



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



الصفحات

المحتويات

5 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
6	بيان المركز المالي الموحد
7	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
8	بيان الدخل الشامل الموحد
10-9	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
12-11	بيان التدفقات النقدية الموحد
75- 13	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
13	-معلومات الشركات والأنشطة الرئيسية
13	-التغيرات الأساسية في فترة التقرير للسنة الحالية
16 - 13	-معلومات عن القطاعات
45- 16	-الإيضاحات المتممة لبيان المركز المالي الموحد
50- 45	-الإيضاحات المتممة لبيان الأرباح أو الخسائر الموحد
52- 51	-الإيضاحات المتممة لبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
52	-الإيضاحات المتممة لبيان التدفقات النقدية الموحد
55- 53	-معلومات هامة أخرى
58- 55	هيكل المجموعة
66- 59	إدارة المخاطر المالية
68- 67	التقديرات المحاسبية الهامة والموارد الأساسية للتقديرات غير المؤكدة
75 -68	السياسات المحاسبية الهامة الأخرى



تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

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

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

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الهامة

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في
شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

خطوات التدقيق المتبعة في تناول أمور التدقيق الهامة	أمور التدقيق الهامة
<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 وقدرة وموضوعية المثمن الخارجي المعين من قبل الإدارة إلى جانب شروط التعيين ونطاق العمل. • قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم الداخليين لدينا لتقييم عينة مختارة من العقارات وتحديد: - ما إذا كان أسلوب التقييم والمنهجية المستخدمة من قبل الإدارة يتوافق مع ممارسات معايير التقييم المقبولة بشكل عام؛ و - مدى ملاءمة الافتراضات والبيانات المستخدمة في التقييم، مثل أسعار الإيجار وتكاليف التشغيل والقيمة النهائية ومعدلات النمو والمتوسط المرجح لتكلفة رأس المال والإشغال وأسعار السوق القابلة للمقارنة، حيثما انطبق ذلك. • فحصنا الدقة الحسابية للتقييمات على أساس العينة. • قمنا باختبار القيود المحاسبية في الدفاتر على أساس العينة فيما يتعلق بالتغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. • قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاح عن الافتراضات والأحكام الهامة. 	<p>تتملك المجموعة استثمارات عقارية يتم قياسها بالقيمة العادلة. كانت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٣٠,٤٦٤,٤٤١ ألف ريال قطري (٢٠٢٢): ٣٥,٥٢٠,٩٠٥ ألف ريال قطري، وهي تمثل ٨١.٢٪ من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٨٨.٨٪).</p> <p>تشمل الاستثمارات العقارية عقارات مكتملة البناء وعقارات قيد الإنشاء وقطع أراضي. معظم الاستثمارات العقارية بما يمثل ٩٨.٨٣٪ (٢٠٢٢: ٩٨.٥٨٪)، تقع داخل دولة قطر.</p> <p>لقد اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية للمجموعة من أمور التدقيق الهامة نظرًا لأهمية رصد الاستثمارات العقارية في إجمالي موجودات المجموعة، كما أن التقييم العادل للاستثمارات العقارية هو أمر تقديري بطبيعته ويتطلب استخدام أحكام وتقديرات إدارية هامة.</p> <p>تم الإفصاح عن الاستثمارات العقارية والسياسات المحاسبية ذات الصلة والأحكام والافتراضات المطبقة من قبل الإدارة في الإيضاح رقم ١٢.</p>

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

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

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

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

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة حول البيانات المالية الموحدة

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

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

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

مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في
شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ، وتصميم والقيام بإجراءات التدقيق استجابة لهذه المخاطر وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء رأينا. تعد مخاطر عدم تبيان الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث قد يشمل الاحتيال التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو العرض الخاطئ أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم إجراءات الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق بغرض إعداد إجراءات تدقيق مناسبة، وليس لغرض إبداء رأينا حول فعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المعدة من قبل الإدارة.
- إصدار نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وكذلك تحديد ما إذا كان هناك أحداث أو ظروف مادية تلقى بالشك على قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال اتضح لنا وجود شك مادي، فإن علينا لفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو إبداء رأي متحفظ إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد نتيجة المراجعة على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ التقرير. إلا أنه قد تؤدي أحداث أو ظروف بعد ذلك التاريخ إلى عدم استمرار المجموعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وبنية ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر المعاملات والأحداث الهامة بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية بشأن المعلومات المالية لشركات المجموعة أو الأنشطة التجارية للمجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء أعمال التدقيق للمجموعة، ونبقى نحن فقط مسؤولون عن رأينا حول أعمال التدقيق.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

عن إرنست ويونغ

زياد بن ساد

سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٥٨

التاريخ: ١١ فبراير ٢٠٢٤

الدوحة



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
كما في 31 ديسمبر 2023

بيان المركز المالي الموحد

2022	2023	ايضاحات	
الف ريال قطري	الف ريال قطري		
898,682	1,032,477	4	الموجودات
32,375	159,473	5	نقد وأرصدة لدى البنوك
1,567,487	4,017,702	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
617,369	621,600	7	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
227,048	74,109	8	عقارات للمتاجرة
21,968	132,280	9	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
128,365	97,904	10	موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
209,123	268,944	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
35,520,905	30,464,441	12	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
528,595	508,270	13	استثمارات عقارية
11,857	7,833	14	عقارات وآلات ومعدات
85,829	23,119	15	موجودات حق الإنتفاع
132,411	126,411	16	استثمارات في شركات زميلة
4,436	4,995	17	الشهرة
39,986,450	37,539,558		موجودات الضريبة المؤجلة
			إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
1,392,638	1,244,870	18	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
25,932	209,052	19	مخصصات
133,035	133,909	20	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
178,279	100,516	8	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
302,158	246,393	21	مطلوبات إيجارات
16,479,664	13,615,406	22	التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
11,591	7,095	17	مطلوبات الضريبة المؤجلة
18,523,297	15,557,241		اجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
3,891,246	3,891,246	23	رأس المال
2,034,094	2,069,055	24	الاحتياطي القانوني
4,639,231	4,639,231	25	الاحتياطي العام
(376,850)	(354,053)	26	احتياطيات أخرى
11,099,057	11,564,845		الأرباح المدوّرة
21,286,778	21,810,324		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
176,375	171,993		حصص غير مسيطرة
21,463,153	21,982,317		اجمالي حقوق الملكية
39,986,450	37,539,558		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 11 فبراير 2024، وقّعها بالنيابة عن

السيد / عبدالله بن جابر الرميحي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

سعادة السيد / عبدالله بن حمد العطية
رئيس مجلس الإدارة

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar

11 FEB 2024

Stamped for Identification
Purposes Only

نبني المستقبل
BUILDING THE FUTURE

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 48 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
كما في 31 ديسمبر 2023

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

2022	2023	ايضاحات	
الف ريال قطري	الف ريال قطري		
1,746,231	1,446,747	28.1	إيرادات إيجارات
(444,581)	(266,373)	27	مصروفات إيجارات تشغيلية
1,301,650	1,180,374		صافي إيرادات إيجارية
82	-		إيرادات التأجير التمويلي
1,301,732	1,180,374		صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي
336,504	351,955	28.2	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(256,754)	(282,820)	29	مصروفات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
79,750	69,135		صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
503,193	9,099	30	مبيعات العقارات وخدمات البناء
(446,969)	(12,213)	30	تكلفة بيع العقارات وخدمات البناء
56,224	(3,114)		(خسارة) / ربح من بيع العقارات وخدمات البناء
677,146	577,197	12	صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
(5,286)	(235,145)	15	حصة من نتائج شركات زميلة
(5,660)	(4,634)	5	خسارة من اعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
57,973	489,858	9	ربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
-	57,355		ربح من استبعاد متوقع لاستثمار في شركة زميلة
(217,886)	(214,769)	31	مصاريف عمومية وإدارية
(332,486)	32,127	32	صافي عكس / (خسائر) انخفاض القيمة
38,489	42,854	33	إيرادات أخرى
1,649,996	1,991,238		الربح التشغيلي قبل تكاليف التمويل والاستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل
20,438	53,239	34	إيرادات التمويل
(491,670)	(783,083)	34	تكلفة التمويل
(471,232)	(729,844)		صافي تكلفة التمويل
1,178,764	1,261,394		الربح قبل الاستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل
(13,360)	(13,713)	13	الاستهلاك
(4,016)	(4,077)	14	إطفاء موجودات حق الإنقاع
1,161,388	1,243,604		الربح قبل ضريبة الدخل والذكاة
(10,602)	(10,068)	17	مصروف الضريبة والذكاة
1,150,786	1,233,536		الربح للسنة
1,138,038	1,229,251		العائد إلى:
12,748	4,285	44	حامل أسهم الشركة الأم
1,150,786	1,233,536		حصص غير مسيطرة
			عائد السهم الأساسي والمخفض
0.292	0.316	35	(العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar

11 FEB 2024

Stamped for Identification
Purposes Only

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 48 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
كما في 31 ديسمبر 2023

بيان الدخل الشامل الموحد

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
1,150,786	1,233,536	الربح للسنة الدخل الشامل الأخر
(2,755)	12,143	بنود الدخل الشامل الأخرى التي سيعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة: فروقات صرف من تحويل عمليات بعملات أجنبية
(15,889)	(10,371)	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 الأخر احتياطات أخرى
535	851	إيرادات / (خسائر) شاملة أخرى للسنة
(18,109)	2,623	إجمالي الدخل الشامل للسنة
1,132,677	1,236,159	
1,119,492	1,231,879	العائد إلى: حاملو أسهم الشركة الأم
13,185	4,280	حصص غير مسيطرة
1,132,677	1,236,159	

