللازمة لتعديها ومراقبة تنفيذها..

يرأس إدارة التدقيق الداخلي المهندس / حسن جمعة المهندي :

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

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

ا. التدقيق الخارجي

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

ويأتي هذا التعيين بعد موافقة الجمعية العامة في اجتماعها بتاريخ ١٣ مارس ٢٠٢٢وتحديد أتعابه، وحيث أنه من المقيدين في سجل مراقبي الحسابات المنصوص عليه في القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم مهنة مراقبة الحسابات، وقد زاول المهنة لمدة عشر سنوات متصلة على الأقل وهو مستقلا عن الشركة وعن مجلس إدارتها.

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

ا٢. 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 ٢٠٢٢. وفي ضوء متطلبات الإفصاح المحددة في قانون حوكمة الشركات والمعتمد من هيئة قطر للأسواق المالية ، فإن الشركة عززت من سياساتها الخاصة بالأطراف ذات العلاقة وخاصة إفصاحها السنوي الحالي من قبل أعضاء المجلس والإدارة العليا فيما يخص مصالحهم، ومساهماتهم، وتداول أسهم الشركة، ومجالس الإدارة الأخرى، والصفقات الجوهرية مع الشركة، والتوظيف ومساهمة الأقارب، والمؤهلات والخبرات وغيرها من المصالح.

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

يمكن الحصول على معلومات حول الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة من خلال العودة إلى الملاحظة المتممة للقوائم المالية المدققة والموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

ا٣. 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 جديدة طلب دعوة الجمعية العمومية لانعقاد ويحق للمساهمين الذين يمثلون ٢٥ %من رأس المال على الأقل دعوة الجمعية العامة الغير العادية لانعقاد كما يتم توزيع الارباح وفقا لتوصية مجلس الإدارة، ولقرار الجمعية العامة للشركة .

كما يحق للمساهم في الاعتراض على أي قرار يرى أنه يصدر لمصلحة فئة معينة من المساهمين أو يضر بها أو يجلب نفعاً خاصاً لأعضاء المجلس أو غيرهم دون اعتبار لمصلحة الشركة وثباتة في محضر الاجتماع ، وحققة في ابطال ما أعترض عليه من قرارات وفقاً لأحكام القانون في هذا الشأن .

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

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

ا٤. سجل المساهمين

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

وفيما يلي بيان عدد اسهم كبار المساهمين في الشركة:

اسم المساهم	الدولة	عدد الأسهم	%
شركة الديار القطرية	قطر	١,٧٥١,٠٦٠,٨٧٠	٪

ا٥. القضايا والنزاعات والمخالفات

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 ٢٠٢٢. وتجدر الإشارة إلى ان هناك منازعات قضائية متداولة حالياً امام المحاكم يبلغ اجمالي عددها ١٣ قضايا تتراوح درجات التقاضي فيها بين الابتدائي والإستئناف.

ا٦. 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 الإجتماعية للشركات لا تقتصر على مجرد عمل خيري، بل تشمل الاستثمار في المجتمع. كما تشمل إدارة المؤسسة وجميع العاملين فيها. ولذا تحرص الشركة كل الحرص على الإستثمار في المجتمع المحلي في قطر وكذلك في المجتمعات التي تعمل فيها. و قد بلغ المبلغ المدفوع لكافة أنشطة المسؤولية الاجتماعية ١٣١,٠٤٢الف ريال قطري خلال عام ٢٠٢٢م.

تقرير

حوكمة الشركات

اهم إنجازات المسؤولية الاجتماعية لعام ٢٠٢٢:

- التعاون مع وزارة البلدية و أشغال في مبادرة زراعة مليون شجرة من ضمن بوادر المحافظة على البيئة .
- تنظيم حملات للتبرع بالدم بالتعاون مع مؤسسة حمد الطبية وذلك في أبراج بروة السد و شركة وصيف بهدف دعم بنك الدم بالموارد التي يحتاجها.
- تقديم مبلغ ٢٠٠ الف ريال للهلل الأحمر القطري .
- التعاون مع الشركات القطرية ذات الكفاءة والخبرة لدعمها في قطاع الإنشاءات وأعمال التطوير العقاري .
- توثيق التعاون المشترك مع جامعة قطر بتقديم تدريب ميداني لطلاب كلية الهندسة بهدف تبادل الخبرات والبحث العلمي والتدريب في شتى المجالات.
- قامت بروة بتطوير وتقديم برنامج مهني وميداني لطلاب الهندسة من جامعة قطر خلال العام ٢٠٢٢امتد لمدة شهر و الذي يعتبر البرنامج الثالث 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.

- دعم و رعاية فعاليات اليوم الوطني للدولة ٢٠٢٢إيماناً من المجموعة بتروسيخ الهوية الوطنية

- الاحتفال بيوم الأسرة في قطر تزامن مع احتفال الدولة به.

- المساهمة في الحملة الانسانية للتوعية بمرض التوحد.

- المشاركة في اليوم الرياضي للدولة.

- تجهيز منطقة مشجعين لعمال مجمع مكينس ومرافق الخور الرياضية و بمشروع بروة البراحة خلال فعاليات كأس العالم مجاناً .

- تنظيم حملة للتبرع بالدم في مشروع قرية بروة بالتعاون مع لجنة المشاريع و الإرث و بنك الدم أثناء فعاليات كأس العالم قطر ٢٠٢٢ .

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 ٢٠٢١/١٠/١٩ وكان قبلها وزيراً للثقافة والرياضة من تاريخ ٢٠١٦/٠١/٢٧ 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.

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 بمنصب كبير مهندسي المشروع، ليصبح في العام ٢٠١٢ مديراً للتخطيط والتطوير البري.

تولى المهندس العطية في العام ٢٠١٤ مهاماً جديدة بصفة المدير التنفيذي بالإنابة لمكتب إدارة البرامج في اللجنة العليا للمشاريع والإرث، قبل أن يترقى بمسيرته ويشغل في ٢٠١٥ منصب مدير المكتب الفني في هيئة الأشغال العامة "أشغال". تدرج المهندس العطية في المناصب إلى أن أصبح مساعداً رئيس هيئة أشغال حتى العام ٢٠١٨، حيث تم تعيينه نائباً لرئيس مجلس إدارة شركة قطر للمواد الأولية، إلى أن تم تكليفه من قبل المجلس فيما بعد لتولي مهام الرئيس التنفيذي للشركة 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 للإستثمار العقاري يدير فيها محفظة بقيمة ٣٥ مليار دولار. بدأ السيد/ أحمد محمد 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. قبل التحاقه بشركة الديارالقطرية، عمل السيد أحمد محمد طيب لمدة سنتين في مكتب إدارة المشاريع باللجنة العليا للمشاريع والإرث. كما أدار أعمال العائلة التجارية، وهو رئيس وعضو في عدد من مجالس الإدارة لمجموعة من الشركات داخل الدولة، ويحمل السيد/ أحمد محمد طيب شهادة الماجستير في الهندسة الكهربائية من جامعة كلورادو دنفر في الولايات المتحدة الأمريكية.

تقييم الإدارة للرقابة الداخلية على التقارير المالية (تتمة)

الضوابط التي تحد من مخاطر الاخطاء في التقارير المالية

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

- الضوابط التي تكون مستمرة أو دائمة بطبيعتها مثل الإشراف ضمن السياسات والإجراءات المدونة أو الفصل بين الواجبات؛
- الضوابط التي تعمل على أساس دوري مثل تلك التي يتم تنفيذها كجزء من عملية إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية؛
- الضوابط الوقائية أو التحقيقية بطبيعتها؛
- الضوابط التي لها تأثير مباشر أو غير مباشر على البيانات المالية الموحدة. تتضمن الضوابط التي لها تأثير غير مباشر على البيانات المالية الموحدة، الضوابط على مستوى الشركة والضوابط العامة لنظام تكنولوجيا المعلومات مثل التحكم في الوصول الفعلي للنظام وعناصر التحكم في التعامل مع البرمجيات، في حين تتمثل الضوابط التي لها تأثير مباشر في، على سبيل المثال، تسوية تدعم مباشرة بند الميزانية العمومية.
- تتكون هذه الضوابط من مكونات آلية و / أو يدوية. الضوابط الآلية هي وظائف تحكم مشمولة في عمليات النظام مثل الفصل الذي يفرضه تطبيق عناصر التحكم في المهام وفحص 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 ٢٠٢٢، 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 و عقود الإيجار والاستثمارات المالية وغير المالية والنقد و الخزينة والأصول والموارد البشرية وجداول الرواتب والاستثمارات العقارية الممتلكات التجارية والممتلكات والمنشآت والمعدات ودفتر الأستاذ العام وإعداد التقارير المالية والتكنولوجية و ضوابط الرقابة على الأنظمة وعلى مستوى المنشأة.

تضمن التقييم، أيضاً تقييماً لتصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط على مستوى الشركة والضوابط العامة لنظام المعلومات والضوابط المتعلقة بالإفصاح. نتيجة لتقييم تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل ICofR ، لم تحدد الإدارة أي نقاط ضعف جوهرية واستنتجت أنه تم تصميم ICofR وتنفيذه وتشغيله بشكل مناسب كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة بروة العقارية

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

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

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

١) أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المنتهية ٣١/١٢/٢٢٠٢م، والتي أطلعنا عليها تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة، الإسلامية.

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

٣) إن احتساب الزكاة تم وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة.

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته..

د. أسامة قيس الدريعي

العضو التنفيذي لهيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة بروة العقارية



التقرير المالي



التقرير المالي

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة / المساهمين الكرام

شركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.)،

الدوحة - قطر

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ «المجموعة») والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وبيان الربح أو الخسارة الموحد، وبيان الدخل الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد، وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRSs).

أساس الرأي

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

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مدقق حسابات آخر، والذي أبدى رأي تدقيق غير متحفظ حول تلك البيانات المالية الموحدة في تقريره الصادر بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٢.

أمور التدقيق الهامة

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

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

أمور التدقيق الرئيسية	خطوات التدقيق المتبعة في تناول أمور التدقيق الهامة
تقييم الإستثمارات العقارية	<p>تمتلك المجموعة استثمارات عقارية يتم قياسها بالقيمة العادلة. كانت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٠,٩٥,٥٢٠ ألف ريال قطري (٢٠٢١: ٥,٧١٥,٤٢٥ ألف ريال قطري)، وهي تمثل ٨٨,٨٪ من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢١: ٦,٤٪).</p> <p>تشمل الاستثمارات العقارية عقارات مكتملة البناء وعقارات قيد الإنشاء وأراضي. تقع معظم الاستثمارات العقارية، بما يمثل ٩٨,٥٨٪ (٢٠٢١: ٩٨,٤٣٪)، في دولة قطر.</p> <p>لقد اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية للمجموعة من أمور التدقيق الهامة نظراً لأهمية رصيد الاستثمارات العقارية في إجمالي موجودات المجموعة، كما أن التقييم العادل للاستثمارات العقارية هو أمر تقديري بطبيعته ويتطلب استخدام أحكاماً وتقديرات إدارية هامة.</p> <p>تم الإفصاح عن الاستثمارات العقارية والسياسات المحاسبية ذات الصلة والأحكام والافتراضات المطبقة من قبل الإدارة في الإيضاح رقم ١٣.</p>
	<p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، المجالات الرئيسية التالية:</p> <ul style="list-style-type: none">قمنا بتنفيذ إجراءات تفصيلية وحصلنا على فهم للضوابط المتعلقة بتقييم الاستثمارات العقارية، بما في ذلك طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية. قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المئمن الخارجي المعين من قبل الإدارة إلى جانب شروط التعيين ونطاق العمل. قمنا بالاستعانة باختصاصيين في التقييم الداخلي لدينا لتقييم عينة مختارة من العقارات وتم تقييم: <ol style="list-style-type: none">ما إذا كان أسلوب التقييم والمنهجية المستخدمة من قبل الإدارة يتوافق مع ممارسات معايير التقييم المقبولة بشكل عام؛ و مدى ملاءمة الافتراضات والبيانات المستخدمة في التقييم، مثل أسعار الإيجار وتكاليف التشغيل والقيمة النهائية ومعدلات النمو والمتوسط المرجح لتكلفة رأس المال والإشغال وأسعار السوق القابلة للمقارنة، حيثما انطبق ذلك. فحصنا الدقة الحسابية للتقييمات على أساس العينة. قمنا باختبار القيود المحاسبية في الدفاتر على أساس العينة فيما يتعلق بالتغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاح عن الافتراضات والأحكام الهامة.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى. يتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة للعام ٢٠٢٢ متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات هذا. إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

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

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة حول البيانات المالية الموحدة

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

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

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

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إيضاحات	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري
الموجودات		
النقد والأرصدة البنكية	٤	١,٣٦٧,٤٩٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥	٤٥,٢٥٢
ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً	٦	١,٥٦٧,٤٨٧
عقارات للمتاجرة	٧	٦١٧,٣٦٩
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	٨	١,٦٢٢
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٩	١٥٥,٣٢٤
موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع	١٠	٣١٦,٣٤٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١١	١٢٨,٣٦٥
مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات	١٢	٢٠,١٢٣
استثمارات عقارية	١٣	٣٢,٤٢٥,٧١٥
عقارات وآلات ومعدات	١٤	٥٥١,٢٢٦
موجودات حق الإنتفاع	١٥	١٥,٨٣٤
استثمارات في شركات زميلة	١٦	١٢٠,٧٣٢
الشهرة	١٧	١٣٢,٤١١
موجودات الضريبة المؤجلة	١٨	٩,٤٣٦
إجمالي الموجودات	٣٩,٩٨٦,٤٥٠	٣٧,٥١٢,٩٠٤
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات		
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١٩	١,٣٩٢,٦٣٨
مخصصات	٢٠	٢٥,٩٣٢
مكافآت نهاية الخدمة	٢١	١٣٣,٠٣٥
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٩	١٧٨,٢٧٩
مطلوبات إيجارات	٢٢	٣٣,٠٨٠
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	٢٣	١٦,٤٧٩,٦٦٤
مطلوبات الضريبة المؤجلة	١٨	١١,٥٩١
إجمالي المطلوبات	١٨,٥٢٣,٢٩٧	١٦,٤٦٩,٧٩٦
حقوق الملكية		
رأس المال	٢٤	٣,٨٩١,٢٤٦
احتياطي قانوني	٢٥	٢,٠٣٤,٩٤٤
احتياطي عام	٢٦	٤,٦٣٩,٢٣١
احتياطيات أخرى	٢٧	(٤٠,٠٧٤)
أرباح مدورة		١,٠٧٨,٧١٣
إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم		٢,٠٨٧,٢٥٦
حصص غير مسيطرة		١٧٦,٣٧٥
إجمالي حقوق الملكية	٢١,٤٦٣,١٥٣	٢١,٤٣١,١٠٨
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	٣٩,٩٨٦,٤٥٠	٣٧,٥١٢,٩٠٤

تم الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٣ ووقعها بالنيابة عنهم:

سعادة السيد / صلاح بن غانم العلي

السيد / عبد الله بن جباره الرميحي

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي للمجموعة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إيضاحات	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري
إيرادات إيجارات	١,٢٩	١,٨٨٤,٨١٨
مصروفات إيجارات تشغيلية	٢٨	(٤٤٤,٥٨١)
صافي إيرادات إيجارية	١,٣٠١,٦٥٠	١,٣٤٥,٣٦٣
إيرادات التأجير التمويلي	٨	١,٥٦٨
صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي	١,٣٠١,٧٣٢	١,٣٤٦,٩٣١
الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	٢,٢٩	٣٣٨,٢٢٧
مصروفات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	٣	(٢٦,٦٩٨)
صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى	٧٩,٧٥٠	٧٧,٥٢٩
الدخل من بيع عقارات وخدمات البناء	٣١	١,٢٢٩,٢٣٥
تكلفة بيع عقارات وخدمات البناء	٣١	(١,١٤٤,٩٣٤)
أرباح بيع عقارات وخدمات البناء	٥٦,٢٢٤	٨٤,٣٠١
صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	١٣	٦٧٧,١٤٦
حصة من نتائج شركات زميلة	١٦	(٥,٢٨٦)
(خسارة) / ربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		(٥,٦٦٠)
ربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع		٥٧,٩٧٣
مصروفات عمومية وإدارية	٣٢	(٢١٥,٤٥٥)
صافي خسائر انخفاض القيمة	٣٣	(٣٣٢,٤٨٦)
إيرادات أخرى	٣٤	٤٦,٢١٥
الربح التشغيلي قبل تكاليف التمويل والإستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل	١,٦٤٩,٩٩٦	١,٤٣٧,٥٦٠
إيرادات تمويل	٣٥	٢,٤٣٨
تكلفة التمويل	٣٥	(٤٩١,٦٧٠)
صافي تكاليف التمويل	(٤٧١,٢٣٢)	(٢٦٦,٢٨٣)
الربح قبل الإستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل	١,١٧٨,٧٦٤	١,١٧١,٢٧٧
الإستهلاك	١٤	(١٤,٥٧٥)
إطفاء موجودات حق الإنتفاع	١٥	(٢٢,٩٤٧)
الربح قبل ضريبة الدخل والزكاة	١,١٦١,٣٨٨	١,١٣٣,٧٥٥
ضريبة الدخل والزكاة	١٨	(١٤,٨٤٦)
ربح السنة	١,١٤٦,٥٤٢	١,١١٨,٩٠٩
العائد إلى:		
أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم		١,١١٣,٦٧١
حصص غير مسيطرة		٣٢,٧٤٨
عائد السهم الأساسي والمخفض	١,١٤٦,٥٤٢	١,١١٨,٩٠٩
(العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)	٣٦	٠,٢٩٢

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

البيانات المالية الموحدة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
ربح السنة	١,١٥٠,٧٨٦	١,١١٨,٩٠٩
الدخل الشامل الآخر		
بنود الدخل الشامل الأخرى التي سيعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:		
فروق تحويل العملات الأجنبية لعمليات التشغيل الأجنبية	(٢,٧٥٥)	(١٦,١٣)
بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يُعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:		
صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(١٥,٨٨٩)	(٤١,٦٢٣)
إحتياطات أخرى	٥٣٥	(٤٣٦)
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	(١٨,١٠٩)	(٥٨,٧٦٢)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١,١٣٢,٦٧٧	١,٠٦٠,٨٣٧
العائد إلى:		
أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم	١,١١٩,٤٩٢	١,٠٥٥,٦٨٨
حصص غير مسيطرة	١٣,١٨٥	٥,١٤٩
	١,١٣٢,٦٧٧	١,٠٦٠,٨٣٧

البيانات المالية الموحدة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم								
إجمالي حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطات أخرى	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٧١,٨٥٢	٢٠,٨٧١,٢٥٦	١,٠٧٠,٨,٧١٣	(٤٠١,٠٧٤)	٤,٦٣٩,٢٣١	٢,٠٣٣,١٤٠	٣,٨٩١,٢٤٦	
ربح السنة	١٢,٧٤٨	١,١٣٨,٠٣٨	١,١٣٨,٠٣٨	-	-	-	-	
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للسنة	٤٣٧	(١٨,٥٤٦)	-	(١٨,٥٤٦)	-	-	-	
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة	١٣,١٨٥	١,١١٩,٤٩٢	١,١٣٨,٠٣٨	(١٨,٥٤٦)	-	-	-	
تحويل إلى الإحتياطي القانوني	-	-	(٩٥٤)	-	-	٩٥٤	-	
مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٩)	-	(٢٧,٦٠٨)	(٢٧,٦٠٨)	-	-	-	-	
تحقيق احتياطي القيمة العادلة	-	-	(٤٢,٧٧٠)	٤٢,٧٧٠	-	-	-	
بيع استثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٤,٦٠٦	-	٤,٦٠٦	-	-	-	-	
استبعاد حقوق غير مسيطرة	(١,١٦٢)	(١,١٦٢)	-	-	-	-	-	
معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين								
توزيعات الأرباح لسنة ٢٠٢١ (إيضاح ٣٨)	-	(٦٨٠,٩٦٨)	(٦٨٠,٩٦٨)	-	-	-	-	
توزيعات الأرباح المدفوعة لخصص غير مسيطرة في شركات تابعة	(٧,٥٠٠)	(٧,٥٠٠)	-	-	-	-	-	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٧٦,٣٧٥	٢١,٠٩٠,٧٧٨	١١,٠٩٩,٠٥٧	(٣٧٦,٨٥٠)	٤,٦٣٩,٢٣١	٢,٠٣٤,٠٩٤	٣,٨٩١,٢٤٦	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٨٢,٨٦٢	٢٠,٣٢٩,٦٨٩	١,١٨٦,٦٩٩	(٣٤٠,١٩١)	٤,٦٣٩,٢٣١	١,٩٥٢,٧٠٤	٣,٨٩١,٢٤٦	
ربح السنة	٥,٢٣٨	١,١١٣,٦٧١	١,١١٣,٦٧١	-	-	-	-	
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	(٨٩)	(٥٧,٩٨٣)	-	(٥٧,٩٨٣)	-	-	-	
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة	٥,١٤٩	١,٠٥٥,٦٨٨	١,١١٣,٦٧١	(٥٧,٩٨٣)	-	-	-	
تحويل إلى الإحتياطي القانوني	-	-	(٨٠,٤٣٦)	-	-	٨٠,٤٣٦	-	
مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٩)	-	(٢٧,٨٤٢)	(٢٧,٨٤٢)	-	-	-	-	
بيع استثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٢٧	-	١٢٧	٣,٠٢٧	(٢,٩٠٠)	-	-	
معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين:								
توزيعات الأرباح لسنة ٢٠٢٠ (إيضاح ٣٨)	-	(٤٨٦,٤٠٦)	(٤٨٦,٤٠٦)	-	-	-	-	
توزيعات الأرباح المدفوعة لخصص غير مسيطرة في شركات تابعة	(١٦,١٥٩)	(١٦,١٥٩)	-	-	-	-	-	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٧١,٨٥٢	٢٠,٨٧١,٢٥٦	١,٠٧٠,٨,٧١٣	(٤٠١,٠٧٤)	٤,٦٣٩,٢٣١	٢,٠٣٣,١٤٠	٣,٨٩١,٢٤٦	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ا إلى ٥٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ا إلى ٥٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

التقرير المالي

البيانات المالية الموحدة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إيضاحات	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري
الأنشطة الاستثمارية		
إيرادات التمويل المستلمة	٢٠,٥٦٩	٦,٠٩٥
توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة	٤,٠٠٠	٤,٠٠٠
مدفوعات لإضافة استثمارات عقارية	(١,٧٢٨,٧٤٧)	(٣,٣٦٣,٣٣٩)
مدفوعات مقابل موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع	(٨٤٦)	-
متحصلات من موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع	٣٧٥,١٦٥	-
صافي (مدفوعات ل) / متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	(٥,٣٨٦)	١٧,٠٦٦
مبالغ مقدمة لشراء مشاريع واستثمارات	(٣٥١,٨٨٢)	(٢٠١,٨٥٣)
مدفوعات لشراء عقارات وآلات ومعدات	(١٤,٢٨٨)	(٩,٨١٤)
متحصلات من بيع عقارات وآلات ومعدات	٣١	٥٣
إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة	٥,٥٧٤	١,٣٠
صافي المقبوضات من / (مدفوعات ل) الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٤,٧٨٣	(١,٤٣٠)
صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر	٦٤٥,٥٧٣	(٥٤٩,٨٥٧)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١,٠٤٥,٤٥٤)	(٤,٠٩٨,٠٤٩)
الأنشطة التمويلية		
تكلفة التمويل المدفوعة	(٧٣٢,٣٧٧)	(٣٨٨,٧٩٤)
متحصلات من إلتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي	٣,٩٣٣,٠٦١	٥,٠٧٨,٣٨٣
مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي	(١,٥١٦,٥٠٢)	(١,١٠,٢٩٧)
توزيع أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة	(٨,٦٦٢)	(١٦,١٥٩)
توزيعات أرباح مدفوعة	(٦٧٣,١٤٤)	(٥١٨,٢٢٥)
مدفوعات مطلوبات الإيجار	(١٧,١١٤)	(٢٧,٧٠٧)
التغيرات في الأرصدة البنكية المحجوزة	٤,٨٩٣	٤٦,٨٠٧
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	٩٩,١٥٥	٣,٠٧٤,٠٠٨
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه	١٣٦,٨٥٩	١٢٩,٤٦٦
صافي فروق صرف العملات الأجنبية	٤٢,٧٦٧	(١,٦٤٧)
النقد وما في حكمه في ١ يناير	٥٣٤,٨٧٣	٤١٦,٥٤
النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر	٧١٤,٤٩٩	٥٣٤,٨٧٣

إيضاحات:

أ. يتضمن الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٢,٦٤٢ ألف ريال قطري تم تحميله على مصروفات الإيجار والخدمات الاستشارية والتشغيلية وخدمات أخرى (إيضاح ٢٨ و ٣٠) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد (٢٠٢١: ٣٩,٢٧ ألف ريال قطري).

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

إيضاحات	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري
الأنشطة التشغيلية		
ربح السنة	١,١٥٠,٧٨٦	١,١١٨,٩٠٩
تعديلات على:		
تكلفة التمويل	٤٦١,٥٩٣	٢٤٠,١٢١
ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة	٣٠,٧٧٧	٣٦,١٨٢
إيرادات تمويل	(٢٠,٤٣٨)	(١٠,٢٠)
صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	(٦٧٧,١٤٦)	(٢٥٨,٥٣٥)
استهلاك	٣٦,٠٠٢	٥٣,٦٠٢
إطفاء موجودات حق الإنتفاع	٤,٠١٦	٢٢,٩٤٧
حصة من نتائج شركات زميلة	٥,٢٨٦	(٢,٧٢٥)
مخصص لمكافآت نهاية الخدمة	١٨,٩٨٩	٢٣,٤٩٩
مخصص لضريبة الدخل	١,٩٦٧	١٤,٣٦٠
صافي خسائر انخفاض القيمة	٣٣٢,٤٨٦	١٦٨,٦٩٠
إيرادات التأجير التمويلي	(٨٢)	(١,٥٦٨)
ربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع	(٥٧,٩٧٣)	-
ربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢,٤٣٤	(٥,٥٩)
إيرادات أخرى	(٣٥,٢٦٣)	(٥١,٢٧٤)
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	١,٢٦١,٧٣٤	١,٣٥٤,١٨٨
التغيرات في رأس المال العامل:		
التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً	(٦٦٢,٩٣٨)	(٦٥٦,٧٤٧)
التغير في عقارات للمتاجرة	١٢,٠٣٢	٧٥٩,٧٠٥
التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي	٧٦٧	٣٣,٢٢٦
التغير في المبالغ المستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة	(٥٧,٨٠٧)	(٤٣,٥٤٧)
التغير في المخصصات	(١١,٥٥٧)	(١٦,٩٠٧)
التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى	(٤٢٩,٣١٥)	(٢٥٠,٠٦٧)
التدفقات النقدية من العمليات	٢٢١,٠١٦	١,١٧٩,٨٥١
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة	(١١,٩٨٧)	(١١,٨٤٦)
ضريبة الدخل المدفوعة	(١٦,٨٧١)	(١٤,٤٩٨)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	١٩٢,١٥٨	١,١٥٣,٥٠٧

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١. معلومات عن الشركة والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. ("الشركة" أو "الشركة الأم") وفقاً لأحكام المادة رقم ٦٨ من قانون الشركات التجارية رقم ه لسنة ٢٠٢٠ كشركة مساهمة قطرية وفيدت بالسجل التجاري رقم ٣١٩٠١ بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٠٥. وتبلغ مدة الشركة ١٠٠ سنة تبدأ من تاريخ إشهارها 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 إلى أنه في تاريخ البيانات المالية الموحدة فإن حالات عدم توافق ليس لها أثر جوهري على البيانات المالية.

٢. التغييرات الأساسية في سنة التقرير الحالية

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

- باعت المجموعة حصتها البالغة ٦٢٤,٤٪ في مجموعة الامتيازالإستثمارية ش.م.ك. بسعر بيع قدره ٣,٠٤٢٩,٤٨٢ دينار كويتي، أي ما يعادل ٣٧٥,١٦٥ ألف ريال قطري (إيضاح ١٠). تم استلام متحصلات البيع بالكامل خلال السنة.
- قامت شركة رواسي للتنمية العقارية التابعة للمجموعة بتوقيع عقد إيجار مع اللجنة العليا للمشاريع والإرث بقيمة ٢١٧,٦٢ مليون ريال قطري بغرض تأجير جميع الوحدات السكنية في مشروع "مدينتنا" (المطور من قبل شركة رواسي للتنمية العقارية). يقع المشروع في مدينة الوكرة. ويحتوى المشروع على عدد ٦,٧٨٠ شقة سكنية مؤثثة بالكامل. من المتوقع أن يسهم هذا العقد في زيادة الإيرادات التشغيلية للمجموعة خلال فترة التأجير.
- وقعت شركة براحة الجنوب العقارية التابعة للمجموعة عقد إيجار مع اللجنة العليا للمشاريع والإرث بقيمة ١٤١,٥٢٣ مليون ريال قطري، لغرض تأجير جميع الوحدات السكنية في مشروع "براحة الجنوب" (المطور من قبل شركة براحة الجنوب العقارية). يقع المشروع في الوكرة ويتكون من ١٦,٨٤٨ غرفة مفروشة بالكامل. من المتوقع أن يؤدي العقد إلى زيادة الدخل التشغيلي للمجموعة خلال فترة التأجير.
- الحصول على قروض بنكية إضافية بمبلغ ٣,٩٣٣ مليار ريال قطري (إيضاح ٣).
- استكمال وتسليم ٨ مدارس حكومية لهيئة الأشغال العامة "أشغال" (الإيضاحين ٦ و ٣١).