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar

11 FEB 2024

Stamped for Identification
Purposes Only

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 4:8 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

نبؤ المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

إجمالي حقوق الملكية	المخصص غير المسيطره	المسيطره	الاجمالي	العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم						
				الأرباح المدفورة	احتياطيات أخرى	الاحتياطي العام	الاحتياطي	القانوني	رأس المال	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
21,463,153	176,375	4,285	21,286,778	11,099,057	(376,850)	4,639,231	2,034,094	-	-	3,891,246
1,233,536	4,285	(5)	1,229,251	1,229,251	-	-	-	-	-	-
2,623	(5)		2,628	-	2,628	-	-	-	-	-
1,236,159	4,280		1,231,879	1,229,251	2,628	-	-	-	-	-
(30,731)	-		(30,731)	(34,961)	-	-	34,961	-	-	-
3,366	-		3,366	(30,731)	-	-	-	-	-	-
-	-		-	(16,803)	16,803	-	-	-	-	-
(680,968)	-		(680,968)	(680,968)	-	-	-	-	-	-
(8,662)	(8,662)		-	-	-	-	-	-	-	-
21,982,317	171,993		21,810,324	11,564,845	(354,053)	4,639,231	2,069,055	-	-	3,891,246

الرصيد في 31 ديسمبر 2022
الربح للسنة
إيرادات / (خسائر) تشملها أخرى للسنة
إجمالي الدخل الشامل للسنة
تحويل إلى الاحتياطي القانوني
مساهمة إلى صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 38)
احتياطي القيمة العادلة عند استبعاد استثمار بطريفة حقوق الملكية
إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة عند استبعاد موجودات مالية بالقيمة
العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

المعاملات مع المساهمين بعضهم مالكيين:

توزيعات أرباح لسنة 2022 (إيضاح 37)

توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطره في شركات تابعة

الرصيد في 31 ديسمبر 2023

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar
11 FEB 2024
Stamped for Identification
Purposes Only

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 48 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة



بنين المستقبل
بنين المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

		العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم						
	اجمالي حقوق الساكنة	الحصص غير المسيطرة	الاجمالي	الأرباح المتوزعة	احتياطيات أخرى	الاحتياطي العام	الاحتياطي القانوني	رأس المال
	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
	21,043,108	171,852	20,871,256	10,708,713	(401,074)	4,639,231	2,033,140	3,891,246
	1,150,786	12,748	1,138,038	1,138,038	-	-	-	-
	(18,109)	437	(18,546)	-	(18,546)	-	-	-
	1,132,677	13,185	1,119,492	1,138,038	(18,546)	-	954	-
	(27,608)	-	(27,608)	(954)	-	-	-	-
	-	-	-	(27,608)	-	-	-	-
	4,606	-	4,606	(42,770)	42,770	-	-	-
	(680,968)	-	(680,968)	(680,968)	-	-	-	-
	(8,662)	(8,662)	-	-	-	-	-	-
	21,463,153	176,375	21,286,778	11,099,057	(376,850)	4,639,231	2,034,094	3,891,246

الرصيد في 31 ديسمبر 2021
الربح للسنة
(خسائر) / إيرادات شاملة أخرى للسنة
إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للسنة
تحويل إلى الاحتياطي القانوني
مساهمة إلى صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 38)
تحقق احتياطي القيمة العادلة
إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة
العائدات من خلال الدخل الشامل الأخر
العمليات مع المساهمين بصفتهم مالكون:
توزيعات أرباح لسنة 2021 (إيضاح 37)
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة في شركات تابعة
الرصيد في 31 ديسمبر 2022

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar
11 FEB 2024
Stamped for Identification
Purposes Only

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 48 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

بنيتي المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

بيان التدفقات النقدية الموحد

2022	2023	ايضاحات	
الف ريال قطري	الف ريال قطري		
1,161,388	1,243,604		الأنشطة التشغيلية
			الربح قبل الضريبة للسنة
			تعديلات -:
461,593	758,612		تكلفة التمويل
30,077	24,471		ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
(20,438)	(53,239)	34	إيرادات التمويل
(677,146)	(577,197)		صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
36,002	33,033	13	الاستهلاك
4,016	4,077	14	إطفاء موجودات حق الإنتفاع
5,286	235,145	15	حصة من نتائج شركات زميلة
18,989	9,471	20	مخصص لمكافآت نهاية الخدمة
332,486	(32,127)	32	صافي خسائر انخفاض القيمة
(82)	-		إيرادات التأجير التمويلي
(57,973)	(489,858)		ربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
-	(57,355)		ربح من استبعاد متوقع لاستثمار في شركة زميلة
5,660	4,634		خسارة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(38,489)	(24,946)		إيرادات أخرى
1,261,369	1,078,325		الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
(662,938)	203,142		التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً
120,132	(76)		التغير في العقارات للمتاجرة
767	-		التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي
(57,807)	5,220		التغير في المبالغ المستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة
(11,557)	(34,565)		التغير في المخصصات
(428,950)	(216,199)		التغير في الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة
221,016	1,035,847		التدفقات النقدية من العمليات
(11,987)	(8,628)	20	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
(16,871)	(12,014)		ضريبة الدخل المدفوعة
192,158	1,015,205		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
20,569	59,709		إيرادات تمويل مستلمة
4,000	-		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
(1,728,747)	(56,822)		مدفوعات لإضافة استثمارات عقارية
-	3,638,000		متحصلات من استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
(846)	-		مدفوعات مقابل موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
375,165	42,100		متحصلات من موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
(5,386)	1,256		صافي متحصلات من / (مدفوعات إلى) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(351,882)	(1,134)		دفعات مقدمة لشراء مشاريع واستثمارات
(14,288)	(28,290)	13	مدفوعات لشراء عقارات وآلات ومعدات
31	-		متحصلات من بيع عقارات وآلات ومعدات
5,574	7,451		إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة
4,783	(6,964)		صافي مقبوضات من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
645,573	24,209		صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
(1,045,454)	3,679,515		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar

11 FEB 2024

Stamped for Identification
Purposes Only

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 48 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

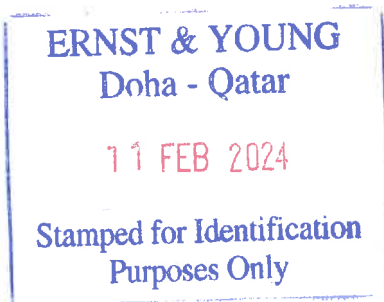
شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

بيان التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	إيضاحات	
			الأنشطة التمويلية
(732,377)	(1,047,275)		تكلفة التمويل المدفوعة
3,933,061	2,193,275	22	متحصلات من التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(1,516,502)	(5,092,406)	22	مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(8,662)	(8,662)		توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة
(673,144)	(556,487)		توزيعات أرباح مدفوعة
(17,114)	(24,788)		مدفوعات لسداد مطلوبات الإيجار
4,893	7,272	4	التغير في الأرصدة المحتجزة لدى البنوك
990,155	(4,529,071)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
136,859	165,649		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
42,767	(236)		صافي فروقات صرف العملات الأجنبية
534,873	714,499		النقد وما في حكمه في 1 يناير
714,499	879,912	4	النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

إيضاح:

يتضمن الاستهلاك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 مبلغ 19,320 ألف ريال قطري تم تحميله على مصروفات الإيجار والخدمات الاستشارية والتشغيلية وخدمات أخرى (الإيضاحين 27 و 29) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد (2022: 22,642 ألف ريال قطري).



تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 48 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

1 معلومات عن الشركة والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. ("الشركة" أو "الشركة الأم") وفقاً لأحكام المادة رقم 68 من قانون الشركات التجارية رقم 5 لسنة 2002 كشركة مساهمة قطرية وقيدت بالسجل التجاري رقم 31901 بتاريخ 27 ديسمبر 2005. وتبلغ مدة الشركة 100 سنة تبدأ من تاريخ إقرارها بالسجل التجاري. والشركة مدرجة في بورصة قطر.

والمكتب المسجل للشركة هو ص.ب. 27777 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 11 لعام 2015 المعدل بموجب القانون رقم 8 لعام 2022. 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.

2 التغيرات الأساسية في سنة التقرير الحالية

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

- خلال السنة؛ نجحت الشركة في مفاوضات إعادة تمويل جزء من التزاماتها بموجب عقود التمويل الإسلامي بشروط محسنة، لتعزيز التدفقات النقدية للمجموعة وخفض تكلفة التمويل.
- بدأت المجموعة خلال السنة بطرح الوحدات السكنية الخاصة بمشروع الحي الأرجنتيني ومدينتنا للتأجير في السوق العقاري.
- قامت المجموعة خلال السنة ببيع قطعتي أرض في مدينة لوسيل (قطر) بمبلغ 6,361,014 ألف ريال قطري. تم تحصيل جزء من ثمن البيع بقيمة 3,638,000 ألف ريال قطري خلال السنة. تم تحصيل مبلغ 1,117,749 ألف ريال قطري في يناير 2024 ومن المتوقع تحصيل الرصيد المتبقي في الربع الثاني من العام 2024.
- خلال السنة، تمكنت المجموعة من استرداد مستحقات متأخرة بقيمة 184 مليون ريال قطري من أحد كبار المستأجرين.