٣. معلومات القطاعات

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

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

القطاعات التشغيلية

يوضح الجدول التالي عرض القطاعات التشغيلية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعدادات	الإجمالي
	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
إيرادات وأرباح					
أطراف خارجية					
أرباح من بيع عقارات	٥.٣,١٩٣	-	-	-	٥.٣,١٩٣
إيرادات إيجارات	١,٧٤٦,٢٣١	-	-	(٢)	١,٧٤٦,٢٣١
الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	١,٠٠٦٦	٢٢٢,٨٦٠	١.٣,٥٧٨	-	٣٣٦,٥٠٤
إيرادات التأجير التمويلي	٨٢	-	-	-	٨٢
صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	٦٧٧,١٤٦	-	-	-	٦٧٧,١٤٦
أخرى	-	-	٩٠,٨٠٢	-	٩٠,٨٠٢
قطاعات داخلية	١٣٥,٠٢٣	١٨٣,٦١٢	-	(٣١٨,٦٣٥)	(١)
اجمالي الإيرادات والأرباح	٣,٠٧١,٧٤١	٤٠٦,٤٧٢	١٩٤,٣٨٠	(٣١٨,٦٣٥)	٣,٣٥٣,٩٥٨
ربح القطاعات	١,٨٤٠,٧٤٦	٥١,٠٧٩	١٣٠,٢٩٠	(٢٢,٣٠٧)	١,٩٩٩,٨٠٨
حصة من نتائج شركات زميلة	-	-	(٥,٢٨٦)	-	(٥,٢٨٦)
صافي تكاليف التمويل	(٤٧٢,٣٨٢)	٨٦٨	٢٨٢	-	(٤٧١,٢٣٢)
خسائر إنخفاض القيمة	(٣٥٢,٨٥٨)	(١,٥٧٩)	٢١,٩٥١	-	(٣٣٢,٤٨٦)
الاستهلاك والإطفاء	(١١,٢٤٧)	(٨,٣٤٣)	(٢٠,٤٢٨)	-	(٤٠,٠١٨)
ربح السنة	١,٠٠٤,٢٥٩	٤٢,٠٢٥	١٢٦,٨٠٩	(٢٢,٣٠٧)	١,١٥٠,٧٨٦

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعدادات	الإجمالي
	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
إيرادات وأرباح					
أطراف خارجية					
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	(١,٨٧٦)	(٦,٧٤٢)	(٥٨,٩٣١)	-	(٧٦,٥٤٩)
ربح السنة	١,٠٧٩,٩٦٨	٥٠,٢٢٦	٢٠,٠٤٣	(٣١,٣٢٨)	١,١١٨,٩٠٩

إيضاح:

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

(٢) إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ ١٦١,٦١١ ألف ريال قطري (٢٠٢١: ١٣٥,٧٧٨ ألف ريال قطري).

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

القطاعات التشغيلية (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و٢٠٢١:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعادات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
موجودات متداولة	٢,٠٩١,٤١٥	٣٣١,٧٨٥	٢٧٢,٠٢٧	-	٢,٦٩٥,٢٢٧
موجودات غير متداولة	٣٧,٤٨٧,٢٨٧	٩٥٢,٨٢٣	٣٠٢,٦٧٦	(١,٤٥١,٥٦٣)	٣٧,٢٩١,٢٢٣
إجمالي الموجودات	٣٩,٥٧٨,٧٠٢	١,٢٨٤,٦٠٨	٥٧٤,٧٠٣	(١,٤٥١,٥٦٣)	٣٩,٩٨٦,٤٥٠
مطلوبات متداولة	(٢,٦٥٢,٩٩٠)	(٢٥٧,٦٠٠)	(٢٨٠,٣٤٤)	-	(٢,٩٣٨,٩٣٤)
مطلوبات غير متداولة	(١٥,٩٠٠,٨٨٦)	(٤١٧,٢٦٣)	(٥٢٤,٤٥٥)	١,٢٥٨,٢٤١	(١٥,٥٨٤,٣٦٣)
إجمالي المطلوبات	(١٨,٥٥٣,٨٧٦)	(٦٧٤,٨٦٣)	(٥٥٢,٧٩٩)	١,٢٥٨,٢٤١	(١٨,٥٢٣,٢٩٧)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	٨٥,٨٢٩	-	٨٥,٨٢٩
نفقات رأسمالية	٢,٤٦٥,٢٠٣	(١)	-	-	٢,٤٦٥,٢٠٣

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعادات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
موجودات متداولة	٢,٨٠٧,٠٥٨	٥٧٤,٤٨٤	٢١٠,٧٢٩	-	٣,٥٩٢,٢٧١
موجودات غير متداولة	٣٣,٩١٩,٥٧٧	٧٤٥,١٥٨	٣٢٨,٧٣٣	(١,٧٢,٨٣٥)	٣٣,٩٢٠,٦٣٣
إجمالي الموجودات	٣٦,٧٢٦,٦٣٥	١,٣١٩,٦٤٢	٥٣٩,٤٦٢	(١,٠٧٢,٨٣٥)	٣٧,٥١٢,٩٠٤
مطلوبات متداولة	(٣,٦٣١,٨٩٥)	(٣٠٤,٢٨١)	(٣١,٥٩٠)	-	(٣,٩٦٧,٧٦٦)
مطلوبات غير متداولة	(١٢,٦٣٤,٧١٢)	(٣١٩,٥٦٩)	(٤٩٤,٤٠٨)	٩٤٦,٦٥٩	(١٢,٥٠٢,٠٣٠)
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

إيضاح:

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

والعقارات والآلات والمعدات (إيضاح ١٤).

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيرادات من أطراف خارجية	موجودات غير متداولة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف ريال قطري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف ريال قطري
دولة قطر	٣,٣٠٠,٨٥٦	٣,٦٥٦,٩٧٦
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	١٦,٠٠٩	٦٠٦,٨٩٧
اوروبا وشمال افريقيا	٣٧,٠٩٣	٨٤
	٣,٣٥٣,٩٥٨	٣,٧٦٣,٦٥٧
	٣٧,٢٩١,٢٢٣	٣٧,٩٢٠,٦٣٣

السياسات المحاسبية:

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

٤. النقد والأرصدة البنكية

٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري	
٦٢٦	٣٩٦	نقد في الصندوق
٤٤٠,٢٩٤	٨٣١,٥١٩	ودائع قصيرة الأجل
١٨٧,٣٦٢	١٩٨,٨٥١	حسابات جارية
١٦٠,٩٦١	٢٢٤,٤٢٣	حسابات تحت الطلب
١٤,٦٥٨	١٠٩,٣٢٨	أرصدة بنكية محجوزة (٣)
٥,٥٣٦	٥,٧٥٩	حسابات غطاء بنكية
٨٩٩,٤٣٧	١,٣٧٠,٢٧٦	
(٧٥٥)	(٢,٧٧٨)	مخصص إنخفاض القيمة
٨٩٨,٦٨٢	١,٣٦٧,٤٩٨	إجمالي النقد والأرصدة البنكية
(٧٤,٧٤٤)	(٧٢٠,٣١٦)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد ٣ أشهر
(١١٠,١٩٤)	(١١٥,٠٨٧)	أرصدة بنكية محجوزة وحسابات غطاء بنكية
٧٥٥	٢,٧٧٨	عكس المخصصات غير النقدية
٧١٤,٤٩٩	٥٣٤,٨٧٣	نقد وما في حكمه

إيضاحات:

- يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتواريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة ٣٦٥,٥٥٠ ألف ريال قطري (٢٠٢١: ٣٠١١٢,٠٣ ألف ريال قطري).
- تكون الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة استنادا إلى متطلبات النقد للمجموعة، وتكون فترات استحقاقها الأصلية مساوية أو أقل من اثني عشر شهرا وبمعدلات أرباح السوق التجارية.
- بشكل اساسي يتم تقييد استخدام الأرصدة البنكية المحجوزة لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي اصدرتها المجموعة 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 .

٢٠٢٢	١ يناير ٢٠٢١	صافي التدفقات النقدية من أنشطة تمويلية	عقود تأجير جديدة	تغييرات أخرى	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	١٤٠,٦٣.٢١٣	٢,٤١٦,٥٥٩	-	(١٠٨)	١٦,٤٧٩,٦٦٤
مطلوبات إيجارات	٣٣٠,٨٠٨	(٣٦,٦١٤)	-	٧,٩٦٤	٣٠٢,١٥٨

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤. النقد والأرصدة البنكية (تتمة)

٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة تمويلية ألف ريال قطري	عقود تأجير جديدة ألف ريال قطري	تغييرات أخرى ألف ريال قطري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف ريال قطري
١٠,٨٢,٨٥٥	٣,٩٧٨,٠٨٦	-	٢,٢٧٢	١٤,٠٦٣,٢١٣	إلتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
٣٥٤,٥٥٣	(٢٧,٧٠٧)	٣,٦٧٥	٢٨٧	٣٣٠,٨٠٨	مطلوبات إيجارات

السياسات المحاسبية:

النقد وما في حكمه

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يتألف النقد وما في حكمه من النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع المصرفية ذات تاريخ استحقاق يصل إلى ثلاثة أشهر أو أقل، والأرصدة غير المقيدة لدى البنوك، 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 العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري
٣٢,٣٧٥	٤٥,٢٥٢

استثمارات في أوراق حقوق الملكية:

السياسات المحاسبية:

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

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

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

٦. ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

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

٢٠٢٢ ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم مدينة تجارية (١)	٧٥٢,١٩١	١,٠٥٣,٨٥٨	١,٨٠٦,٠٤٩
مصرفات مدفوعة مقدماً	-	١٤,٨٨١	١٤,٨٨١
إيرادات مستحقة	١٣,٥٠٤	٩,٣٧٣	١٩٣,٨٧٧
ودائع قابلة للاسترداد	٨,٢٥٨	١١,٥٠٦	١٩,٧٦٤
ذمم مدينة من الموظفين	-	١٦,٢٩	١٦,٢٩
أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية	-	٨,٧٦٠	٨,٧٦٠

٢٠٢٢ ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم مدينة أخرى	-	١٤١,٦٦٩	١٤١,٦٦٩
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية	-	(٥٩٤,٦٥٧)	(٥٩٤,٦٥٧)
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى	-	(٣٨,٨٨٥)	(٣٨,٨٨٥)
	٨٦٣,٩٥٣	٧٠٣,٥٣٤	١,٥٦٧,٤٨٧
٢٠٢١	غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم مدينة تجارية	-	٧٢٣,٠٤٢	٧٢٣,٠٤٢
موجودات من العقود (٢)	٣٨٩,٧٩٥	-	٣٨٩,٧٩٥
مصرفات مدفوعة مقدماً	-	١٢,٤٥٠	١٢,٤٥٠
إيرادات مستحقة	١٢,٠٦١	١٠٨,٠٦٨	٢٢٨,٢٢٩
ودائع قابلة للاسترداد	٨,٢٦٥	١١,٥٥٣	١٩,٨١٨
ذمم مدينة من الموظفين	-	١٨,٥١٢	١٨,٥١٢
أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية	-	٨,٨٩١	٨,٨٩١
ذمم مدينة أخرى	-	١٢١,٩٥٥	١٢١,٩٥٥
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية	-	(٢٨١,٥٨٧)	(٢٨١,٥٨٧)
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى	-	(٣٨,٨٩٦)	(٣٨,٨٩٦)
	٥١٨,٢٢١	٦٨٣,١٢٨	١,٢٠١,٣٤٩

١. خلال السنة، تم إعادة تصنيف مبلغ ٧٥٢,١٩١ ألف ريال قطري من موجودات عقود إلى ذمم تجارية مدينة عقب الانتهاء من المشروع المتعلق بالاتفاقية المشار إليها في الإيضاح (٢) أدناه.
٢. تتعلق الموجودات من العقود بقيمة ٧٥٢,١٩١ ألف ريال قطري (٢٠٢١: ٣٨٩,٧٩٥ ألف ريال قطري) باتفاقية الشراكة الموقعة في عام ٢٠٢٠ بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة وهيئة الأشغال العامة * أشغال *، ولمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح ٣١.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، فإن الذمم المدينة التجارية البالغ قيمتها ٥٩٤,٦٥٧ ألف ريال قطري (٢٠٢١: ٢٨١,٥٨٧ ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص بالكامل لها. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية:

٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري
في ١ يناير	٢٨١,٥٨٧
المخصص المحمل للسنة (إيضاح ٣٣)	٣٦٣,١٦٠
شطب	(٤٨,٠٩٢)
رد المخصص	(١,٩٩٦)
تعديل صرف العملات الأجنبية	(٢)
في ٣١ ديسمبر	٥٩٤,٦٥٧
	٢٨١,٥٨٧

مخصص إنخفاض القيمة تم تحديده للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي . حيث أن المجموعة لم تتعرض لأنماط من الخسائر المختلفة حسب قطاعات العملاء، لذلك لم يتم تصنيف مخصص الإنخفاض في القيمة حسب نمط الخسائر المحتمل لقطاعات العملاء المختلفة.

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦. ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً (تتمة)

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)

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

متأخرة السداد ولكن لم تنخفض قيمتها						
٢٠٢٢	٢٠٢١	١٢٠ يوماً أو أكثر من ١٢٠ يوماً	٩١ - ١٢٠ يوماً	٦١ - ٩٠ يوماً	٣١ - ٦٠ يوماً	٣٠ يوماً أو أقل
٢٠٢٢	١,٢١١,٣٩٢	١٧٣,٢٤٩	٧١,٩٩٨	٣١,٣٥٤	٥٧,٢٧٩	١٢٥,٣٢١
٢٠٢١	٤٤١,٤٥٥	١٧٣,٢٤٩	٧١,٩٩٨	٣١,٣٥٤	٥٧,٢٧٩	١٢٥,٣٢١

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

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

٧. عقارات للمتاجرة

٢٠٢٢	٢٠٢١
عقارات متاحة للبيع (أ)	٢٧,٣٢٦ ألف ريال قطري
عقارات قيد التطوير (ب)	٥٩٠,٠٤٣ ألف ريال قطري
	٧١٧,٣٦٩
	٧١٧,٢٤١

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

٢٠٢٢	٢٠٢١
في ١ يناير	٢٠١,٣٠٤ ألف ريال قطري
تكلفة العقارات المباعة	(٩٣,٨٣٧)
المحول من الدفعات المقدمة للمشاريع والاستثمارات	٤٧,٦٢٢
المحول إلى عقارات للمتاجرة – عقارات قيد التطوير	(١,٦١٩)
في ٣١ ديسمبر	٢٧,٣٢٦
	١٠١,٥٩٨

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

٢٠٢٢	٢٠٢١
في ١ يناير	١,٢٣٨,٨٠٤ ألف ريال قطري
صافي (الاسترداد) / الإضافات	٦,٤٩٧
تكلفة العقارات المباعة (٣)	(٦٦٩,٩٨٣)
المحول من ذمم مدينة أخرى	٢,٦٧٨
المحول من عقارات للمتاجرة – عقارات متاحة للبيع	١,٦١٩
المحول من عقارات وآلات ومعدات (إيضاح ١٤)	٧٦,٠٥٠
صافي انخفاض القيمة (٢) و (الإيضاح ٣٣)	(١٩,٩٤٣)
تعديل صرف العملات الأجنبية	(٩,٣٢٥)
في ٣١ ديسمبر	٥٩٠,٠٤٣
	٦١٥,٦٤٣

إيضاحات:

(١) قامت المجموعة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات للمتاجرة بنهاية السنة. وتم الاستعانة بخبير تقييم معتمد ومستقل لتوفير الرأي التجاري والتسويقي لعملية التقييم وتقديم المشورة حول توجهات السوق الحالية في مجالات مثل أسعار السوق الممكن الوصول إليها. كشفت عملية التقييم عن أن صافي القيمة القابلة للتحقق وهي القيم العادلة مخصوصاً منها تكاليف البيع، كانت أعلى من القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و٣١ ديسمبر ٢٠٢١، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق.

(٢) خلال عام ٢٠٢١، قامت المجموعة ببيع أرض الرياض الواقعة في المملكة العربية السعودية واتممت عملية البيع بقيمة ٧٢٦ مليون ريال قطري.

السياسات المحاسبية:

أ) الاعتراف بالعقارات للمتاجرة وتصنيفها (المخزون)

العقارات للمتاجرة هي العقارات العقارية (بما في ذلك قطع الأراضي غير المطورة) المتاحة للبيع وتلك العقارات قيد التطوير بغرض البيع ومازالت في مرحلة الإنشاءات. ويتم الاحتفاظ بها بغرض البيع في سياق الأعمال العادية بدلا من الاحتفاظ بها للتأجير أو لزيادة القيمة، ويتم تسجيلها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. قد تقرر المجموعة تأجير بعض الوحدات وذلك بغرض زيادة إمكانية بيع العقارات وليس بغرض تحقيق الإيرادات 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 واستئجار 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 تكبيدها.