3 معلومات القطاعات

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية				
يوضح الجدول التالي عرض القطاعات التشغيلية:				
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023				
الإجمالي	استيعادات	خدمات أخرى	خدمات الأعمال	عقارات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
				إيرادات وأرباح
				أطراف خارجية
9,099	-	-	-	- بيع عقارات
1,446,747	-	-	-	- إيرادات إيجارات
				- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات
351,955	-	130,825	221,130	- أخرى
				- صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات
577,196	-	-	-	عقارية
				- ربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ
489,858	-	19,119	-	بها للبيع
95,575	-	95,575	-	- أخرى
-	(262,299)	-	168,518	قطاعات داخلية
2,970,430	(262,299)	245,519	389,648	اجمالي الإيرادات والأرباح
2,203,509	(27,921)	132,274	3,989	ربح القطاعات
(235,145)	-	(235,145)	-	- حصة من نتائج شركات زميلة
(729,844)	-	1,245	374	- صافي تكاليف التمويل
32,127	-	50,029	313	- صافي (خسائر) / عكس إنخفاض القيمة
(37,111)	-	(19,315)	(7,609)	- الاستهلاك والإطفاء
1,233,536	(27,921)	(70,912)	(2,933)	ربح السنة
				للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
				إيرادات وأرباح
				أطراف خارجية
503,193	-	-	-	- بيع عقارات
1,746,231 (2)	-	-	-	- إيرادات إيجارات
				- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات
336,504	-	103,578	222,860	- أخرى
82	-	-	-	- إيرادات التأجير التمويلي
				- صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات
677,146	-	-	-	عقارية
				- ربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ
57,973	-	57,973	-	بها للبيع
32,829	-	32,829	-	- أخرى
- (1)	(318,635)	-	183,612	قطاعات داخلية
3,353,958	(318,635)	194,380	406,472	اجمالي الإيرادات والأرباح
1,999,808	(22,307)	130,290	51,079	ربح القطاعات
(5,286)	-	(5,286)	-	- حصة من نتائج شركات زميلة
(471,232)	-	282	868	- صافي تكاليف التمويل
(332,486)	-	21,951	(1,579)	- صافي خسائر إنخفاض القيمة
(40,018)	-	(20,428)	(8,343)	- الاستهلاك والإطفاء
1,150,786	(22,307)	126,809	42,025	ربح السنة

إيضاحات:

- (1) يتم حذف الإيرادات المحققة فيما بين القطاعات عند التوحيد.
(2) إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ 72,357 ألف ريال قطري (2022: 161,611 ألف ريال قطري).

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023 و2022:

في 31 ديسمبر 2023	عقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	استبعدادات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
موجودات متداولة	4,720,267	512,224	85,765	-	5,318,256
موجودات غير متداولة	31,299,648	962,163	213,624	(254,133)	32,221,302
إجمالي الموجودات	36,019,915	1,474,387	299,389	(254,133)	37,539,558
مطلوبات متداولة	(2,499,345)	(211,803)	(13,644)	-	(2,724,792)
مطلوبات غير متداولة	(13,647,944)	(438,855)	(272,203)	1,526,553	(12,832,449)
إجمالي المطلوبات	(16,147,289)	(650,658)	(285,847)	1,526,553	(15,557,241)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	23,119	-	23,119
نفقات رأسمالية (1)	388,823	-	-	-	388,823
في 31 ديسمبر 2022	عقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	استبعدادات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
موجودات متداولة	2,091,415	331,785	272,027	-	2,695,227
موجودات غير متداولة	37,487,287	952,823	302,676	(1,451,563)	37,291,223
إجمالي الموجودات	39,578,702	1,284,608	574,703	(1,451,563)	39,986,450
مطلوبات متداولة	(2,652,990)	(257,600)	(28,344)	-	(2,938,934)
مطلوبات غير متداولة	(15,900,886)	(417,263)	(524,455)	1,258,241	(15,584,363)
إجمالي المطلوبات	(18,553,876)	(674,863)	(552,799)	1,258,241	(18,523,297)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	85,829	-	85,829
نفقات رأسمالية (1)	2,465,203	-	-	-	2,465,203

إيضاح:

(1) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات وتكاليف التمويل المرسلة لعقارات للمناجزة (إيضاح 7) والاستثمارات العقارية (إيضاح 12) والعقارات والآلات والمعدات (إيضاح 13).

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

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

موجودات غير متداولة		إيرادات من أطراف خارجية		
31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
36,364,659	31,442,609	3,300,856	2,936,084	دولة قطر
606,897	603,346	16,009	43,347	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
319,667	175,347	37,093	(9,001)	أوروبا وشمال افريقيا
37,291,223	32,221,302	3,353,958	2,970,430	

السياسة المحاسبية:

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

4 النقد والأرصدة البنكية

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
626	539	نقد في الصندوق
440,294	575,030	ودائع قصيرة الأجل
187,362	252,730	حسابات جارية
160,961	102,148	حسابات تحت الطلب
104,658	97,427	أرصدة بنكية محجوزة (3)
5,536	5,495	حسابات غطاء بنكية
899,437	1,033,369	
(755)	(892)	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة (إيضاح 32)
898,682	1,032,477	إجمالي النقد والأرصدة البنكية
(74,744)	(50,535)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
(110,194)	(102,922)	أرصدة بنكية محجوزة وحسابات غطاء بنكية
755	892	عكس المخصصات غير النقدية
714,499	879,912	نقد وما في حكمه

إيضاحات:

- يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتواريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة 524,495 ألف ريال قطري (2022: 365,550 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 أساسي يتم تقييد استخدام الأرصدة البنكية المحجوزة لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي اصدرتها المجموعة وأيضاً لتسوية توزيعات الأرباح التي لم يطالب بها مساهمي الشركة الأم.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

4 النقد والأرصدة البنكية (تتمة)

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 12 شهراً من خسائر الائتمان المتوقعة. لم يتم استحقاق أي من الأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير، ومع الأخذ في الاعتبار تجربة التخلف عن السداد التاريخية والتصنيفات الائتمانية الحالية للبنك.

السياسات المحاسبية:

النقد وما في حكمه

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

5 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

استثمارات في أوراق حقوق الملكية:

مدرجة

2022 الف ريال قطري	2023 الف ريال قطري
32,375	159,473
2022 الف ريال قطري	2023 الف ريال قطري
45,251	32,375
64,503	31,938
-	126,300
(71,719)	(26,506)
(5,660)	(4,634)
32,375	159,473

في I يناير
مستحوذ عليه خلال لسنة
محوّل من استثمارات في شركات زميلة (إيضاح 15)
استبعادات
خسارة القيمة العادلة
في 31 ديسمبر

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 الموحد. يتم الاعتراف بأي تغيير في القيمة العادلة ناتج عن الحركة في سعر السوق لأوراق حقوق الملكية في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

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

		2023		
الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري		
4,346,058	3,610,102	735,956		ذمم تجارية مدينة (1)
11,802	11,802	-		مصروفات مدفوعة مقدماً
80,871	77,512	3,329		إيرادات مستحقة
20,340	11,499	8,841		ودائع قابلة للاسترداد
19,732	19,732	-		ذمم مدينة من الموظفين
2,291	2,291	-		أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
114,443	114,443	-		ذمم مدينة أخرى
(527,927)	(527,927)	-		مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة
(49,878)	(49,878)	-		مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة الأخرى
4,017,702	3,269,576	748,126		
		2022		
1,806,049	1,053,858	752,191		ذمم تجارية مدينة (1)
14,881	14,881	-		مصروفات مدفوعة مقدماً
193,877	90,373	103,504		إيرادات مستحقة
19,764	11,506	8,258		ودائع قابلة للاسترداد
16,029	16,029	-		ذمم مدينة من الموظفين
8,760	8,760	-		أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
141,669	141,669	-		ذمم مدينة أخرى
(594,657)	(594,657)	-		مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة
(38,885)	(38,885)	-		مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة الأخرى
1,567,487	703,534	863,953		

(1) تتعلق الذمم التجارية المدينة بمبلغ 735,956 ألف ريال قطري (2022: 752,191 ألف ريال قطري) باتفاقية الشراكة العامة الموقعة في عام 2020 بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة وهيئة الأشغال العامة "أشغال". لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح رقم 30.