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 .

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

ب) بيع العقارات للمتاجرة

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

ج) بيع عقارات قيد التطوير

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

- عقد لتشييد عقار أو
- عقد لبيع عقار مكتمل

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

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

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

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 إدارة 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، تُؤخذ 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 وتتوي ببيعها قبل أو عند الانتهاء من بنائها.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة

يتم تسجيل العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة الجاهزة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار المتاحة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة بعد التماس المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة. ويتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير "والتي لم يتم تطويرها بشكل كبير" بالقيمة العادلة ناقصاً التكلفة التي سيتم تكديدها من أجل البيع مع تقدير القيمة العادلة باستخدام نهج البيانات القابلة للمقارنة وتتمثل أهم المدخلات في سعر السوق للمتر المريع للأرض وتكلفة التطويرالمقدرة.

٨. الذمم المدينة من التأجير التمويلي

٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الجزء غير المتداول:	
التأجير التمويلي – الذمم المدينة الإجمالية	-
إيرادات تمويل غير مكتسبة	-
مخصص إنخفاض القيمة	-
صافي الجزء غير المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي	-
الجزء المتداول:	
التأجير التمويلي – الذمم المدينة الإجمالية	-
إيرادات تمويل غير مكتسبة	(٨٢)
مخصص إنخفاض القيمة	(٨٦)
صافي الجزء المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي	-
صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي	١,٦٢٢
	١,٦٢٢

الاستحقاقات التعاقدية للذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الذمم المدينة الإجمالية من التأجير التمويلي:	
السنة الأولى	-
السنة الثانية	-
	١,٧٩٠
إيرادات تمويل غير مكتسبة	-
مخصص إنخفاض القيمة	(٨٦)
صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي	-
	١,٦٢٢

الحركة في الذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ايناير	٣٢,٤٢٧
الأقساط المستحقة والمحصلة خلال السنة	(٧٦٧)
محول إلى الذمم المدينة التجارية	(١,٠٢٣)
إيرادات التأجير التمويلي	٨٢
صافي عكس إنخفاض القيمة (إيضاح ٣٣)	٨٦
في ٣١ ديسمبر	-
	١,٦٢٢

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 بإستخدام 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 ٢٠٢٢، فإن لا شيء (٠.٢١٪) 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 ٢٠٢٢

السياسات المحاسبية:

إيرادات التأجير التمويلي

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

المجموعة باعتبارها الطرف المؤجر

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

٩. إ فصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

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

معاملات الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

	٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إيرادات من خدمات استشارية وخدمات أخرى–المساهم الرئيسي	٥٣,٩٧٧	٧٥,٢٠٤
إيرادات الإيجار –المساهم الرئيسي	-	١,٧٦٣

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
	٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق. وشركاتها التابعة	٢١,٤٩٥	١٥٥,١٢٠
الشركات الزميلة	١٦,٣٧٥	٢٠٤
أطراف ذات علاقة أخرى	١٧٨	-
	٢٢٧,٠٤٨	١٥٥,٣٢٤
	١٧٨,٢٧٩	١٧٣,٩٢٧

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
	٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
غير متداولة	-	٥٧٩
متداولة	٢٢٧,٠٤٨	١٥٥,٣٢٤
	٢٢٧,٠٤٨	١٥٥,٣٢٤
	١٧٨,٢٧٩	١٧٣,٩٢٧

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

	٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ١ يناير	١٢٦,١٨٩	١٠٣,٥٧٣
صافي خسائر انخفاض القيمة (إيضاح ٣٣)	٥,٧٨٤	٢٢,٦١٦
في ٣١ ديسمبر	١٣١,٩٧٣	١٢٦,١٨٩

قامت المجموعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. واعترفت المجموعة بانخفاض اضافي للقيمة بمبلغ ٥,٧٨٤ ألف ريال قطري خلال السنة (٢٠٢١: ٢٢,٦١٦ ألف ريال قطري) (إيضاح ٣٣). وفي رأي الإدارة، واستنادا إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من انخفاض القيمة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يجرى 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:

	٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
منافع قصيرة الأجل (٢)	٣٢,٨٦١	٣٢,٣٥٦
مكافآت نهاية الخدمة	١,٧٠٢	١,٨٨٣
	٣٤,٥٦٣	٣٤,٢٣٩

إيضاحات:

- 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.
- يشمل بند منافع قصيرة الأجل مبلغ مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة ١٠٠,٠٠٠ ألف ريال قطري لسنة ٢٠٢٢ ويخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية (٢٠٢١: ١٢٠,٠٠٠ ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في ٨ مارس ٢٠٢٢).

شروط وأحكام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يتم اعتماد المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل الإدارة. تمت هذه المعاملات بالأسعار المعتمدة من قبل الإدارة. الأرصدة القائمة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ غير مضمونة وخالية من الفوائد وتتم تسويتها نقداً. لم تكن هنالك أية ضمانات مستلمة لأرصدة المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة.

١.٠ موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع

	٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إستثمار في شركة زميلة		
شركة مجموعة الإمتياز الإستثمارية ش.م.ك.	-	٣١٦,٣٤٦
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٢١,٩٦٨	-
	٢١,٩٦٨	٣١٦,٣٤٦

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

خلال السنة، أبرمت المجموعة ٢١ اتفاقية لبيع ٢٥% من أسهمها في شركة الضمان الإسلامي للتأمين (بيمه) بما يمثل ٥% من الأسهم المصدرة للشركة الزميلة. البيع مشروط بإدراج بيمه بنجاح في بورصة قطر، وبالتالي تم تصنيف مبلغ ٢١.٩٦٨ مليون ريال قطري كأصل غير متداول محتفظ به للبيع. ولاحقاً بعد نهاية العام، تم إدراج بيمه رسميًا في ١٦ يناير ٢٠٢٢. وخلال شهر يناير ٢٠٢٣، تم الاعتراف بالبيع بقيمة ٤٢.١ مليون ريال قطري وتم تحصيل العائدات ذات الصلة بالكامل.

خلال ٢٠٢١، قررت إدارة المجموعة بيع حصتها الكاملة البالغة %٢٤.٤ في شركة مجموعة الإمتياز الإستثمارية ش.م.ك.

السياسات المحاسبية:

التقييم

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

شروط التصنيف

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

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

١.١. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

٢٠٢٢	٢٠٢١
الف ريال قطري	الف ريال قطري
استثمارات في أوراق حقوق الملكية:	
مدرجة	٧٢,٥٤١
غير مدرجة	٥٢,١٠٨
	١٢٨,٣٦٥
	١٣٢,٣٤٤

السياسات المحاسبية:

السياسات المطبقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تم الإفصاح عنها في إيضاح ٤٨.

القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المدرجة

إذا كان السوق للأصل المالي غير نشط أو غير متوفر، تقوم المجموعة بتحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم التي تشمل استخدام المعاملات على أساس تجاري 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:

٢٠٢٢	٢٠٢١
الف ريال قطري	الف ريال قطري
الرصيد في ١ يناير	٥٢,١٠٨
	٥٧,٢٢٢

إجمالي الأرباح او الخسائر:

– في الدخل الشامل الآخر

الرصيد في ٣١ ديسمبر	٥٥,٨٢٤	٣,٧١٦	(٥,١١٤)
	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 للرصد	علاقة وحساسية المدخلات غير القابلة للرصد مع القيمة العادلة
الاستثمار في الأسهم غير المدرجة	منهجية السوق في هذا النهج ، تم تحديد مجموعات قابلة للمقارنة من الشركات المدرجة في قطر و دول مجلس التعاون الخليجي وتم التأكد من متوسط النسب بين السعر والقيمة الدفترية (مضاعفات السعر / القيمة الدفترية). ثم تم تطبيق هذه المضاعفات على القيمة الدفترية للأسهم للشركات المستثمر فيها للوصول إلى القيمة العادلة لملاكية 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

١.٢. مبالغ مقدمة لمشاريع وإستثمارات

٢٠٢٢	٢٠٢١
الف ريال قطري	الف ريال قطري
دفعات مقدمة لشراء عقارات	٢٨,٣٦٣
دفعات مقدمة لتبادل أراضي (١)	١,٨٣٦,٤٥٩
دفعات مقدمة للمقاولين والموردين	٣٢٤,١١٨
	٢,١٨٨,٩٤٠
	٢,٣٠٠,٥٧٣
يخصم: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة	(١,٩٧٩,٨١٧)
	(١,٩٧٩,٨١٧)
	٣٢٠,٧٥٦

الحركة في مخصص إنخفاض قيمة المبالغ المقدمة مبينة أدناه:

٢٠٢٢	٢٠٢١
الف ريال قطري	الف ريال قطري
الرصيد كما في ١ يناير	١,٩٧٩,٨١٧
إعادة التصنيف إلى الذمم المدينة	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	١,٩٧٩,٨١٧
	١,٩٧٩,٨١٧

إيضاح:

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

السياسات المحاسبية:

المبالغ المقدمة لتبادل 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.

١٣. استثمارات عقارية

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ١ يناير	٣٢,٤٢٥,٧١٥	٢٨,١٥٨,٢٨٢
إضافات خلال السنة	٢,١٩٨,٤٨٥	٣,٨٩٦,٨٧٦
تكاليف تمويل مرسمة (إيضاح ٣٥)	٢٥٢,٩١٤	١٣٢,٥٦٩
حق انتفاع الموجودات – تعديل عقد الإيجار	(١,٩٥١)	(١١,٨٠٦)
صافي أرباح القيمة العادلة	٦٧٧,١٤٦	٢٥٨,٥٣٥
تعديل صرف العملات الأجنبية	(٣١,٤٠٤)	(٨,٧٤١)
في ٣١ ديسمبر	٣٥,٥٢٠,٩٠٥	٣٢,٤٢٥,٧١٥

إيضاحات:

١. معظم الاستثمارات العقارية تقع في دولة قطر وتمثل حوالي ٩٨,٥٨% من القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٩٨,٤٣%)، 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 ٢٠٢٢ و٢٠٢١. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة معتمدة والتي تحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها ولديها خبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمار العقاري قيد التقييم. ومن أجل التوصل إلى قيم السوق التقديرية، فإن جهات التقييم قد استعانت بمعرفتها بالسوق وحكمها الشخصي المهني ولم تعتمد فقط على التاريخ السابق للمعاملات المشابهة. وفي حال لم تتوفر الأسعار الحالية في سوق نشط، فإن التقييمات تعتمد على مجموع التدفقات النقدية المقدرة والتي يتوقع تحصيلها من تأجير العقار. ويتم تطبيق العائد الذي يؤثر على المخاطر المتعددة الملازمة لصافي التدفقات النقدية على صافي التدفقات النقدية السنوية من أجل الوصول 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. يتم تحميل تكلفة التمويل المرسمة بالمعدلات التجارية السائدة في السوق والقابلة للمقارنة لتسهيلات بنفس الشروط والأحكام الخاصة بتسهيلات المجموعة.

٥. مدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة بلغت ٨,٠٣٤,٦٩٨ ألف ريال قطري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٨,٣٧٨,٨٤٤ 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	
		٢٠٢٢	٢٠٢١
		القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهرياً	٢٠٢٣–٢٠٢١ ريال قطري
العقارات التجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	نمو الإيجارعلى أساس توقعات التضخم لصندوق النقد الدولي	٤%–٠%
		معدل عدم الإشغال طويل الأجل	٧١%–٧٠%
		معدل الخصم	٨.٢.٠% – ٧.٠.٥%
		أعلى سعر بالسوق	٦.٢٥%
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة شهرياً:	
		سكن العمال / سكني (عادي) بقيمة إيجارية لكل غرفة/ وحدة	٢٠٢٠–٧,٣٠٠ ريال قطري
		الوحدات السكنية (متميزة) القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة	٢٠٠٠–٢٠,٠٠٠ ريال قطري
		نمو الإيجارعلى أساس توقعات التضخم لصندوق النقد الدولي	٤%–٠%
		معدل عدم الإشغال طويل الأجل	٢٠%–٢٥%
		معدل الخصم	٦.٨٥% – ٨.٢.٠%
		أعلى سعر بالسوق	٦.٢٥%
أراضي فضاء	مقارنة مباشرة	قيمة الأرض المقدرة لكل متر مربع	٩٤٧ – ١١,٠٤٤ 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 والعقارات التي عادة ما يتم تداولها على أساس الوحدات. بشكل عام، يتم بناء الرأي الخاص بالقيمة اعتمادا على دليل معاملات السوق المفتوحة لعقار مشابه مع تعديلات للعقار المشابه لتمييز الاختلافات بين العقار 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 ١٩ 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:

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
خلال سنة واحدة	١,٠٠٧,٣٢٤	٧٧٩,٣٦٤
من سنة واحدة إلى خمس سنوات	٢,١٢٦,٢٧٧	١,٧٢٢,٤٤٨
أكثر من ٥ سنوات	١,٦٢٨,٨٥٥	١,٧٥٩٤.٨
الإجمالي	٤,٧٦٢,٤٥٦	٤,٢٦١,٢٢٠

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

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤. عقارات وآلات ومعدات

أراضي	مبان	أثاث وتركيبات	تحسينات على مبان مستأجرة	محطات التبريد	موجودات ثابتة أخرى	الإجمالي
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري

التكلفة						
في ١ يناير ٢٠٢١	١٧٩,٦٥١	٣٩٩,٥٧٩	٢٢٩,٥٤٠	١٢٠,٦٤٥	٢٣٦,٩٨٨	١,٢٨٧,٧٧٢
إضافات	–	–	٢٠,٤٥	–	٣,٣٧٠	٩,٨١٤
إستبعادات	–	–	–	–	–	(٤)
المحولة إلى عقارات تجارية – عقارات قيد التطوير (إيضاح ٧)	(٦٦,٢٢٨)	(٣١,٨٦٢)	(٧,٤٢٨)	–	–	(١٠٥,٥١٨)
تعديل صرف العملات الأجنبية	(٧٦٤)	(٨٦١)	(٢٦٠)	٣٢	٥	(١,٨٤٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١١٢,٦٥٩	٣٦٦,٨٥٦	٢٢٣,٨٩٧	١٢٠,٦٧٧	٢٤١,٣٨٧	١,١٩٠,٢١٦
الاستهلاك المتراكم						
في ١ يناير ٢٠٢١	–	١٠٥,٤٧١	٢١١,٩١٣	١١٣,٥٦٤	٧٧,٢٥٠	١٠٤,٣٩٩
محمل للسنة	–	١٠,١٧	٤٤٧	٧٧	–	٤٠,٣٤
محمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح ٣٠)	–	٦,٣٨٧	١٢,٥٣٨	٦,٩١٤	١,٠٠٢	٣٩,٠٢٧
إستبعادات	–	–	–	–	–	(٤)
المحولة إلى عقارات تجارية – عقارات قيد التطوير (إيضاح ٧)	–	(٢٢,٩٢١)	(٦,٥٤٧)	–	–	(٢٩,٤٦٨)
خسارة إنخفاض القيمة (إيضاح ٣٣)	–	٣,٢٣١	–	–	–	٣,٢٣١
تعديل صرف العملات الأجنبية	–	(٧٤٣)	(٢٥٨)	٢٩	٤	(٩٦٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	–	١١,٤٤٢	٢١٨,٠٩٣	١٢٠,٥٨٤	٨٧,٢٥٢	٦٣٨,٩٩٠
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١١٢,٦٥٩	٢٦٥,٤١٤	٥,٨٠٤	٩٣	١٥٤,١٣٥	٥٥١,٢٢٦