كما في 31 ديسمبر 2023، فإن الذمم التجارية المدينة البالغ قيمتها 527,927 ألف ريال قطري (2022: 594,657 ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص بالكامل لها. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة:

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
281,587	594,657	في 1 يناير
363,160	143,093	المخصص المحمل للسنة (إيضاح 32)
(48,092)	(194,828)	رد المخصص
(1,996)	(14,965)	شطب
(2)	(30)	تعديلات أسعار الصرف
594,657	527,927	في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

6 ذم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً (تمة)

تم تحديد مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذم التجارية المدينة كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022 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:

31 ديسمبر 2023	غير مستحق بعد	متداول	أكثر من 30 يوماً	أكثر من 60 يوماً	أكثر من 120 يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	-	1.73%	5.88%	12.47%	73.41%	
إجمالي المبلغ المسجل (ألف ريال قطري)	3,460,278	100,846	27,746	51,404	705,784	4,346,058
قيمة إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	-	(1,748)	(1,631)	(6,410)	(518,138)	(527,927)
31 ديسمبر 2022	غير مستحق بعد	متداول	أكثر من 30 يوماً	أكثر من 60 يوماً	أكثر من 120 يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	-	0.54%	1.94%	29.31%	76.05%	
إجمالي المبلغ المسجل (ألف ريال قطري)	752,191	126,007	58,414	146,207	723,230	1,806,049
قيمة إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	-	(686)	(1,135)	(42,855)	(549,981)	(594,657)

كما في 31 ديسمبر، فإن أعمار الذم المدينة التي لم تتخضع قيمتها كالتالي:

متأخرة السداد ولكن لم تتخضع قيمتها						
الإجمالي	غير مستحق بعد	0 - 30 يوماً	31 - 60 يوماً	61 - 90 يوماً	91 - 120 يوماً	أكثر من 120 يوماً
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
3,818,131	3,460,278	99,098	26,115	24,219	20,774	187,647
1,211,392	752,191	125,321	57,279	31,354	71,998	173,249

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

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

السياسة المحاسبية:

ذم تجارية مدينة وأخرى

تمثل الذم التجارية المدينة المبالغ المستحقة من العملاء نظير سلع تم بيعها أو خدمات تم تقديمها في نطاق عمليات الشركة العادية. إن القروض والذم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد غير مدرجة في سوق نشطة. وفي حالة توقع تحصيل هذه الذم في فترة سنة أو أقل، يتم تصنيفها باعتبارها موجودات متداولة. وخلافاً لذلك يتم عرضها كموجودات غير متداولة. تستحق الذم التجارية المدينة بشكل عام خلال 30 يوماً، وبالتالي يتم تصنيفها كموجودات متداولة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري
27,326	26,080
590,043	595,520
617,369	621,600

عقارات متاحة للبيع (أ)
عقارات قيد التطوير (ب)

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

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري
101,598	27,326
(120,275)	(3,692)
47,622	-
(1,619)	2,446
27,326	26,080

في 1 يناير
تكلفة العقارات المباعة
المحول من الدفعات المقدمة للمشاريع والاستثمارات
المحول من / (إلى) عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (ب)
في 31 ديسمبر

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

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري
615,643	590,043
(629)	3,765
2,678	-
1,619	(2,446)
(19,943)	891
(9,325)	3,267
590,043	595,520

في 1 يناير
صافي الإضافات / (الاسترداد)
المحول من ذمم مدينة أخرى
المحول (إلى) / من عقارات للمتاجرة - عقارات متاحة للبيع (أ)
صافي خسارة انخفاض القيمة (إيضاح 32)
تعديل صرف العملات الأجنبية
في 31 ديسمبر

إيضاحات:

(1) قامت المجموعة بإجراء تقدير للقيمة 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 مخصوماً منها تكاليف البيع، كانت أعلى من القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة كما في 31 ديسمبر 2023 و31 ديسمبر 2022، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق.

السياسات المحاسبية:

(أ) الاعتراف بالعقارات للمتاجرة وتصنيفها (المخزون)

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة (تمة)

السياسات المحاسبية: (تمة)

(أ) الاعتراف بالعقارات للمتاجرة وتصنيفها (المخزون)

وتتضمن التكاليف:

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

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

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

(ب) بيع العقارات للمتاجرة

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

(ج) بيع عقارات قيد التطوير

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

➤ عقد 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.

➤ 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 تكديدها.

الاعتراف بالإيرادات

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

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة. تشمل العقارات للمتاجرة على العقارات التي يتم الاحتفاظ بها بغرض البيع في سياق الأعمال العادية. وبشكل أساسي، هي العقارات السكنية والتجارية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتنوي بيعها قبل أو عند الانتهاء من بنائها.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة

يتم تسجيل العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو 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 المربع للأرض وتكلفة التطوير المقدرة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
8 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تعد شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري (ش.م.ق.) المساهم الرئيسي في الشركة وتملك نسبة 45٪ من أسهم الشركة بما في ذلك السهم الممتاز الذي يحمل حقوقاً مميزة على السياسات المالية والتشغيلية. إن نسبة الـ 55٪ المتبقية من الأسهم مملوكة على نطاق واسع ويتم تداولها في بورصة قطر.

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

معاملات الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
53,977	65,572	إيرادات من خدمات استشارية وخدمات أخرى-المساهم الرئيسي

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		
2022	2023	2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
162,174	87,347	210,495	73,053	شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.
5,644	244	16,375	856	وشركتها التابعة
10,461	12,925	178	200	الشركات الزميلة
178,279	100,516	227,048	74,109	أطراف ذات علاقة أخرى

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

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		
2022	2023	2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
579	579	-	-	غير متداولة
177,700	99,937	227,048	74,109	متداولة
178,279	100,516	227,048	74,109	

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

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
126,189	131,973	في 1 يناير
5,784	(61,789)	صافي (عكس) / خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 32)
131,973	70,184	في 31 ديسمبر

قامت المجموعة للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2023 و 2022 بتنفيذ اختبار الخسارة الائتمانية المتوقعة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. واعترفت المجموعة بصافي عكس خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ 61,789 ألف ريال قطري خلال السنة (2022): خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ 5,784 ألف ريال قطري (إيضاح 32). باعتقاد الإدارة، واستناداً إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من الخسارة الائتمانية المتوقعة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يجري هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيها هذه الأطراف.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
8 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا

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

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
33,494	34,044	منافع قصيرة الأجل (1)
1,173	1,217	مكافآت نهاية الخدمة
<u>34,667</u>	<u>35,261</u>	

إيضاح:

(1) يشمل بند منافع قصيرة الأجل مبلغ مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة 12,000 ألف ريال قطري لسنة 2023 ويخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية (2022): 12,000 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 8 مارس 2023).

شروط وأحكام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يتم اعتماد المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل الإدارة. تمت هذه المعاملات بالأسعار السائدة بالسوق ويتم اعتمادها من قبل الإدارة. الأرصدة القائمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 و 2022 غير مضمونة وخالية من الفوائد وتتم تسويتها نقداً. لم تكن هنالك أية ضمانات مستلمة لأرصدة المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة.

9 موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
-	132,280	استثمارات عقارية
21,968	-	استثمار في شركة زميلة
<u>21,968</u>	<u>132,280</u>	

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
-	21,968	في 1 يناير
21,968	-	محول من استثمارات في شركات زميلة (2)
-	6,022,555	محول من استثمارات عقارية (إيضاح 12)
-	(5,890,275)	استثمارات عقارية مبيعة خلال السنة (1)
-	(21,968)	شركة زميلة مبيعة خلال السنة (2)
<u>21,968</u>	<u>132,280</u>	في 31 ديسمبر

(1) توصلت المجموعة خلال العام 2023 إلى اتفاق لبيع قطعتي أرض بمساحة 3,476,192 متراً مربعاً تقع في منطقة لوسيل بمبلغ 6,361,014 ألف ريال قطري وأرباح معترف بها بمبلغ 4,70,739 ألف ريال قطري. تم تحصيل جزء من ثمن البيع بمبلغ 3,638,000 ألف ريال قطري خلال السنة. تم تحصيل مبلغ 1,117,749 ألف ريال قطري في يناير 2024 ومن المتوقع تحصيل الرصيد المتبقي في الربع الثاني من العام 2024. تُستخدم متحصلات البيع للتسوية الجزئية للالتزامات المالية للمجموعة.

(2) خلال العام 2022، أبرمت المجموعة 21 اتفاقية لبيع 25% من أسهمها في شركة الضمان الإسلامي للتأمين (بيمه) بما يمثل 5% من الأسهم المصدرة للشركة الزميلة. كان البيع مشروط بإدراج بيمه بنجاح في بورصة قطر، وبالتالي تم تصنيف مبلغ 21,968 ألف ريال قطري كأصل غير متداول محتفظ به للبيع. ولاحقاً بعد نهاية العام 2022، تم إدراج أسهم بيمه رسمياً في 16 يناير 2023. خلال شهر يناير من عام 2023، تم الاعتراف بالبيع مقابل متحصلات مبيعات قدرها 42,100 ألف ريال قطري وأرباح معترف بها بمبلغ 19,119 ألف ريال قطري.

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

السياسات المحاسبية:

القياس

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
9 موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع (تتمة)
السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير التصنيف

وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم 5، فإن الشروط التي يجب توافرها لكي يتم تصنيف الموجودات كموجودات غير متداولة (مجموعة التصرف) محتفظ بها للبيع هي كالتالي:

- (أ) يجب أن تكون الموجودات متاحة للبيع الفوري على حالتها الحالية،
(ب) يجب أن تكون إحصائية بيع الموجودات كبيرة، و
(ت) يجب أن يتم بيع الموجودات وليس التخلي عنها

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

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		استثمارات في أوراق حقوق الملكية:
		مدرجة
72,541	64,767	غير مدرجة
55,824	33,137	
128,365	97,904	

السياسات المحاسبية:

السياسات المطبقة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 تم الإفصاح عنها في إيضاح 4.7.

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 المخصومة ونماذج تسعير الخيارات المنقحة بحيث تعكس الظروف المحددة للجهة المصدرة. ويقتضي التقييم أن تقوم المجموعة بوضع التقديرات حول التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم التي تخضع لعدم اليقين.