التكلفة						
في ١ يناير ٢٠٢٢	١١٢,٦٥٩	٣٦٦,٨٥٦	٢٢٣,٨٩٧	١٢٠,٦٧٧	٢٤١,٣٨٧	١,١٩٠,٢١٦
إضافات	٣٤٠	–	٢,٤٠٧	٢٧٩	٣,٤٠٥	٨,٠٠٢
إعادة تصنيف	–	–	٢,٧٤٧	–	–	(٢,٧٤٧)
المحول إلى مصاريف التشغيل	–	–	–	–	–	(١٤٥)
تسوية صرف العملات الأجنبية	–	١٠	٢١٧	–	–	٣٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١١٢,٩٩٩	٣٦٦,٨٦٦	٢٢٩,٢٦٨	١٢٠,٩٥٦	٢٤٤,٧٩٢	١,٢٠٤,٧٦٩
الاستهلاك المتراكم						
في ١ يناير ٢٠٢٢	–	١١,٤٤٢	٢١٨,٠٩٣	١٢٠,٥٨٤	٨٧,٢٥٢	٦٣٨,٩٩٠
المحمل للسنة	–	٧,٩٥٥	٢٠٧	٨٩	–	١٣,٣٦٠
المحمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح ٢٨ و ٣٠)	–	٦,٣٨٨	٣,٧٨٢	٦٢	١,٩٤١	١٤,٦٤٢
إعادة تصنيف	–	–	١,٦٧٣	–	–	(١,٦٧٣)
خسارة إنخفاض القيمة (إيضاح ٣٣)	٣٤٠	٦٢١	–	–	–	٩٦١
تعديل صرف العملات الأجنبية	–	١٠	١٨٠	–	٣١	٢٢١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٤٠	١١٦,٤١٦	٢٢٣,٩٣٥	١٢٠,٧٣٥	٩٨,١٩٣	٦٧٦,١٧٤
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١١٢,٦٥٩	٢٥٠,٤٥٥	٥,٣٣٣	٢٢١	١٤٦,٥٩٩	٥٢٨,٥٩٥

السياسات المحاسبية:

يتم تسجيل العقارات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

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

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

وفيما يلي الأعمار الانتاجية التقديرية للموجودات الخاضعة للاستهلاك:

المباني	٢٠–٣٣ سنة
الأثاث والتركيبات	٣–٧ سنوات
السيارات	٥ سنوات
برامج الكمبيوتر والأجهزة	٣–٥ سنوات
معدات مكتبية	٣ سنوات
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 للعقارات والآلات والمعدات لاستبيان أي انخفاض في قيمتها عندما يستدل من الظروف والأحداث بأنه لن يتم استرداد قيمتها الدفترية. وإذا تبين وجود أي استدلال على ذلك وفي حال تجاوزت القيم الدفترية القيمة التقديرية القابلة للاسترداد، يتم خفض الموجودات وصولا لقيمتها القابلة للاسترداد.

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

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

الأعمار الإنتاجية للعقارات والآلات والمعدات

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

١٥. موجودات حق الإنتفاع

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

المباني	
الف ريال قطري	
التكلفة	
في ١ يناير ٢٠٢١	٨٠,٥١
إضافات	٣,٦٧٥
تعديل عقود الايجار	٢٠,٢٤٧
تعديل صرف العملات الأجنبية	١٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٠٤,٤٣٣

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

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

٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إطفاء موجودات حق الإنتفاع	٢٢,٩٤٧
٤,١٦	

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لا يوجد إلتزام مالي على المجموعة (٢٠٢١: لا شيء) عن عقود إيجار قصيرة الأجل.

كان لدى المجموعة إجمالي تدفقات نقدية خارجية لعقود الإيجار بمبلغ ٣,٣٩٥ ألف ريال قطري في عام ٢٠٢٢ (١٥,٣٥٥ ألف ريال قطري في عام ٢٠٢١). بخلاف جزء من موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجارات التي تخضع لمعيارالمحاسبة الدولي رقم ٤٠، فإنه ليس لدى المجموعة إضافات غير نقدية على موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجارفي عام ٢٠٢٢ (٢٠٢١: 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 إقتصاديأ 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.

تصنيف عقود الإيجار – المجموعة كمؤجر

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

إطفاء موجودات 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 العقارات والآلات والمعدات.

خصم مدفوعات الإيجار

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

١.٦. استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في الشركات الزميلة:

نسبة الملكية %		٢٠٢٢	٢٠٢١
طبيعة التشغيل	بلد التأسيس	٢٠٢٢	٢٠٢١
شركة إمداد لمعدات التأجير	قطر	٢٢.٠٨%	٢٢.٠٨%
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	قطر	٢.٠%	٢.٠%
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	قطر	٤٧.٣٧%	٤٧.٣٧%
شركة تنوين ذ.م.م.	قطر	٤.٠%	٤.٠%
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	قطر	٢.٠%	٢.٠%
بانسيلكا القابضة المحدودة (١)	المملكة المتحدة	٢٦%	٢٦%

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

٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:	
إجمالي الموجودات	٥٢٨,٥٧٣
إجمالي المطلوبات	(٣٩٣,٣٨٣)
أرباح معاملات بيع من شركة زميلة	(١,١٢٧)
خسائر انخفاض القيمة	(٢٦,٢٦٦)
تحويل إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٠)	(٢١,٩٦٨)
حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة	٨٥,٨٢٩
القيمة الدفترية للاستثمارات	٨٥,٨٢٩
الإيرادات	٣٣٤,٨٣٠
النتائج	(٥,٢٨٦)

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	حقوق الملكية المنسوبة إلي مالكي الشركة	حصص غير مسيطرة	نسبة الملكية	القيمة الدفترية للاستثمارات
اسم الشركة المستثمر بها	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	(%)	الف ريال قطري
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٦١٤,١٤٠	١٦٨,٧٧٧	٤٤٥,٣٦٣	-	٢٠%	٨٩,٧٣
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٦٦٨,٦٢٢	٦٦٨,٦٢٢	-	-	٤٧.٣٧%	-
شركة تنوين ذ.م.م.	٢٢٠,٤٢١	١٠٦,٥٨٣	١١٣,٨٣٨	-	٤٠%	٤٥,٥٣٥
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٤,٢٥٣	١,٣٤٤	٢,٩٠٩	-	٢٠%	٥٨٢
الإجمالي	١٣٥,١٩٠					
يخصم: أرباح معاملات بيع من شركة زميلة	(١,١٢٧)					
يخصم: خسائر الانخفاض في القيمة	(٢٦,٢٦٦)					
يخصم: التحويل إلى الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع (أيضاً أ.)	(٢١,٩٦٨)					
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة	٨٥,٨٢٩					
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	قوق الملكية المنسوبة إلي مالكي الشركة	حصص غير مسيطرة	نسبة الملكية	القيمة الدفترية للاستثمارات
اسم الشركة المستثمر بها	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	(%)	الف ريال قطري
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٦١٣,٥٢٧	١٧٨,٣٣٢	٤٣٥,١٩٥	-	٢٠%	٨٧,٣٩
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٧٨٢,٤٥٢	٧٥١,٢٩٦	٣١,١٥٦	-	٤٧.٣٧%	١٤,٧٥٨
شركة تنوين ذ.م.م.	٢٤٩,٦٠٦	١١٧,٢٣٨	١٣٢,٣٦٨	٨٦٠	٤٠%	٥٢,٩٤٧
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٤,٣٩٣	١,٦٨٣	٢,٧١٠	-	٢٠%	٥٤٢
الإجمالي	١٥٥,٢٨٦					
يخصم: أرباح معاملات بيع من شركات زميلة	(١,١٢٧)					
يخصم: خسائر الانخفاض في القيمة	(٣٣,٤٢٧)					
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة	١٢٠,٧٣٢					

(١) اعتماداً على إختبار إنخفاض القيمة الذي أجرته الإدارة، فإن كامل قيمة استثمار بانسيلتكا القابضة المحدودة وشركة إمداد لمعدات التآجير والذي يبلغ ٢٠,٩٣٥ 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:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الإيرادات	الربح/(الخسارة) للسنة	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة خلال السنة	الحصة من النتائج
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها				
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	١٠٣,٣٧٥	٥٨,٦٤٧	(٤,٠٠٠)	١١,٧٢٩
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	(١,١٢)	(٥٦,٢٤٣)	-	(٢٦,٦٤٢)
شركة تنوين ذ.م.م.	٧٣,٦٢٢	٦,٤٤١	١٧,٠٠٠	٩,٥٨٧
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٤,٥٣٦	١٣٨	-	٤٠
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة	(٥,٢٨٦)			

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	الإيرادات	الربح/(الخسارة) للسنة	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة خلال السنة	الحصة من النتائج
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها				
شركة مجموعة الامتياز الإستثمارية (ش.م.ك)	٨٥٤,٤٩٦	(٢٧,٠٩٨)	-	(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			

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	صافي موجودات الشركة الزميلة	نسبة حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة	الشهرة	تسويات أخرى	القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركة الزميلة
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها					
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٤٤٥,٣٦٣	٨٩,٠٧٣	(٢٣,١٦٩)	٦٥,٩٠٤	
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	-	-	-	-	
شركة تنوين ذ.م.م.	١١١,٠٢٠	٤٤,٤٠٨	(٢٤,٩٣٥)	١٩,٤٧٣	
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٢,٩٠٩	٥٨٢	(١٣٠)	٤٥٢	
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة	٨٥,٨٢٩				

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	صافي موجودات الشركة الزميلة	نسبة حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة	الشهرة	تسويات أخرى	القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركة الزميلة
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها					
شركة مجموعة الامتياز الإستثمارية (ش.م.ك)	٢,٢٤٩,٣٦١	٥٤٨,٨٤٤	-	(٥٤٨,٨٤٤)	-
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٤٣٥,١٩٥	٨٧,٣٩	-	-	٨٧,٣٩
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	-	(١٠٩)	٤٣٣
					١٢٠,٧٣٢

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

السياسات المحاسبية:

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

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

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

وعندما تتساوى أو تتعدى حصة المجموعة من خسائر الشركات الزميلة نسبة ملكيته فيها، بما في ذلك أي مديونيات أخرى غير مضمونة، فإن المجموعة لا تعترف بأي خسائر أخرى، إلا إذا ترتب عليها أي التزامات أو أي مدفوعات يتم سدادها نيابة عن الشركة الزميلة. يتم الاعتراف بمعاملات البيع والشراء بين المجموعة وشركاتها الزميلة في البيانات المالية للمجموعة فقط إلى حد قيمة حصص المستثمر في الشركات الزميلة. يتم استبعاد الخسائر غير المتحققة ما لم توفر المعاملة دليلا على انخفاض قيمة الأصل الذي تم تحويله. لقد تم تعديل السياسات المحاسبية للشركات الزميلة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

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

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

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

١٧. الشهرة

	٢٠٢٢	٢٠٢١
في ايناير	١٣٢,٤١١	١٣٢,٤١١
في ٣١ ديسمبر	١٣٢,٤١١	١٣٢,٤١١

٧٩٥٪ من الشهرة تخص شركة واحدة تابعة للمجموعة (كوحدة تكوين نقدي عقاري) . أجرت المجموعة فحصها السنوي للانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و٢٠٢١. 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 ٧,٠٥٪ (٢٠٢١: ٧,٠٢٪). وجميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق

معدل نمو مفترض بنسبة ١,٩٥٪ (٢٠٢١: ٣٪) لوحدات تكوين النقد لغرض اختبار انخفاض قيمة الشهرة، وتفترض خطة العمل الاستراتيجية ظروفًا اقتصادية معينة وأداء ماليًا معينًا وهو ما يعد مناسبًا لأنها تتفق مع توقعات السوق الحالية للمستقبل. ونتيجة لهذا التحليل، لم يتم الاعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابل الشهرة المناسب كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: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 ٢٠٢٢. تم تحديث المعايير النموذجية لوحدات تكوين النقد بحيث تعكس إمكانية تنوع العائد المتوقع من قبل الإدارة العليا في فترة خمس سنواتفي نهاية العام ، كان تقييم المجموعة للتغيير المعقول المحتمل في الافتراضات الرئيسية يتوافق مع أقواس القيم المستخدمة في اختبارات الحساسية الموضحة أدناه:

- ٥٠. نقطة أساس زيادة في سعر الخصم
- انخفاض ٥٠. نقطة أساس في معدل النمو إلى ما لا نهاية
- انخفاض الهامش بمقدار ٥٠. نقطة أساس خلال الفترة النقدية من ٢٠٢٢ إلى ٢٠٢٦
- انخفاض في افتراضات رأس المال العامل بنسبة ١٠٪

السياسات المحاسبية:

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

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

١٨. ضريبة الدخل والزكاة

ضريبة الدخل والزكاة موضحة كالتالي:

	٢٠٢٢	٢٠٢١
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
ضريبة دخل الشركات (أ)	(١,٣٧٧)	(١٢,٧٠٦)
الزكاة (ب)	(٧٩)	(٢,١٨)
الضرائب الأخرى	(١٤٦)	(١٢٢)
	(١,٦٠٢)	(١٤,٨٤٦)

إيضاح (أ)

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

المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و٢٠٢١:

	٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
ضريبة الدخل الحالية		
تكلفة ضريبة الدخل الحالية	(١٣,٢٠٢)	(١٤,٣٦٠)
ضريبة الدخل المؤجلة		
المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة	٢,٨٢٥	١,٦٥٤
مصرف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	(١,٣٧٧)	(١٢,٧٠٦)

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

وفقا لقانون الضرائب الصادر حديثًا 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. ونظرًا لخضوع عمليات المجموعة للعديد من التشريعات والتنظيمات الضريبية، فليس عمليا أن يتم توفير تسوية تفصيلية بين الأرباح المحاسبية والأرباح الضريبية جنبًا 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:

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
موجودات الضريبة المؤجلة	٤,٤٣٦	٩,٢٥٤
مطلوبات الضريبة المؤجلة	(١١,٥٩١)	(١٩,٢٠٥)
	(٧,١٥٥)	(٩,٩٥١)

إيضاح (ب)

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

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

	الضريبة المؤجلة
	ألف ريال قطري
في ١ يناير ٢٠٢١	(١١,١٧٦)
محمل إلى الربح أو الخسارة	١,٦٥٤
تعديل صرف العملات الأجنبية	(٤٢٩)
في ١ يناير ٢٠٢٢	(٩,٩٥١)
محمل إلى الربح أو الخسارة	٢,٨٢٥
تعديل صرف العملات الأجنبية	(٢٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(٧,١٥٥)

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 للأغراض المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.

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

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

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

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

١٩. ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

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

	غير متداولة	متداولة	الإجمالي
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٢٠٢٢			
مقاولون وموردون	-	١٨١,٦٠٨	١٨١,٦٠٨
مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة	-	١٧,٣١١	١٧,٣١١
ذمم دائنة محتجزة	١٩,٣٦٤	١٠٤,٨٢١	١٢٤,١٨٥
مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٩)	-	٢٧,٦٠٨	٢٧,٦٠٨
مصروفات مستحقة	-	٤٨٢,٢٢٦	٤٨٢,٢٢٦
تكاليف التمويل المستحقة	-	٧,٠٠٣	٧,٠٠٣
ذمم دائنة أخرى	١٦٥,٦٦٤	٣٢٤,٠٣٣	٤٨٩,٦٩٧
	١٨٥,٠٢٨	١,٢٠٧,٦١٠	١,٣٩٢,٦٣٨

	غير متداولة	متداولة	الإجمالي
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٢٠٢١			
مقاولون وموردون	-	٥٦٦,٢٣٧	٥٦٦,٢٣٧
مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة	-	٣٨,٩٠٠	٣٨,٩٠٠
ذمم دائنة محتجزة	١٧,٠٧٣	٩٣,٤٢٨	١١٠,٥٠١
مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٩)	-	٢٧,٨٤٢	٢٧,٨٤٢
مصروفات مستحقة	-	٣٦٥,٨٩٤	٣٦٥,٨٩٤
تكاليف التمويل المستحقة	-	٤٩,١٤٦	٤٩,١٤٦
ذمم دائنة أخرى	٢٤٢,٢٥٩	٣٣,٠١٨٦	٥٧٢,٤٤٥
	٢٥٩,٣٣٢	١,٤٧١,٦٣٣	١,٧٣٠,٩٦٥

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 مبدئيًا بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الربح الفعلي.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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 التغييرات في حقوق الملكية الموحد.

٢٠. مخصصات

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
مخصص للدعاوى القضائية	٢٣,٤٣٢	١٤,٦٥
مخصص المطالبات	٢,٥٠٠	١١,٠٠٠
في ٣١ ديسمبر	٢٥,٩٣٢	٢٥,٦٥

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ا يناير	٢٥,٦٥	٤٢,٨٠٠
مخصص تم إضافته خلال السنة	١٣,٥٤٢	٤٢٤
مخصص تم عكسه خلال السنة	(١٣,٠٨٠)	-
المستخدم خلال السنة	(١٣٥)	(١٧,٦١٩)
في ٣١ ديسمبر	٢٥,٩٣٢	٢٥,٦٥

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

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقع 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

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ا يناير	١٢٦,٠٧٣	١١٤,٤٥٣
مخصص خلال السنة	١٨,٩٨٩	٢٣,٤٩٩
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة	(١١,٩٨٧)	(١١,٨٤٦)
تعديل صرف العملات الأجنبية	(٤٠)	(٣٣)
في ٣١ ديسمبر	١٣٣,٠٣٥	١٢٦,٠٧٣

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

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
كما في ا يناير	٣٣٠,٨٠٨	٣٥٤,٥٥٣
إضافات	-	٣,٦٧٥
تصحيحات	-	٤,٥٩٤
تعديلات	(١,٩٥١)	
(ما يخص الفترة من تكاليف التمويل المؤجلة (ايضاح ٣٥	١٢,٢٣٩	١٣,٧٨٠
مبالغ مدفوعة	(١٥,١٦٣)	(٢٧,٧٠٧)
تحويل إلى إيجار مستحق	(٢٠,١٨٥)	(١٧,٧٩٧)
تعديل صرف العملات الأجنبية	(٣,٥٩٠)	(٢٩٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	٣٠٢,١٥٨	٣٣٠,٨٠٨
تحليل مطلوبات الإيجارات كما يلي:		
متداولة	٥٠,١٤٥	٤٤,٥٢٨
غير متداولة	٢٥٢,٠١٣	٢٨٦,٢٨٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	٣٠٢,١٥٨	٣٣٠,٨٠٨

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
تحليل الاستحقاق		
السنة الأولى	٦١,٤٩٢	٥٦,٩٩٥
السنة الثانية	٣١,٦٢٤	٣٦,٦٦٥
السنة الثالثة	١٧,٣٢٣	٣١,٨١٢
السنة الرابعة	١٤,٧٦٢	١٧,٥١٤
السنة الخامسة	١٤,٧٤٣	١٤,٩٥٤
أكثر من ٥ سنوات	٤٣٦,٨٣٦	٤٦٦,٨٣٠
	٥٧٦,٧٨٠	٦٢٤,٧٧٠
تكاليف التمويل المؤجلة	(٢٧٤,٦٢٢)	(٢٩٣,٩٦٢)
	٣٠٢,١٥٨	٣٣٠,٨٠٨

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

معدل الإقتراض المتزايد يتراوح ما بين ٠,٨٢٪ إلى ٤,٥٠٪.

خلال العام ٢٠٢٠، اتفقت المجموعة مع وزارة البلدية والبيئة على تأجير قطعتي أرض في منطقة الوكرة بدولة قطر لمدة ٥٠ عاماً. بموجب الاتفاق، ستقوم المجموعة ببناء مساكن للعمال والعائلات وتشغيلها طوال مدة عقد الإيجار. تم الاتفاق مع وزارة البلدية والبيئة على البنود الرئيسية للعقد، وقد تم توقيع عقود الإيجار في فبراير ٢٠٢٣. فيما يتعلق بهذه المعاملة، قامت المجموعة بإثبات إستثمارات عقارية قيد التطوير و إدراج أرباح القيمة العادلة المرتبطة بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٣. التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ايناير	١٤,٠٦٣,٢١٣	١٠,٨٢,٨٥٥
تمويلات إضافية متحصل عليها	٣,٩٣٣,٠٦١	٥,٠٧٨,٣٨٣
تكاليف تمويل متكبدة	-	٨,٨٦٨
مبالغ مدفوعة	(١,٥١٦,٥٠٢)	(١,١٠,٢٩٧)
رسوم تمويل مؤجلة	(١١,٦٩١)	(٦,٣٨٥)
تعديل صرف عملات أجنبية	١١,٥٨٣	(٢١١)
	١٦,٤٧٩,٦٦٤	١٤,٠٦٣,٢١٣

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
تمويلات غير مضمونة	١,٠٩٦٢,٤٦٨	١,٠٨٠,٤٥٦
تمويلات مضمونة (*)	٥,٥٥٩,٢٦٣	٣,٢٩٣,١٣٣
رسوم تمويل مؤجلة	(٤٢,٠٦٧)	(٣,٠٣٧٦)
	١٦,٤٧٩,٦٦٤	١٤,٠٦٣,٢١٣
الرصيد أعلاه يمكن تصنيفه على النحو التالي:		
الجزء غير المتداول	١٥,٠٠٣,٤٠٠	١١,٨١١,٨٤٥
الجزء المتداول	١,٤٧٦,٢٦٤	٢,٢٥١,٣٦٨
	١٦,٤٧٩,٦٦٤	١٤,٠٦٣,٢١٣

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، ليس لدى المجموعة أي تمويلات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(*) تم منح ضمانات مؤسسية من الشركة الأم ، والتنازل عن حقوق إيرادات المشاريع ووثائقها ، بالإضافة إلى رهن أسهم شركات المشروعات والحسابات المصرفية والأصول مقابل ٣ تمويلات بقيمة ٦٩١,٥ مليون ريال قطري منها ٥٥٩,٥ مليون ريال قطري. تم سحبه حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

فيما يلي ملخص لبنود التمويلات في نهاية العام :

العملة	القيمة بالعملة الأصلية	تاريخ الإستحقاق	تكلفة التمويل	معدل تكلفة التمويل	٢٠٢٢	٢٠٢١
دولار أمريكي	٨١٣ مليون دولار	٢٠٢٣-٢٠٢٦	متغيرة	ليبور + هامش	٢,٩٦٦,٣١٧	٥,٧٦٩,٩١
دولار أمريكي	٥٧٦ مليون دولار	٢٠٢٦-٢٠٢٩	متغيرة	SOFR + هامش	٢,١٠٤,١٩٩	-
ريال قطري	٨,٣٢٤ مليون ريال قطري	٢٠٢٦ –٢٠٤٤	متغيرة	معدل إقراض السوق القطري +/- هامش	١١,٤٥١,٢١٥	٨,٣٢٣,٦٨٨
					١٦,٥٢١,٧٣١	١٤,٠٩٣,٥٨٩

لم تخالف المجموعة أي من إتفاقيات التمويلات خلال عامي ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

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

السياسات المحاسبية:

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

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

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

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

إلغاء الاعتراف

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

٢٤. رأس المال

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)
الأسهم المصرح بها:		
أسهم عادية بواقع ١ ريال قطري للسهم (أ)	٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦

	عدد الأسهم (بالآلاف)	ألف ريال قطري
الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل		
في ايناير ٢٠٢١	٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦

(أ) جميع الأسهم لها حقوق متساوية باستثناء سهم واحد ممتاز والذي تحتفظ به شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق. ويحمل حقوقا تفضيلية على السياسات المالية والتشغيلية للشركة.

السياسات المحاسبية:

الأسهم العادية

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٥. احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥، المعدل بموجب القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٢١، والنظام الأساسي للشركة الأم وشركاتها التابعة، ينبغي تحويل مبلغ يعادل نسبة ١٠% من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني كل عام حتى يبلغ هذا الاحتياطي ما نسبته ٥٠% من رأس مال الشركة المدفوع. ولا يتم توزيع الاحتياطي القانوني إلا في الظروف المحددة 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 بناءً على موافقة الجمعية العمومية.

	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري
في ١ يناير	٤,٦٣٩,٢٣١	٤,٦٣٩,٢٣١
الحركة خلال العام	-	-
في ٣١ ديسمبر	٤,٦٣٩,٢٣١	٤,٦٣٩,٢٣١

٢٧. احتياطات أخرى

	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري
احتياطي القيمة العادلة (١)	(١٦٧,٤٣١)	(١٩٤,٣١٢)
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	(٢٠٨,٥٦٨)	(٢٠٥,٣٧٥)
إحتياطي آخر	(٨٥١)	(١,٣٨٧)
في ٣١ ديسمبر	(٣٧٦,٨٥٠)	(٤٠١,٠٧٤)

(١) احتياطي القيمة العادلة:

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

	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري
الرصيد في ١ يناير	(١٩٤,٣١٢)	(١٤٩,٧٩٠)
الحركة خلال العام	٢٦,٨٨١	٤٤,٥٢٢
في ٣١ ديسمبر	(١٦٧,٤٣١)	(١٩٤,٣١٢)

٢٨. مصروفات إيجارات تشغيلية

	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري
تكاليف الموظفين	٣٥,٣٦٣	٢٧-٩٢٦
مصروفات الصيانة والمرافق	١٣٣,٣٢٦	١٩٤-٤١٢
مصروفات إدارة العقارات	٩٩,٧٨٥	٧٣-٣٢٣
مصروفات إدارة المرافق	١٦٩,١٨١	٢٤٢-٤٧٠
استهلاك (إيضاح ١٤)	٨٩٤	-
مصروفات أخرى	٦,٠٣٢	١-٣٢٤
	٤٤٤,٥٨١	٥٣٩-٤٥٥

٢٩. الدخل من الإيجار والدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري
إجمالي الدخل من الإيجار	١,٧٤٢,٦٥٢	١-٨٧٩-٤٤٩
حوافز المستأجر (بالصافي)	٣,٥٧٩	٥-٣٦٩
صافي الدخل من الإيجار	١,٧٤٦,٢٣١	١-٨٨٤-٨١٨

إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ ١٦١,٦١١ ألف ريال قطري (٢٠٢١: ١٣٥,٧٧٨ ألف ريال قطري).

٢٩-٢. الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

	٢٠٢٢ ألف ريال قطري	٢٠٢١ ألف ريال قطري
إيرادات من خدمات استشارية (أ)	١٨٥,٣٣٢	١٦٤,٨٨٠
إيرادات من خدمات إعارة (أ)	٣٧,٥٢٨	٢٧,٣٠١
إيرادات من عمليات الفندقية	٢٢٢,٨٦٠	١٩٢,١٨١
إيرادات من إدارة المرافق	١٠,٠٦٦	٥٤,٥٧٧
إيرادات من خدمات التبريد	٥٨,٥٨٩	٩١,٤٦٩
	٣٣٦,٥٠٤	٣٣٨,٢٢٧

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

	٢٠٢١ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
الإيرادات عند فترة زمنية	٤,١٤٣	٧,٣٢٠
الإيرادات بمرور الوقت		
إيرادات من إستشارات	٨٩,٢٢٦	٩٣,٨١٥
إيرادات من إدارة عقارات	١٢٩,٤٩١	٩١,٤٦٦
	٢٢٢,٨٦٠	١٩٢,١٨١

السياسات المحاسبية:

إيرادات الخدمات الإستشارية

تقدم المجموعة خدمات إدارة المشاريع والخدمات الإستشارية 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 ٢٠٢٢

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
عقارات للمتاجرة (إيضاح ٧)	(١٩,٩٤٣)	(٤٧,٠٥٠)
استثمارات في شركات زميلة	(١,٢٢٢)	(١,٩٤٧)
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٩)	(٥,٧٨٤)	(٢٢,٦١٦)
عقارات وآلات ومعدات (إيضاح ١٤)	(٩٦١)	(٣,٢٣١)
عكس انخفاض القيمة		
نقد وأرصدة بنكية (إيضاح ٥)	٢,١٦٤	١٧٨
ذمم مدينة (إيضاح ٦)	٤٨,٠٩٢	١٩,١٣٥
عقارات للمتاجرة (إيضاح ٧)	-	٩,٣٢٢
استثمارات في شركات زميلة (إيضاح ١٦)	٨,٣٨٣	١,١٨٧
ذمم مدينة من التأجير التمويلي (إيضاح ٨)	٨٦	١,٦٢١
صافي خسائر انخفاض القيمة	(٣٣٢,٤٨٦)	(١٦٨,٦٩٠)

٣٤. إيرادات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
إيرادات من عكس مخصص دعاوى القضائية ومخصصات أخرى	٢١,٠٨٣	٢٦,٣٦٧
إيرادات توزيعات الأرباح	٥,٦١٧	٣,٢٥٦
ربح من استبعاد عقارات وآلات ومعدات	٣١	٥٠
أخرى	١١,٧٥٨	١٦,٥٤٢
	٣٨,٤٨٩	٤٦,٢١٥

السياسات المحاسبية:

إيراد توزيعات الأرباح

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

٣٥. صافي تكاليف التمويل

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
تكاليف التمويل		
تكاليف تمويل على عقود التمويل الإسلامي	(٦٤٩,٥٤٨)	(٣٧٠,٤٢٩)
يخصم: تكاليف التمويل المرسمة (إيضاح ١٣)	٢٥٢,٩١٤	١٣٢,٥٦٩
	(٣٩٦,٦٣٤)	(٢٣٧,٨٦٠)
ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة	(١٧,٨٣٩)	(٢٢,٤٠٢)

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
تكاليف تمويل مطلوبات إيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦) (إيضاح ٢٢)	(١٢,٢٣٩)	(١٣,٧٨٠)
صافي خسارة صرف العملات الأجنبية	(٦٤,٩٥٨)	(٢,٢٦١)
تكاليف التمويل للسنة	(٤٩١,٦٧٠)	(٢٧٦,٣٠٣)
إيرادات تمويل		
الدخل من المرابحة والودائع الإسلامية	١٣,٩٢٢	٩,٥٩٠
أخرى	٦,٥١٦	٤٣٠
إيرادات التمويل للسنة	٢٠,٤٣٨	١٠,٠٢٠
صافي تكاليف التمويل للسنة	(٤٧١,٢٣٢)	(٢٦٦,٢٨٣)

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 برسملة 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:

(أ) تكبد النفقات الخاصة بالأصل.

(ب) تكبد تكاليف التمويل.

(ج) تنفيذ الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للغرض المقصود منه أو لبيعه.

تحدد المجموعة قيمة تكاليف التمويل المؤهلة للرسملة، إلى الحد الذي تقترض فيه المجموعة أموالا خصيصا للحصول على أصل مؤهل، باعتبارها تكاليف التمويل الفعلية المتكبدة عن تلك القروض خلال الفترة ناقصا أي إيراد استثماري من الاستثمار المؤقت لتلك التمويلات، إن وجد.