تسويات المستوى 3 لقياس القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية غير المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
52,108	55,824	في 1 يناير
-	(18,148)	محول إلى استثمارات عقارية (إيضاح 12)
3,716	(4,539)	(خسارة) / ربح القيمة العادلة
55,824	33,137	في 31 ديسمبر

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 لملكية المجموعة فيها.	تم إجراء تعديلات على عوامل مثل علاوة التحكم، وتوقعات الأعمال والاستمرارية، والخصومات بسبب نقص التسويق والسيولة، وتكاليف المعاملات، إلخ.	التعديلات التي تم إجراؤها للوصول إلى القيمة العادلة كافية وتتوافق مع الممارسات والمنهجيات المتبعة عموماً

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

II مبالغ مقدمة لمشاريع وإستثمارات

2022	2023
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
28,363	28,363
1,836,459	1,836,459
324,118	358,427
2,188,940	2,223,249
(1,979,817)	(1,954,305)
209,123	268,944

دفعات مقدمة لشراء عقارات
دفعات مقدمة لتبادل أراضي (1)
دفعات مقدمة للمقاولين والموردين

بخصم: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة

الحركة في مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة مبينة أدناه:

2022	2023
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
1,979,817	1,979,817
-	3,907
-	(29,419)
1,979,817	1,954,305

في 1 يناير
مصاريف المخصص للسنة (إيضاح 32)
عكس المخصص (إيضاح 32)
في 31 ديسمبر

إيضاح:

(1) خلال العام 2008، استحوذت الحكومة القطرية على قطعة أرض 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 2008، 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 2012 وعلى أساس متحفظ رصد مخصص لمجمل المبالغ المقدمة واعتبرتها مشكوكا في استردادها. وسوف تواصل المجموعة متابعة الأمر مع الحكومة على أمل التوصل لتسوية.

السياسة المحاسبية:

المبالغ المقدمة لتبادل الأراضي

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية

2022	2023	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
32,425,715	35,520,905	في 1 يناير
2,198,485	57,934	إضافات خلال السنة
252,914	297,564	تكاليف تمويل مرسلة (إيضاح 34)
-	(6,022,555)	محول إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع (إيضاح 9)
-	18,148	محول من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح 10)
-	10,705	محول من عقارات وآلات ومعدات (إيضاح 13)
(1,951)	(6,794)	موجودات حق انتفاع - تعديل عقد الإيجار
677,146	577,196	صافي أرباح القيمة العادلة
(31,404)	11,338	تعديل صرف العملات الأجنبية
35,520,905	30,464,441	في 31 ديسمبر

إيضاحات:

- (1) معظم الاستثمارات العقارية تقع في دولة قطر وتمثل حوالي 98.83% من القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2023 (2022: 98.58%)، أما باقي العقارات فتوجد في مملكة البحرين وجمهورية قبرص والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية.
- (2) يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجرته جهات تقييم مستقلة ومعتمدة كما في 31 ديسمبر 2023 و 2022. 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 إلى تقييم العقار.
- (3) ليس لدى المجموعة قيود على القيمة المحققة من استثماراتها العقارية
- (4) يتم احتساب تكلفة التمويل المرسلة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشاريع قيد التطوير والتي تشكل جزء من الاستثمارات العقارية. يتم تحميل تكلفة التمويل المرسلة بمعدلات مماثلة للمعدلات التجارية السائدة بالسوق لتسهيلات لها نفس الشروط والأحكام مثل تسهيلات المجموعة.
- (5) مدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة بلغت 2,169,650 ألف ريال قطري في 31 ديسمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 8,034,698 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
12 استثمارات عقارية (تتمة)

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

نوع العقارات	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد		المعدل (المتوسط المرجح)
		2022	2023	
العقارات التجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا معدل نمو الإيجار وفقاً لتوقعات صندوق النقد الدولي للتضخم	293-20 ريال قطري %4 - %0	293-20 ريال قطري %4 - %0
		معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	%15 - %0 %7.05 - %8.20 %6.25	%15 - %0 %8.20 - %7.05 %6.25
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة شهريا: سكن العمال / سكني (عادي) بقيمة إيجارية لكل غرفة/ وحدة الوحدات السكنية (متميزة) القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة معدل نمو الإيجار وفقاً لتوقعات صندوق النقد الدولي للتضخم	7,300 - 280 ريال قطري 20,000 - 5,000 ريال قطري %4 - %0	7,300 - 280 ريال قطري 20,000 - 5,000 ريال قطري %4 - %0
		معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	%20 - %0 %8.20 - %6.85 %6.25	%20 - %0 %8.20 - %6.85 %6.25
أراضي فضاء	مقارنة مباشرة	قيمة الأرض المقدره لكل متر مربع	11,044 - 947 ريال قطري	10,952 - 931 ريال قطري

طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وتعد هي الطريقة الأكثر استخداماً 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 المعني وعقارات مشابهة تم بيعها في معاملات دون شروط تفضيلية أو تم عرضها للبيع. وتوضح هذه الطريقة المقدار الذي كان المشترين على استعداد لدفعه (وكان 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 اعتماداً على دليل معاملات السوق المفتوحة لعقار مشابه مع تعديلات للعقار المشابه لتمييز الاختلافات بين العقار المعني والعقار المشابه.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية (تتمة)

(7) عقود الإيجار التشغيلية التي تكون المجموعة فيها مؤجراً، تتعلق بالاستثمارات العقارية المملوكة من قبل المجموعة والتي تتراوح مدة عقد الإيجار فيها بين 1 إلى 16 سنة. تحتوي جميع عقود الإيجار التشغيلية 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 تعتبر ذمم مدينة كما يلي:

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
975,167	1,196,085	خلال سنة واحدة
1,879,116	3,597,539	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
1,628,855	958,985	أكثر من 5 سنوات
4,483,138	5,752,609	الإجمالي

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:

المستوى 3	القيمة العادلة	31 ديسمبر 2023
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
2,302,351	2,302,351	أراضي شاغرة
27,089,708	27,089,708	عقارات مكتملة
1,072,382	1,072,382	عقارات قيد الإنشاء
30,464,441	30,464,441	
المستوى 3	القيمة العادلة	31 ديسمبر 2022
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
8,160,161	8,160,161	أراضي شاغرة
26,559,482	26,559,482	عقارات مكتملة
801,262	801,262	عقارات قيد الإنشاء
35,520,905	35,520,905	

بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يعتبر الاستخدام الحالي للعقار هو الاستخدام الأفضل والأعلى. بالإضافة إلى ذلك، لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال السنة.

في تاريخ 31 ديسمبر 2023، يوجد عقارات بقيمة إجمالية تبلغ 18,215,793 ألف ريال قطري (2022: 17,093,972 ألف ريال قطري) تحوز عليها المجموعة بموجب اتفاقيات تأجير. يتم عرض مدفوعات الإيجار المستقبلية في إيضاح 21.

بالنسبة لموجودات حق الاستخدام المصنفة كاستثمار عقارى، تتوقع المجموعة الاستفادة من شروط الإيجار الكاملة التي تتراوح عادةً بين 1 و 88 سنة.

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

السياسة المحاسبية:

الاعتراف بالاستثمارات العقارية

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

ويتم قياس الاستثمارات العقارية ميدنياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. وتشمل تكاليف المعاملة الضرائب العقارية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمليات الإيجار المبدئية لتجهيز العقار بالشكل اللازم بحيث يمكن تشغيله. وتشمل القيمة الدفترية تكلفة استبدال أي جزء من الاستثمار العقاري في الوقت الذي يتم فيه تكبد التكلفة إذا تم تلبية معايير الاعتراف.

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

12

استثمارات عقارية (تتمة)

السياسة المحاسبية (تتمة)

الاعتراف بالاستثمارات العقارية (تتمة)

يُلغى الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم استبعادها أو سحبها نهائياً من الخدمة مع عدم وجود أي منافع اقتصادية متوقعة من عملية الاستبعاد. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناشئة من سحب أو استبعاد الاستثمار العقاري في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي تم فيها السحب أو الاستبعاد.

يتم تحديد أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الاستثمار العقاري على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل. يتم إجراء التحويلات إلى الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه بإنهاء فترة الإشغال من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. يتم إجراء التحويلات من الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه ببدء فترة إشغال المالك للعقار أو بدء تطويره بهدف بيعه.

وللتحويل من الاستثمار العقاري المسجل بالقيمة العادلة إلى عقار يشغله المالك أو عقارات للمتاجرة، فإن تكلفة العقار التي يتم تقديرها لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16، "العقارات والآلات والمعدات" أو المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، "المخزون" سوف تمثل قيمته العادلة في تاريخ تغيير استخدامه.

بالنسبة للتحويل من عقارات للمتاجرة إلى استثمارات عقارية فإنه يتم إدراجها بالقيمة العادلة، وأي فرق ناتج بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية السابقة يتم الاعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة :

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة. تشمل الاستثمارات العقارية على الأراضي والمباني (وتشمل العقارات السكنية والتجارية والمعارض) والذي لا تشغله المجموعة بقدر كبير أو تستخدمه في عمليات المجموعة وليس للبيع خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، ولكن يحتفظ به أساساً للحصول على إيرادات إيجارية وزيادة قيمتها.

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

تقييم الاستثمارات العقارية

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

تحليل الحساسية

في 31 ديسمبر 2023، فيما لو كان معدل خصم الاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ 2,623,528 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 3,122,407 ألف ريال قطري (2022): أقل بمبلغ 2,395,179 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 2,812,122 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2023، فيما لو كان أعلى سعر سوقي للاستثمارات العقارية في السوق (المقيم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ 1,088,559 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 1,503,248 ألف ريال قطري (2022): أقل بمبلغ 1,080,894 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 1,492,663 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2023، فيما لو كان السعر اللقدم المربع للاستثمارات العقارية في السوق (المقيمة باستخدام نهج السوق) أعلى / أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أعلى / أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل/أعلى (أعلى/أقل) بمبلغ 22,046 ألف ريال قطري أقل / أعلى (أعلى / أقل) (2022): بمبلغ 80,924 ألف ريال قطري أقل / أعلى (أعلى / أقل)، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2023، إذا كانت أسعار إيجارات الاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن أرباح (خسائر) التقييم العادل المحسوبة على العقارات الاستثمارية للسنة بمبلغ 280,437 ألف ريال قطري أقل / أعلى (أعلى / أقل) (2022): بمبلغ 271,111 ألف ريال قطري أقل / أعلى (أعلى / أقل)، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

إن القيمة العادلة للإستثمارات العقارية حساسة أيضاً للمعطيات التالية:

- نسبة الإشغال
- المصاريف التشغيلية
- تقديرات أساسية أخرى

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13 عقارات وآلات ومعدات

الإجمالي	موجودات ثابتة		تحسينات على		مباني	أراضي	
	أخرى	محطات التبريد	مبان مستأجرة	أثاث وتركيبات			
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	
1,190,216	124,740	241,387	120,677	223,897	366,856	112,659	التكلفة
14,433	8,002	3,405	279	2,407	-	340	في 1 يناير 2022
-	(2,747)	-	-	2,747	-	-	إضافات
(145)	(145)	-	-	-	-	-	إعادة تصنيف
265	38	-	-	217	10	-	المحول إلى مصاريف التشغيل
1,204,769	129,888	244,792	120,956	229,268	366,866	112,999	تغديل صرف العملات الأجنبية
							في 31 ديسمبر 2022
638,990	111,619	87,252	120,584	218,093	101,442	-	الاستهلاك المتراكم
13,360	5,109	-	89	207	7,955	-	في 1 يناير 2022
22,642	1,469	10,941	62	3,782	6,388	-	المحمل للسنة
-	(1,673)	-	-	1,673	-	-	المحمل في المصروفات التشغيلية (الإيضاحين 27 و 29)
961	-	-	-	-	621	340	إعادة تصنيف
221	31	-	-	180	10	-	خسارة إنخفاض القيمة (إيضاح 32)
676,174	116,555	98,193	120,735	223,935	116,416	340	تعديل صرف العملات الأجنبية
528,595	13,333	146,599	221	5,333	250,450	112,659	في 31 ديسمبر 2022
							صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2022
1,204,769	129,888	244,792	120,956	229,268	366,866	112,999	التكلفة
28,290	11,984	15,620	32	413	-	241	في 1 يناير 2023
(16,594)	-	-	-	-	(16,594)	-	إضافات
1,216,465	141,872	260,412	120,988	229,681	350,272	113,240	المحول إلى إستثمارات عقارية
							في 31 ديسمبر 2023
676,174	116,555	98,193	120,735	223,935	116,416	340	الاستهلاك المتراكم
13,713	4,582	-	141	1,286	7,704	-	في 1 يناير 2023
19,320	336	11,032	-	1,565	6,387	-	المحمل للسنة
(5,889)	-	-	-	-	(5,889)	-	المحمل في المصروفات التشغيلية (الإيضاحين 27 و 29)
4,877	2,130	-	-	-	2,747	-	المحول إلى إستثمارات عقارية
708,195	123,603	109,225	120,876	226,786	127,365	340	خسارة إنخفاض القيمة (إيضاح 32)
508,270	18,269	151,187	112	2,895	222,907	112,900	في 31 ديسمبر 2023
							صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2023

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

13 عقارات وآلات ومعدات (تتمة)

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 الإنتاجية التقديرية للموجودات الخاضعة للاستهلاك:

سنة	33-20	المباني
سنوات	7-3	الأثاث والتركيبات
سنوات	5	السيارات
سنوات	5-3	برامج الكمبيوتر والأجهزة
سنوات	3	معدات مكتبية
سنوات	3	التحسينات على العقارات المستأجرة
سنة	25	محطات التبريد

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 وصولاً لقيمتها القابلة للاسترداد.

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

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة:

الأعمار الإنتاجية للعقارات والآلات والمعدات

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

14 موجودات حق الإنتفاع

تستأجر الشركة العديد من المباني، إن مدة الإيجارات المتبقية هي 1 – 24 سنة.

المباني		التكلفة	
ألف ريال قطري		في 1 يناير 2022	
104,433			إضافات
39			تعديل عقود الإيجار
-			في 31 ديسمبر 2022
104,472			الإطفاء المتراكم
(88,599)			في 1 يناير 2022
(4,016)			المحمل للسنة
-			تعديل عقود الإيجار
(92,615)			في 31 ديسمبر 2022
11,857			صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2022
التكلفة		في 1 يناير 2023	
104,472			إضافات
53			تعديل عقود الإيجار
-			في 31 ديسمبر 2023
104,525			الإطفاء المتراكم
(92,615)			في 1 يناير 2023
(4,077)			المحمل للسنة
-			تعديل عقود الإيجار
(96,692)			في 31 ديسمبر 2023
7,833			صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2023

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

2022	2023
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري

4,016

4,077

إطفاء موجودات حق الإنتفاع

في 31 ديسمبر 2023، لا يوجد إلتزام مالي على المجموعة (2022: لا شيء) عن عقود إيجار قصيرة الأجل.

كان لدى المجموعة إجمالي تدفقات نقدية خارجة لعقود الإيجار بمبلغ 13,892 ألف ريال قطري في عام 2023 (3,395 ألف ريال قطري في عام 2022). بخلاف جزء من موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجارات التي تخضع لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40، فإنه ليس لدى المجموعة إضافات غير نقدية على موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجار في عام 2023 (2022: 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 إقتصادياً لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترات التي تلي خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكداً بشكل معقول أن يتم تمديده (أو لم يتم إنتهائه). لا يوجد هناك تدفقات نقدية مستقبلية محتملة بسبب عدم وجود خيار التمديد.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

14 موجودات حق الإنتفاع (تتمة)
التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

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

• إطفاء موجودات المالك

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

تقوم المجموعة بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (36) لتحديد انخفاض في قيمة موجودات حق الإنتفاع. ويتم احتساب أي إنخفاض كما هو موضح في سياسة العقارات والألات والمعدات.

خصم مدفوعات الإيجار

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

15 استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في شركات زميلة:

نسبة الملكية %		بلد التأسيس	طبيعة التشغيل	
2022	2023			
22.08%	22.08%	قطر	التأجير	شركة امداد لتأجير المعدات
47.37%	47.37%	قطر	التصنيع	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
40%	40%	قطر	الخدمات الاستشارية	شركة تنوين ذ.م.م.
20%	20%	قطر	الخدمات الاستشارية	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
26%	26%	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	بانسيلتيكا القابضة المحدودة (I)
20%	-	قطر	التأمين	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
2022	2023			
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري			
286,764	224,054			حصة المجموعة في حقوق ملكية الشركات الزميلة
(200,935)	(200,935)			يخصم: مخصص انخفاض القيمة
85,829	23,119			

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

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
120,732	85,829	في 1 يناير
(4,000)	-	توزيعات أرباح من الشركات الزميلة
6,598	(16,227)	حصة في نتائج شركات زميلة (1)
7,161	19,422	صافي عكس انخفاض القيمة (إيضاح 32)
-	(68,945)	تحويل إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (2)
(21,968)	-	تحويل إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
(17,000)	-	تخفيض رأس المال
(6,544)	3,040	الحصة من التغير في احتياطي القيمة العادلة
850	-	تعديل صرف العملات الأجنبية
85,829	23,119	في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

15 استثمارات في شركات زميلة (تمة)

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

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
(5,286)	(235,145)	الحصة في النتائج حسب بيان الربح أو الخسارة
11,884	218,918	يخصم: مخصص الخسارة الزائدة عن الالتزام المستحق لشركة زميلة (إيضاح 19)
6,598	(16,227)	

(2) نتيجة لبيع حصة قدرها 5% في إحدى الشركات الزميلة للمجموعة في عام 2023، فقدت المجموعة تأثيرها الهام على الشركة وتمت المحاسبة عن حصة الملكية المتبقية البالغة 15% وقدرها 68.945 ألف ريال قطري كموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمة العادلة البالغة 126,300 ألف ريال قطري (إيضاح 5). اعترفت المجموعة بربح قدره 57.355 ألف ريال قطري فيما يتعلق بهذه المعاملة.