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

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

٣٦. الربحية الأساسية والمخففة 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 مخففة محتملة قائمة في أي وقت خلال السنة وبالتالي فإن الربحية المخففة لكل سهم تعادل العائد الأساسي لكل سهم.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

	٢٠٢٢	٢٠٢١
صافي الربح العائد لحملة حقوق ملكية الشركة الأم من الربحية الأساسية (ألف ريال قطري)	١,١٣٨,٠٣٨	١,١١٣,٦٧١
الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل (ألف سهم)	٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (ألف سهم)	٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦
عائد السهم الأساسي والمخفف (ريال قطري)	٠.٢٩٢	٠.٢٨٦

السياسات المحاسبية:

تعرض المجموعة بيانات الربحية الأساسية والمخففة 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 المخففة بتعديل الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة مقابل تأثيرات الأسهم العادية المحتملة المخففة والتي تشكل أوراق نقد قابلة للتحويل وخيارات الأسهم الممنوحة للموظفين، إن وجدت .

٣٧. عناصر الدخل الشامل الآخر

	٢٠٢٢	٢٠٢١
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	(٢,٧٥٥)	(١٦,٠١٣)
احتياطي القيمة العادلة	(١٥,٨٨٩)	(٤١,٦٢٣)
إحتياطي آخر	٥٣٥	(٤٣٦)
	(١٨,١٠٩)	(٥٨,٠٧٢)

٣٨. توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

	٢٠٢٢	٢٠٢١
التوزيعات المعلنة والمستحقة خلال السنة:		
توزيعات أرباح نهائية للعام ٢٠٢١، بنسبة ١٧,٥% من القيمة الاسمية (٢٠٢١: توزيعات أرباح نهائية لعام ٢٠٢٠ بنسبة ٢٠,٥% من القيمة الاسمية)	٦٨٠,٩٦٨	٤٨٦,٤٠٦

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٣ مارس ٢٠٢٢ على توزيع أرباح نقدية بواقع ١٧,٥% من القيمة الاسمية للسهم وبإجمالي ٦٨٠,٩٦٨ ألف ريال قطري من أرباح عام ٢٠٢١ (٨ مارس ٢٠٢١: توزيع أرباح نقدية بواقع ١٢,٥% من القيمة الاسمية للسهم وبإجمالي ٤٨٦,٤٠٦ ألف ريال قطري من أرباح عام ٢٠٢٠).

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة ٢٠٢٢ بواقع ١٧,٥% من القيمة الاسمية للسهم للموافقة الرسمية في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

السياسات المحاسبية:

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

٣٩. مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

خصصت المجموعة خلال السنة ٢٨,٤٥١ ألف ريال قطري (٢٠٢١: ٢٧,٨٤٢ ألف ريال قطري) بما يمثل نسبة ٢,٥% من صافي الأرباح الموحدة للسنة العائدة لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم كمساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي.

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

٤٠. معلومات التدفقات النقدية

تحليل صافي الدين:	٢٠٢٢	٢٠٢١
النقد وما في حكمه	٧١٤,٤٩٩	٥٣٤,٨٧٣
ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد ٣ أشهر	٧٤,٧٤٤	٧٢,٠٣٦
الاستثمارات ذات السيولة العالية	٣٢,٣٧٥	٤٥,٢٥٢
التسهيلات الائتمانية –السداد خلال سنة	(١,٤٧٦,٢٦٤)	(٢,٢٥١,٣٦٨)
التسهيلات الائتمانية –السداد بعد أكثر من سنة	(١٥,٠٠٣,٤٠٠)	(١١,٨١١,٨٤٥)
صافي الدين	(١٥,٦٥٨,٠٤٦)	(١٢,٧٦٢,٧٧٢)
النقد والودائع والاستثمارات ذات السيولة العالية	٨٢١,٦١٨	١,٣٠٠,٤٤١
إجمالي الدين – معدل تكاليف تمويل متغيرة	(١٦,٤٧٩,٦٦٤)	(١٤,٠٦٣,٢١٣)
صافي الدين	(١٥,٦٥٨,٠٤٦)	(١٢,٧٦٢,٧٧٢)

٤١. مطلوبات محتملة

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

	٢٠٢٢	٢٠٢١
ضمانات بنكية	١٧٠,٥٤٣	١٧٥,٩٨٦

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

	٢٠٢٢	٢٠٢١
ارتباطات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير	٥٠٢,٢٦٩	١,٨١٩,٥٣٩

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 ٢٠٢٢

	القيم الدفترية		القيم العادلة	
	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الموجودات المالية				
بالقيمة المطفأة				
أرصدة بنكية (باستثناء النقد)	٨٩٨,٨٠٩	١,٣٦٩,٨٨٠	٨٩٨,٨٠٩	١,٣٦٩,٨٨٠
ذمم مدينة	١,٥٥٢,٦٠٦	١,١٨٨,٨٩٩	١,٥٥٢,٦٠٦	١,١٨٨,٨٩٩
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	-	١,٦٢٢	-	١,٦٢٢
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٢٢٧,٠٤٨	١٥٥,٣٢٤	٢٢٧,٠٤٨	١٥٥,٣٢٤
بالقيمة العادلة				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٢٨,٣٦٥	١٣٢,٣٤٤	١٢٨,٣٦٥	١٣٢,٣٤٤
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣٢,٣٧٥	٤٥,٢٥٢	٣٢,٣٧٥	٤٥,٢٥٢
المطلوبات المالية				
بالقيمة المطفأة				
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	(١,٣٧٥,٣٢٧)	(١,٦٩٢,٠٦٥)	(١,٣٧٥,٣٢٧)	(١,٦٩٢,٠٦٥)
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	(١٧٨,٢٧٩)	(١٧٣,٩٢٧)	(١٧٨,٢٧٩)	(١٧٣,٩٢٧)
التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي	(١٦,٤٧٩,٦٦٤)	(١٤,٠٦٣,٢١٣)	(١٦,٤٧٩,٦٦٤)	(١٤,٠٦٣,٢١٣)
مطلوبات إيجارات	(٣٠٢,١٥٨)	(٣٣٠,٨٠٨)	(٣٠٢,١٥٨)	(٣٣٠,٨٠٨)

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 عموما 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 الحسابن مقابل الخسائر المتوقعة لهذه الذمم المدينة من التأجير التمويلي. كما في نهاية سنة التقرير، تقارب القيم الدفترية للذمم المدينة من التأجير التمويلي قيمتها العادلة بعد خصم المخصصات.
- يتم تسجيل القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر المدرجة من خلال الأسعارالمدرجة في أسواق نشطة.
- يتم تسجيل القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر غير المدرجة بإستخدام مقاييس أخرى موثوقة لقياس قيمتها العادلة.
- تقارب القيمة العادلة للتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي قيمتها الدفترية حيث يعاد تسعير هذه التسهيلات دوريا لتتفق مع أسعار السوق من خلال نظام التمويل بالمرابحة.

قياس القيمة العادلة

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

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

	قياس القيمة العادلة باستخدام				
	تاريخ التقييم	الإجمالي ألف ريال قطري	المستوى ١ ألف ريال قطري	المستوى ٢ ألف ريال قطري	المستوى ٣ ألف ريال قطري
الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة					
المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة					
المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة					
موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:					
استثمارات عقارية (إيضاح ١٣)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٥,٥٢٠,٩٠٥	-	-	٣٥,٥٢٠,٩٠٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح ١):					
أسهم حقوق الملكية المدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٧٢,٥٤١	٧٢,٥٤١	-	-
أسهم حقوق ملكية غير مدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٥,٨٢٤	-	-	٥٥,٨٢٤
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٥):					
أسهم حقوق الملكية المدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٢,٣٧٥	٣٢,٣٧٥	-	-

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

	قياس القيمة العادلة باستخدام				
	تاريخ التقييم	الإجمالي ألف ريال قطري	المستوى ١ ألف ريال قطري	المستوى ٢ ألف ريال قطري	المستوى ٣ ألف ريال قطري
الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة					
المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة					
المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة					
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 الأخر (إيضاح ١):					
أسهم حقوق الملكية المدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٨٠,٢٣٦	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	٤٥,٢٥٢	-	-

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني خلال ٢٠٢٢ (٢٠٢١: بدون تحويلات)، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن المستوى الثالث لقياس القيمة العادلة (٢٠٢١: 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 معًا لتحقيق هدف عمل معين. يتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء هذه الموجودات وقياس أدائها، والمخاطر التي 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 الأخر والتي تم الغاء الاعتراف بها قبل استحقاقها لفهم سبب استبعادها وما إذا كانت الأسباب متوافقة مع هدف العمل التي تم الاحتفاظ بالموجودات لأجله. تعتبرالمراقبة والمتابعة جزءً من التقييم المتواصل للمجموعة لمعرفة فيما إذا كان نموذج العمل الذي يتم الاحتفاظ به للموجودات المالية المتبقية لا يزال مناسباً وإذا لم يكن مناسباً، تقييم إذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبلياً في تصنيف تلك الموجودات. لا توجد تغييرات مطلوبة خلال الفترات المبينة. .

٤٤. أسس الإعداد والتوحيد

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

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

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤٤-١	أساس الإعداد
	تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولي (IASB).

تم إعداد البيانات المالية الموحدة 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 والعمللة الوظيفية للمجموعة وتم تقريب 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 للأهـور 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 في تاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢.

٤٤-٢	أساس التوحيد
-------------	---------------------

(أ) الشركات التابعة

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

والمقابل الذي تم تحويله للاستحواذ على شركة تابعة يتمثل في القيمة العادلة للموجودات المحولة والمطلوبات المتكبدة للملاك السابقين للشركة المستحوذ عليها وأسهم حقوق الملكية المصدرة من قبل المجموعة. ويتضمن المقابل المالي الذي تم تحويله القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب مالي محتمل. ويتم قياس الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد والمطلوبات المتكبدة أو المطلوبات المحتملة المفترضة في اندماجات الأعمال 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 والمحفوظ 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 بيان الربح أو الخسارة الموحد. والقيمة العادلة هي عبارة عن القيمة الدفترية المبدئية الخاصة بأغراض المحاسبة اللاحقة للحصص المحتجزة كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى أن أي مبالغ تم الاعتراف بها مسبقا ضمن بيان الدخل الشامل الموحد فيما يخص تلك المنشأة يتم تسجيلها كما لو أن المجموعة قد استبعدت بشكل مباشر الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. وهذا قد يعني أن المبالغ السابق الاعتراف بها ضمن بنود بيان الدخل الشامل الموحد يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

تتشمل 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 ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
شركة أساس العقارية ذ.م.م	قطر	٪١.٠	٪١.٠
شركة الوصيف لإدارة الأصول ذ.م.م	قطر	٪١.٠	٪١.٠
شركة بروة الدولية ذ.م.م	قطر	٪١.٠	٪١.٠
شركة بروة السد ذ.م.م	قطر	٪١.٠	٪١.٠
شركة بروة البراحة ذ.م.م	قطر	٪١.٠	٪١.٠
شركة قرية بروة ذ.م.م	قطر	٪١.٠	٪١.٠
شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م	قطر	٪١.٠	٪١.٠
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ	قطر	٪١.٠	٪١.٠
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	٪٧.٠	٪٧.٠
شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م	قطر	٪١.٠	٪١.٠
شركة مدينة المواثر ذ.م.م.	قطر	٪١.٠	٪١.٠
شركة دار العلوم للتنمية العقارية ذ.م.م.	قطر	٪١.٠	٪١.٠
شركة براحة الجنوب العقارية ذ.م.م	قطر	٪١.٠	٪١.٠
شركة رواسي العقارية ذ.م.م	قطر	٪١.٠	٪١.٠

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 ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	٪٣.٠	٪٣.٠
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	قطر	٪٢٥,٥	٪٢٥,٥

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الأرصدة المتراكمة للحصة الجوهريّة غير المسيطرة		
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	٣٢,٣٠٦	٣٠,٧٤٠
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	٤٢,٦٣٣	٤٢,٣٦٨
أرباح الحصة الجوهريّة غير المسيطرة:		
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	٨,٦٢٢	٨,٤٨١
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	٢٦٥	٦٨٢

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

	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ ألف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م ألف ريال قطري
بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة ٢٠٢٢:		
إيرادات وأرباح	١٣٦,٧٣٠	١,٠٩٢
مصروفات وخسائر	(١٠٧,٩٩٠)	(٥٢)
ربح السنة	٢٨,٧٤٠	١,٠٤٠
إجمالي الدخل الشامل	٣٠,٤٦٦	١,٠٤٠

	٢٠٢٢	٢٠٢١
بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة ٢٠٢١:		
إيرادات وأرباح	١٤٠,٣٦	٢,٧٥٩
مصروفات وخسائر	(١١١,٧٦٧)	(٨٤)
ربح السنة	٢٨,٢٦٩	٢,٦٧٥
إجمالي الدخل الشامل	٢٧,٩٩١	٢,٦٧٥

	٢٠٢٢	٢٠٢١
بيان المركز المالي المختصر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:		
موجودات غير متداولة	٢٦,٩٩٢	-
موجودات متداولة	١٤٢,٠١٩	٤١١,٣٩٧
مطلوبات غير متداولة	(١٤,٤٧٤)	-
مطلوبات متداولة	(٤٦,٨٥٠)	(٢٤٤,٢٠٨)
صافي حقوق الملكية	١٠٧,٦٨٧	١٦٧,١٨٩
العائد إلى:		
أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم	٧٥,٣٨١	١٢٤,٥٥٦
حصة غير مسيطرة	٣٢,٣٠٦	٤٢,٦٣٣
إجمالي حقوق الملكية	١٠٧,٦٨٧	١٦٧,١٨٩

	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ ألف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م ألف ريال قطري
بيان المركز المالي المختصر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:		
الموجودات غير المتداولة	٢٦,٧٨٩	-
موجودات متداولة	١٣٠,٣٩٧	٤١٠,٣٤٧
المطلوبات غير المتداولة	(١٧,٧٤١)	-
المطلوبات المتداولة	(٣٦,٩٧٩)	(٢٤٤,١٩٨)
صافي حقوق الملكية	١٠٢,٤٦٦	١٦٦,١٤٩
العائد إلى:		
أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم	٧١,٧٢٦	١٢٣,٧٨١
حصة غير مسيطرة	٣٠,٧٤٠	٤٢,٣٦٨
إجمالي حقوق الملكية	١٠٢,٤٦٦	١٦٦,١٤٩

	معلومات التدفقات النقدية المختصرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:	
الأنشطة التشغيلية	(٩,٧٥٨)	-
الأنشطة الاستثمارية	١,٤٨٦	-
الأنشطة التمويلية	(١٦,٢٦٨)	-
صافي النقص في النقد وما في حكمه	(١٥,٥٤٠)	-
معلومات التدفقات النقدية المختصرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:		
الأنشطة التشغيلية	١٦,٨٤٩	-
الأنشطة الاستثمارية	٢٩,٤٥١	-
الأنشطة التمويلية	(٦٤,٩٠٩)	-
صافي النقص في النقد وما في حكمه	(١٨,٦٠٩)	-

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	ادارة المخاطر
مخاطر السوق	- استثمارات في أوراق مالية - قروض - موجودات ومطلوبات مالية المقومة بعملات أجنبية	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.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

مخاطر السوق

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

أ) مخاطر معدل الربح

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

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر معدلات الربح من خلال 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	
٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
أدوات معدل الربح المتغير:	
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	١,٦٢٢
ودائع ثابتة الأجل	٨٣١,٥١٩
مطلوبات مالية – تمويلات	(١٤٠,٦٣,٢١٣)
	٤٤٠,٢٩٤
	-

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

الربح أو الخسارة +/- ٢٥ نقطة أساس	
ألف ريال قطري	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٩,٤٦٥ -/+
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٩,٧٢٩ -/+

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

ب) مخاطر صرف العملات الأجنبية

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

كان لدى المجموعة صافي التعرضات التالية المقومة بالعملات الأجنبية:

٢٠٢٢		٢٠٢١	
ألف ريال قطري		ألف ريال قطري	
موجودات (مطلوبات)	موجودات (مطلوبات)	موجودات (مطلوبات)	موجودات (مطلوبات)
يورو	١,٣٤٦	(٢,٣٠١)	
جنيه إسترليني	٩٢,٠٠٣	٩٥,٥٥٨	
درهم مغربي	٢,٣٤٢	٤,٠٨١	
ليرة تركى	-	٢٩٢	
جنيه مصري	(٣,٥٨٢)	(٦,٢٠٤)	
درهم إماراتي	(٢,٠٠١)	(٢,٠٠٣)	
ريال سعودي	(٨٧,٧٤٩)	(٩٧,٩١٨)	
دولار أمريكي	(٤,٦٧٢,٨٣٧)	(٥,٣٥٦,٨٥١)	

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 داخليًا السى الإدارة ويمثل تقييم الإدارة للتغير المحتمل المعقول في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتضمن تحليل الحساسية البنود النقدية القائمة والمقومة بالعملات الأجنبية فقط وتعدل ترجمتها في نهاية العام لتغيير ٥ % في أسعار العملات الأجنبية.

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

٢٠٢٢		٢٠٢١	
ألف ريال قطري		ألف ريال قطري	
+/ - ٥%	+/ - ٥%	+/ - ٥%	+/ - ٥%
يورو	٦٧	(١١٥)	
جنيه إسترليني	٤,٦٠٠	٤,٧٧٨	
درهم مغربي	١١٧	٤,٧٧٨	
ليرة تركى	-	١٥	
جنيه مصري	(١٧٩)	(٣١٠)	
درهم إماراتي	(١٠٠)	(١٠٠)	
ريال سعودي	(٤,٣٨٧)	(٤,٨٩٦)	
دولار أمريكي	(٢٣٣,٦٤٢)	(٢٦٧,٨٤٣)	

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 ٢٠٢٢

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 الإعراف 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 الأصل 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:

٢٠٢٢	التدفقات النقدية الخارجة				
	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	٢-١ سنة ألف ريال قطري	٥-٥ سنوات أكثر من ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١,٣٧٥,٣٢٧	١,٣٩٨,٣٥١	١,٢٠٤,١٠٧	١١,٠٦٤٤	٨٣,٦٠٠
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٧٨,٢٧٩	١٧٨,٢٧٩	١٧٧,٧٠٠	٥٧٩	-
مطلوبات إيجارات	٣.٢,١٥٨	٥٧٦,٧٨٠	٦١,٤٩٢	٣١,٦٢٤	٤٦,٨٢٨
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	١٦,٤٧٩,٦٦٤	٢٢,٣٠٤,٩٢٣	٢,٤٣٨,٦٠٤	٢,٨٠٨,٩٦٨	٧,٧١٨,١٠٥
	١٨,٣٣٥,٤٢٨	٢٤,٤٥٨,٣٣٣	٣,٨٨١,٩٠٣	٢,٩٥١,٨١٥	٧,٨٤٨,٥٣٣

٢٠٢١	التدفقات النقدية الخارجة				
	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	٢-١ سنة ألف ريال قطري	٥-٥ سنوات أكثر من ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١,٦٩٢,٠٦٥	١,٧٣٢,٩٢٥	١,٤٥٠,٩٧٢	١٠,٨٠٣٥٣	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
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	١٤,٠٦٣,٢١٣	١٦,٠٢٣,٩٠٤	٢,٦٧٦,٧٢٩	١,٥٢٣,٨٢٥	٥,٩٥٧,٨٨٢
	١٦,٢٦٠,٠١٣	١٨,٥٥٥,٥٢٦	٤,٣٥٨,٠٤٤	١,٦٦٩,٤٢٢	٦,١٩٥,٧٦١

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:

٢٠٢٢	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	٧٣٦,٨٥٤	٧٣,٩٩٣	١٩٩,٨٢٣	٥٤١,٩٣٦	١,٥٥٢,٦٠٦
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	-	-	-	-	-
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٢٢٧,٠٤٨	-	-	-	٢٢٧,٠٤٨
إستثمار في أدوات حقوق ملكية	٣٢,٣٧٥	١٢٨,٣٦٥	-	-	١٦٠,٧٤٠
	٩٩٦,٢٧٧	٢٠٢,٣٥٨	١٩٩,٨٢٣	٥٤١,٩٣٦	١,٩٤٠,٣٩٤

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

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.

تم تقويض 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 ٢٠٢٢

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 القانونين الداخليين والخارجيين. ويتم السيطرة على مخاطر السمعة من خلال الفحص المنتظم للأمور 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 والاحتياطات الأخرى والاحتياطي العام والأرباح المدورة للمجموعة. ويراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي تعرفه المجموعة بأنه صافي الإيرادات التشغيلية مقسوما على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين. ويراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين.

وتتمثل أهداف المجموعة الرئيسية عند إدارة رأس المال في:

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

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

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

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
تمويلات محملة بتكلفة تمويل	١٦,٤٧٩,٦٦٤	١٤,٠٦٣,٢١٣
يخصم: النقد والأرصدة البنكية	(٨٩٨,٦٨٢)	(١,٣٦٧,٤٩٨)
صافي الدين	١٥,٥٨٠,٩٨٢	١٢,٦٩٥,٧١٥
إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)	١٩,٢٥٢,٦٨٤	١٨,٨٣٨,١١٦
نسبة صافي الدين الى حقوق الملكية في ٣١ ديسمبر	٨٠.٩٣%	٦٧.٣٩%

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 رأبها في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة.

يقدم هذا الإيضاح نبذة عامة حول المجالات التي تشمل درجة عالية من إبداء الرأي أو التعقيد وحول البنود التي ترتفع فرص 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 للعقارات والآلات 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 – الإيضاحين رقم ١٥ و ٢٢
- خصم مدفوعات الإيجار – الإيضاحين رقم ١٥ و ٢٢
- 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

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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 الأسس المستخدمة للعقارات والمعدات ، ما لم يكن هناك أساس منهجي آخر أكثر تمثيلا للنمط الزمني الذي تستهلك فيه الفوائد الاقتصادية من الموجودات المؤجرة.

يتم قياس مطلوبات الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم سدادها في تاريخ البدء، ويتم خصمها 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 (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في الجوهر) ناقص حوافز الإيجار المدينة
- دفعات إيجارات غير متساوية والمستندة على مؤشر أو معدل ويتم قياسها في تاريخ بدء التأجير.
- المبالغ المتوقع أن تكون مطلوبة من المستأجر حسب قيمة الضمانات المتبقية
- تفعيل خيار سعر الشراء إذا كان المستأجر شبه متأكد من تفعيل هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إلغاء عقد الإيجار، إذا كان يعكس العقد حق المستأجر في ممارسة هذا الحق.

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

- يحصل تغييرات لمدة عقد الإيجار أو وجود حدث أو تغيير جوهرى 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 وخصائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر ، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط عقد الإيجار ، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية ٣٧– بقدر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الانتفاع ، يتم إدراج التكاليف في أصل حق 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 «العقارات والآلات والمعدات» (ليست جزءاً من هذا الملحق).

لا يتم تضمين الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وأصل حق الإنتفاع. يتم التعرف على المدفوعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في «نفقات أخرى» في الربح أو الخسارة (أنظر إيضاح 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 لإتزامات 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 إتزامات 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 ٢٠٢٢

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.

١٢

١٢

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.

١٢

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

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

١٢

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

١٢

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.

١٢

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.

١٢

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.

١٢

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

١٢

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.

١٢

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.

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.

١٢

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.

١٢

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.

١٢

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.

١٢

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.

١٢

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 .

١٢

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن التلفيات في بيان الأرباح أو الخسائرالموحد 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.

١٢

الأدوات المالية

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

١٢

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.

١٢

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.

١٢

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.

١٢

المطلوبات المالية

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

١٢

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المعيار الدولي للتقارير المالية ٩: الأدوات المالية – الرسوم في اختبار الـ "٧١%" لإلغاء تحقيق المطلوبات المالية

يوضح التعديل الرسوم التي تتضمنها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الآخر. لا يوجد تعديل مماثل مقترح لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ الأدوات المالية: التحقيق والقياس.

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل المعيار الدولي للتقارير المالية ٩: الأدوات المالية

وفقاً للشروط الانتقالية، تطبق المجموعة التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المؤسسة التعديل لأول مرة (تاريخ التطبيق المبدئي).

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل المعيار الدولي للتقارير المالية ٩: الأدوات المالية

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، حيث لم تكن هناك تعديلات على الأدوات المالية للمجموعة خلال الفترة.

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل المعيار الدولي للتقارير المالية ٩: الأدوات المالية

الرجوع إلى الإطار المفاهيمي – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣

تحل التعديلات محل إشارة إلى نسخة سابقة من الإطار المفاهيمي لمجلس معايير المحاسبة الدولية بإشارة إلى النسخة الحالية الصادرة في مارس ٢٠١٨ دون تغيير متطلباتها بشكل كبير.

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل المعيار الدولي للتقارير المالية ٣

تضيف التعديلات استثناءً إلى مبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ "دمج الأعمال" لتجنب إصدار أرباح أو خسائر محتملة في "اليوم الثاني" تنشأ عن الالتزامات والمطلوبات الطارئة التي ستكون ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٧ المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٢١: الرسوم، إذا تم تكبيدها بشكل منفصل. يتطلب الاستثناء من الكيانات تطبيق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي ٣٧ أو التفسير ٢١، على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجودًا في تاريخ الاستحواذ. تضيف التعديلات أيضاً فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ لتوضيح أن الموجودات المحتملة غير مؤهلة للاعتراف بها في تاريخ الاستحواذ.

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل المعيار الدولي للتقارير المالية ٣

وفقاً للشروط الانتقالية، تطبق المجموعة التعديلات بأثر مستقبلي، أي على عمليات دمج الأعمال التي تحدث بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها التعديلات لأول مرة (تاريخ التطبيق المبدئي).

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل المعيار الدولي للتقارير المالية ٣

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، حيث لم يكن هناك موجودات ومطلوبات طارئة ضمن نطاق هذه التعديلات التي نشأت خلال الفترة.

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل المعيار الدولي للتقارير المالية ٣

معيار المحاسبة الدولي ٤١: الزراعة – الضرائب في قياسات القيمة العادلة

يزيل التعديل المطلب الوارد في الفقرة ٢٢ من معيار المحاسبة الدولي ٤١ الذي يقضي بأن تستبعد المؤسسات التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة للموجودات ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٤١.

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل المعيار الدولي للتقارير المالية ٤١

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، حيث لم يكن لديها موجودات في نطاق معيار المحاسبة الدولي ٤١ كما في تاريخ التقرير.

٤٩- ٢ المعايير الجديدة والمعدلة المصدرة ولم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكرًا

لم تطبق الشركة بشكل مبكر المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولم تصبح سارية المفعول بعد:

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل المعايير الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار البيانات

تم الإفصاح أدناه عن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة. تعتزم المجموعة اعتماد هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن انطبقت، عندما تصبح سارية المفعول.

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل المعايير الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار البيانات

المعايير والتفسيرات	تاريخ السريان
تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف التقديرات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقارير المالية: الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣
المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧: عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣
الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة – تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١٢	١ يناير ٢٠٢٣

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل المعايير الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار البيانات

تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف التقديرات المحاسبية

في فبراير ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨، حيث قدم تعريفًا للتقديرات المحاسبية". توضح التعديلات التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام الكيانات لتقنيات القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل معيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف التقديرات المحاسبية

التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ وتتنطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن ذلك.

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل معيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف التقديرات المحاسبية

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة.

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل معيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف التقديرات المحاسبية

تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢: الإفصاح عن السياسات المحاسبية

في فبراير ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ بشأن إصدار أحكام جوهرية، حيث يقدم إرشادات وأمثلة لمساعدة الكيانات على تطبيق الأحكام النسبية على إفصاحات السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة الكيانات على تقديم إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات الكيانات بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلب الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق الكيانات لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات بشأن الإفصاح عن السياسة المحاسبية.

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢: الإفصاح عن السياسات المحاسبية

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر. نظرًا لأن التعديلات على بيان الممارسة ٢ توفر إرشادات غير إلزامية حول تطبيق تعريف المواد على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضروريًا.

التغييرات على التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، نتيجة لتعديل معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢: الإفصاح عن السياسات المحاسبية

تقوم المجموعة حاليًا بمراجعة الإفصاح عن معلومات سياستها المحاسبية للتأكد من توافقها مع المتطلبات المعدلة.

التقرير المالي

الإيضاحات المتممة

للبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧: عقود التأمين

في مايو ٢٠١٧، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ عقود التأمين، وهو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يتناول التحقيق والقياس والعرض والإفصاح. عند سريان مفعوله، سيحل المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ محل المعيار الدولي للتقارير المالية ٤ عقود التأمين، والذي تم إصداره في عام ٢٠٠٥. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة، والتأمين على غير الحياة، والتأمين المباشر، وإعادة التأمين)، بغض النظر عن نوع المؤسسة التي تصدرها، بالإضافة إلى بعض الضمانات والأدوات المالية ذات السمات التشاركية التقديرية. سيكون هناك إعفاءات قليلة في النطاق. إن الهدف العام من المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ هو تقديم نموذج محاسبي لعقود التأمين يكون أكثر فعالية وملاءمة لشركات التأمين. بخلاف متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ٤، والتي تقوم بشكل كبير على إعفاء السياسات المحاسبية المحلية السابقة، يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ نموذجًا شاملاً لعقود التأمين يغطي كافة الجوانب المحاسبية ذات الصلة. يتمثل جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ في النموذج العام، بالإضافة إلى ما يلي:

- تماشي العقود بشكل خاص مع السمات التشاركية المباشرة (طريقة الرسوم المتغيرة)
- الطريقة المبسطة (طريقة تطبيق العلاوة)، وتتعلق بشكل أساسي بالعقود قصيرة الأجل

يسري مفعول المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ على فترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، مع ضرورة تسجيل أرقام المقارنة. يُسمح بالتطبيق المبكر للمعيار شريطة أن تطبق المؤسسة أيضا المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ في أو قبل التاريخ الذي تطبق فيه المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ لأول مرة. لا ينطبق هذا المعيار على المجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير ٢٠٢٠ تعديلات على الفقرات رقم ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي ١ لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية
- لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل
- يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها

تسري التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في ١ أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة – تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١٢

في مايو ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢، والتي تضيّق نطاق استثناء التحقيق المبدئي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٢، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تنشأ عنها فروق مؤقتة خاضعة للضريبة ومقتطعة.

تنطبق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أول فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة معروضة، يجب أيضًا تحقيق أصل ضريبي مؤجل (شريطة توفر ربح ضريبي كافٍ) والالتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة الخاضعة للخصم والضريبة المرتبطة بعقود الإيجار والالتزامات إنهاء الخدمة.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه التعديلات.

٥. الأحداث اللاحقة

خلال السنة، أبرمت المجموعة عقود بيع ٥% من أسهمها في شركة الضمان الإسلامي للتأمين (بيمه) مشروطة بإدراج بيمه بنجاح في بورصة قطر. وخلال شهر يناير ٢٠٢٣، تم إدراج شركة بيمه ببورصة قطر وعليه تم إثبات عملية البيع بمبلغ ٤٢ مليون ريال قطري وتحصيل العائدات ذات الصلة بالكامل (إيضاح ١).



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