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

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
636,572	478,942	إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:
870,865	165,985	الموجودات المتداولة
(444,375)	(366,375)	الموجودات غير المتداولة
(500,951)	(341,576)	المطلوبات المتداولة
562,111	(63,024)	المطلوبات غير المتداولة
		حقوق الملكية
135,190	29,888	حصة المجموعة في حقوق الملكية
(1,127)	(1,126)	الربح الأولي
(26,266)	(5,643)	خسائر انخفاض القيمة
(21,968)	-	تحويل إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع (إيضاح 9)
85,829	23,119	القيمة الدفترية للاستثمارات

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
718,447	267,624	إيرادات من العقود مع العملاء
(657,819)	(283,956)	مصاريف إدارية
(31,533)	(23,452)	تكاليف التمويل
29,095	(39,783)	الربح للسنة
6,598	(16,227)	الحصة في النتائج

إيضاح 1

اعترفت المجموعة بخسائر زائدة بمبلغ 218,918 ألف ريال قطري لشركة زميلة تتعلق بالتزامات الشركة الزميلة. تلتزم المجموعة بتسوية التزامات الشركة الزميلة بقدر حصة المجموعة في الشركة الزميلة، وقامت بتسوية مبلغ وقدره 33,163 ألف ريال قطري خلال السنة، وتم تسجيل الرصيد المتبقي بالكامل وقدره 197,639 ألف ريال قطري في بيان المركز المالي الموحد في تاريخ التقرير وتم إدراجه في المخصصات (إيضاح 19).

ليس هنالك أي التزام آخر على المجموعة تجاه شركاتها الزميلة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

15 استثمارات في شركات زميلة (تمة)

السياسة 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 20% - 50% من الأسهم التي لها حق التصويت. تحتسب الاستثمارات في الشركات الزميلة بطريقة حقوق الملكية. ووفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار مبدئياً بالتكلفة، ويتم زيادة أو خفض القيمة الدفترية للاعتراف بحصة المستثمر من الربح أو الخسارة في الشركة المستثمر بها بعد تاريخ الاستحواذ.

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

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

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

يتم الاعتراف بمعاملات البيع والشراء بين المجموعة وشركاتها الزميلة في البيانات المالية للمجموعة فقط إلى حد قيمة حصص المستثمر في الشركات الزميلة. يتم استبعاد الخسائر غير المتحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً 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 أو خسائر التخفيف الناشئة من الاستثمارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتطلب التصنيف المناسب لبعض الاستثمارات 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 الاستثمارات. قد يشمل ذلك النظر في عدد من العوامل، بما في ذلك الملكية وحق التصويت، ومستوى التمثيل في مجلس الإدارة، والترتيبات التعاقدية ومؤشرات السيطرة الفعلية.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

16 الشهره

2022	2023
ألف ريال	ألف ريال
قطري	قطري
132,411	132,411
-	(6,000)
132,411	126,411

في 1 يناير

مخصص إنخفاض القيمة (إيضاح 32)

في 31 ديسمبر

100% من الشهره (2022: 95%) تخص شركة واحدة تابعة للمجموعة كوحدة توليد نقد. أجرت المجموعة فحصها السنوي للانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2023 و2022. ولتقييم ما إذا كانت الشهره 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 وفقاً لمتوسط التكلفة المرجح بنسبة 8.2% (2022: 7.65%). وجميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة 1.95% (2022: 1.95%) لوحدات تكوين النقد لغرض اختبار انخفاض قيمة الشهره، وتفترض خطة العمل الاستراتيجية ظروفًا اقتصادية معينة وأداءً ماليًا معينًا وهو ما يعد مناسبًا لأنها تتفق مع توقعات السوق الحالية للمستقبل. ونتيجة لهذا التحليل، تم الاعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابل الشهره بمبلغ 6,000 ألف ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2023 (لاشيء).

الحساسية تجاه التغييرات في الافتراضات

تدرس الإدارة اتباع طرق بديلة بما في ذلك التقييمات المماثلة باستخدام مضاعفات السوق. ووفقاً لهذه السيناريوهات، فإن القيمة القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد سوف تواصل تجاوز القيمة الدفترية الخاصة بها كما في 31 ديسمبر 2023. تم تحديث المعايير النموذجية لوحدات تكوين النقد بحيث تعكس إمكانية تنوع العائد المتوقع من قبل الإدارة العليا في فترة خمس سنوات.

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

- 0.5 نقطة أساس زيادة في سعر الخصم

- انخفاض 0.5 نقطة أساس في معدل النمو إلى ما لا نهاية

- انخفاض الهامش بمقدار 0.5 نقطة أساس خلال الفترة النقدية من 2024 إلى 2028

- انخفاض في افتراضات رأس المال العامل بنسبة 10٪

السياسات المحاسبية:

تنشأ الشهره 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 لصادفي الموجودات القابلة للتحديد والتي تم الاستحواذ عليها. وإذا كان إجمالي المقابل المحول والحصة غير المسيطرة المعترف بها والحصة المقاسة بالقيمة العادلة المحتفظ بها سابقاً أقل من القيمة العادلة لصادفي 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 الشهره 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 الشهره سنوياً. ويتم الاعتراف مباشرة بانخفاض القيمة كمصروف ولا يتم عكسه لاحقاً.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

17 مصاريف ضريبة الدخل والزكاة

تعرض مصاريف ضريبة الدخل والزكاة كالتالي:

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
(10,377)	(10,068)	ضريبة الدخل للشركات (أ)
(79)	-	الزكاة (ب)
(146)	-	ضرائب أخرى
<u>(10,602)</u>	<u>(10,068)</u>	

إيضاح (1):

تمثل ضريبة الدخل المبالغ المعترف بها من قبل الشركات التابعة. ويوضح الجدول التالي العناصر الرئيسية لمصرف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2023 و 2022:

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
(13,202)	(15,123)	ضريبة الدخل الحالية تكلفة ضريبة الدخل الحالية
<u>2,825</u>	<u>5,055</u>	ضريبة الدخل المؤجلة المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة مصرف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
<u>(10,377)</u>	<u>(10,068)</u>	

وفقا لقانون الضرائب الصادر حديثا في عام 2019 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. تشمل التعديلات لأغراض ضريبية على البنود المرتبطة بكل من الدخل والمصرف. وتستند التعديلات على الفهم الحالي للقوانين والتشريعات والممارسات القائمة بكل موقع من مواقع الشركات التابعة. ونظرا لخضوع عمليات المجموعة للعديد من التشريعات والتنظيمات الضريبية، فليس عمليا أن يتم توفير تسوية تفصيلية بين الأرباح المحاسبية والأرباح الضريبية جنبا إلى جنب مع تفاصيل معدلات الضريبة الفعلية.

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

وهو ما يتضح في بيان المركز المالي الموحد كالتالي:

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
4,436	4,995	موجودات الضريبة المؤجلة
(11,591)	(7,095)	مطلوبات الضريبة المؤجلة
<u>(7,155)</u>	<u>(2,100)</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

17 ضريبة الدخل والزكاة (تمة)

إيضاح (1): (تمة)

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

الضريبة المؤجلة
ألف ريال قطري

الضريبة المؤجلة ألف ريال قطري	في 1 يناير 2022	في 1 يناير 2023
(9,951)	محمل إلى الربح أو الخسارة	محمل إلى الربح أو الخسارة
2,825	فروقات صرف العملات الأجنبية	فروقات صرف العملات الأجنبية
(29)		
(7,155)		
5,055		
-		
(2,100)		

إيضاح (2):

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

السياسة 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 المتوقعة 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.

وتحدد 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

18 ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

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

الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	
			2023
213,791	213,791	-	مقاولون وموردون
22,623	22,623	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
116,854	95,199	21,655	ذمم دائنة محتجزة
30,731	30,731	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 38)
331,080	331,080	-	مصروفات مستحقة
56,998	56,998	-	تكاليف التمويل المستحقة
472,793	390,169	82,624	ذمم دائنة أخرى
1,244,870	1,140,591	104,279	
			2022
181,608	181,608	-	مقاولون وموردون
17,311	17,311	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
124,185	104,821	19,364	ذمم دائنة محتجزة
27,608	27,608	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 38)
482,226	482,226	-	مصروفات مستحقة
70,003	70,003	-	تكاليف التمويل المستحقة
489,697	324,033	165,664	ذمم دائنة أخرى
1,392,638	1,207,610	185,028	

السياسة المحاسبية:

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

19 المخصصات

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
23,432	11,413	مخصص للدعاوى القضائية
2,500	-	مخصص المطالبات
-	197,639	مخصص الخسائر الزائدة من شركات زميلة (إيضاح 15)
25,932	209,052	
25,605	25,932	في 1 يناير
13,542	218,918	مخصص تم إضافته خلال السنة
(13,080)	(2,500)	مخصص تم عكسه خلال السنة
(135)	(33,298)	المستخدم خلال السنة
25,932	209,052	في 31 ديسمبر

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

20 مكافآت نهاية الخدمة

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
126,073	133,035	في 1 يناير
18,989	9,471	مخصص خلال السنة
(11,987)	(8,628)	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
(40)	31	تعديل صرف العملات الأجنبية
133,035	133,909	في 31 ديسمبر

مكافآت نهاية الخدمة

تدير المجموعة لوائح المنافع المحددة والاشتراكات المحددة للتقاعد.

لائحة الاشتراكات المحددة

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

21 مطلوبات إيجارات

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
330,808	302,158	في 1 يناير
-	(6,935)	تعديلات
-	(11,866)	شطب (إيضاح 33)
(1,951)	-	تصحيات
12,239	11,504	ما يخص الفترة من تكاليف التمويل المؤجلة (إيضاح 34)
(15,163)	(24,787)	مبالغ مدفوعة
(20,185)	(25,026)	تحويل إلى إيجار مستحق
(3,590)	1,345	تعديل صرف العملات الأجنبية
302,158	246,393	في 31 ديسمبر
		تحليل مطلوبات الإيجارات كما يلي:
50,145	20,191	متداولة
252,013	226,202	غير متداولة
302,158	246,393	في 31 ديسمبر
		تحليل الاستحقاق
61,492	31,607	السنة الأولى
31,624	17,398	السنة الثانية
17,323	14,792	السنة الثالثة
14,762	14,745	السنة الرابعة
14,743	14,024	السنة الخامسة
436,836	506,900	أكثر من 5 سنوات
576,780	599,466	
(274,622)	(353,073)	تكاليف التمويل المؤجلة
302,158	246,393	

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 2.82% إلى 6.50%.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

22 التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
14,063,213	16,479,664	في 1 يناير
3,933,061	2,193,275	تسهيلات إضافية متحصل عليها
-	52,894	تكاليف تمويل متكبدة
(1,516,502)	(5,092,406)	مبالغ مدفوعة
(11,691)	(18,021)	رسوم تمويل مؤجلة
11,583	-	تعديل صرف عملات أجنبية
16,479,664	13,615,406	
2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
10,962,468	10,138,158	تسهيلات غير مضمونة
5,559,263	3,546,746	تسهيلات مضمونة (*)
(42,067)	(69,498)	رسوم تمويل مؤجلة
16,479,664	13,615,406	
15,003,400	12,361,666	الرصيد أعلاه يمكن تصنيفه على النحو التالي:
1,476,264	1,253,740	الجزء غير المتداول
16,479,664	13,615,406	الجزء المتداول

كما في 31 ديسمبر 2023، ليس لدى المجموعة أي قروض بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(*) تم منح ضمانات مؤسسية من الشركة الأم، والتنازل عن حقوق إيرادات المشاريع ووثائقها، بالإضافة إلى رهن أسهم شركات المشروع والحسابات المصرفية والأصول مقابل تسهيلات بقيمة 3,691 مليون ريال قطري منها 3,547 مليون ريال قطري تم سحبه حتى 31 ديسمبر 2023. فيما يلي ملخص لنود القروض في نهاية العام:

2022	2023	معدل تكلفة التمويل	الربح	تاريخ الإستحقاق	القيمة بالعملة الأصلية	العملة
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري					
2,966,317	1,827,224	ليبور + هامش	متغير	2025-2024	501 مليون دولار	دولار أمريكي
2,104,199	2,104,199	SOFR + هامش	متغير	2029-2024	576 مليون دولار	دولار أمريكي
11,451,215	9,753,481	معدل إقراض السوق القطري +/- هامش	متغير	2043-2024	9,753 مليون ريال قطري	ريال قطري
16,521,731	13,684,904					

لم تخالف المجموعة أي من شروط والتزامات إتفاقيات التسهيلات خلال عامي 2023 و 2022.

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

22 التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي (تتمة)

السياسات المحاسبية:

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

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

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

عندما تتبادل المجموعة مع الممول الحالي أداة دين بأخرى بشروط مختلفة بشكل جوهري، يتم المحاسبة عن هذا التبادل على أنه إطفاء للالتزام المالي الأصلي وإثبات التزام مالي جديد. وبالمثل، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن التعديلات الجوهرية في شروط الالتزام الحالي أو جزء منه كسداد للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد. من المفترض أن تختلف الشروط اختلافاً جوهرياً 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 10 في المائة على الأقل عن القيمة الحالية المخصومة لقيمة التدفقات النقدية المتبقية للمطلوبات المالية الأصلية. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، فإن الفرق بين: (1) القيمة الدفترية للالتزام قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة كإرباح أو خسارة التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

إلغاء الاعتراف

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

23 رأس المال

2022	2023
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)
3,891,246	3,891,246
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)
3,891,246	3,891,246
3,891,246	3,891,246
3,891,246	3,891,246

الأسهم المصرح بها:
أسهم عادية بواقع 1 ريال قطري للسهم (أ)

الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل
في 1 يناير 2022
في 31 ديسمبر 2022
في 31 ديسمبر 2023

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

24 احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، المعدل بموجب القانون رقم 8 لسنة 2021، والنظام الأساسي للشركة الأم وشركاتها التابعة، ينبغي تحويل مبلغ يعادل نسبة 10% من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني كل عام حتى يبلغ هذا الاحتياطي ما نسبته 50% 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.

25 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 24)، يمكن تخصيصها وتحويلها إلى الاحتياطي العام بناء على موافقة الجمعية العمومية. لم يتم إجراء أي تحويلات خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2023 و 2022.

2022	2023
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
4,639,231	4,639,231
4,639,231	4,639,231

الرصيد في 1 يناير
في 31 ديسمبر



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

26 احتياطات أخرى

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
(167,431)	(157,633)	احتياطي القيمة العادلة (1)
(208,568)	(196,420)	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
(851)	-	احتياطي آخر
(376,850)	(354,053)	في 31 ديسمبر

(1) احتياطي القيمة العادلة:

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

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
(194,312)	(167,431)	في I يناير
26,881	9,798	الحركة خلال العام
(167,431)	(157,633)	في 31 ديسمبر

27 مصروفات إيجارات تشغيلية

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
99,785	91,212	مصروفات إدارة العقارات
133,326	70,976	مصروفات الصيانة والمرافق
169,181	70,316	مصروفات إدارة المرافق
35,363	30,327	تكاليف الموظفين
894	-	استهلاك (إيضاح 13)
6,032	3,542	مصروفات أخرى
444,581	266,373	

28 الدخل من الإيجار والدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

1.28 الدخل من الإيجار

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
1,742,652	1,442,519	إجمالي الدخل من الإيجار
3,579	4,228	حوافز المستأجر (بالصافي)
1,746,231	1,446,747	صافي الدخل من الإيجار

إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ 72,357 ألف ريال قطري (2022: 161,611 ألف ريال قطري).

السياسات المحاسبية:

إيرادات الإيجار

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

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

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
28 الدخل من الإيجار والدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى (تتمة)

2.28 الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
185,332	180,485	إيرادات من الخدمات الاستشارية (1)
37,528	40,645	إيرادات من خدمات الإعارة (1)
<u>222,860</u>	<u>221,130</u>	
58,589	59,164	الإيرادات من خدمات التبريد
10,066	38,864	الإيرادات من إدارة المرافق
44,989	32,797	إيرادات من عمليات الفندق
<u>336,504</u>	<u>351,955</u>	

إيضاحات:

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

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
4,130	40	الإيرادات عند وقت محدد
129,492	146,873	الإيرادات بمرور الوقت
89,238	74,217	إيرادات إدارة العقارات
58,589	59,164	إيرادات الاستشارات
10,066	38,864	الإيرادات من خدمات التبريد
44,989	32,797	الإيرادات من إيرادات إدارة المرافق
<u>336,504</u>	<u>351,955</u>	الدخل من عمليات الفندق

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

2022	2023	
282,527	286,383	أطراف خارجية
53,977	65,572	أطراف ذات علاقة (إيضاح 8)
<u>336,504</u>	<u>351,955</u>	

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

2022	2023	
330,112	343,202	دولة قطر
6,392	8,753	دول أخرى
<u>336,504</u>	<u>351,955</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

28 الدخل من الإيجار والدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى (تتمة)

2.28 الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى (تتمة)

السياسات المحاسبية:

إيرادات الخدمات الاستشارية

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

إيرادات الخدمات

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

إيرادات من خدمات إعاره

توفر المجموعة موظفين وقوى عاملة للشركات الأخرى، ويتم الإعراف بالإيرادات في الفترة المحاسبية التي يحضر فيها الموظفون وينضمون إلى الشركات الأخرى. ويتم قياسها من خلال الجداول الزمنية المعتمدة من قبل الشركات الأخرى بناءً على أسعار متفق عليها مع المجموعة.

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

- (أ) يتلقى العميل ويستخدم في نفس الوقت المزايا التي توفرها المجموعة أثناء أداء المجموعة ؛
(ب) يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أحد الموجودات التي يتحكم بها العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه ؛ أو
(ج) لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل له استخدام بديل للمنشأة وللمنشأة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

- الكيان لديه الحق الحالي في الدفع
- العميل لديه حق قانوني
- نقل المنشأة الحيازة القانونية
- العميل لديه مخاطر ومزايا كبيرة
- وافق العميل على الأصل عند اتخاذ قراره، وأخذ أعضاء مجلس الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية لاستحقاق الإيرادات المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، وعلى وجه الخصوص، سواء تم نقل السيطرة على الخدمات من المجموعة إلى العميل.

29 مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

2022	2023
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
108,964	93,368
43,165	75,456
30,872	45,929
34,879	29,340
21,748	19,321
17,126	19,406
256,754	282,820

مصاريف إدارة المرافق
تكاليف الموظفين
مصروفات الصيانة والمرافق
تكاليف عمليات الفندق
الاستهلاك (إيضاح 13)
مصروفات أخرى

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

30 (خسائر) / أرباح من بيع عقارات وخدمات إنشائية

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
373,047	5,494	إيرادات من خدمات إنشائية - (أ)
130,146	3,605	بيع عقارات
503,193	9,099	
(324,030)	(5,362)	تكلفة الخدمات الإنشائية - (أ)
(122,939)	(6,851)	تكلفة بيع العقارات
(446,969)	(12,213)	
56,224	(3,114)	

إيضاح:

(أ) خلال العام 2020، وقّعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة مع هيئة الأشغال العامة "أشغال" اتفاقية شراكة بين القطاعين العام والخاص. وبموجب الاتفاقية، قامت المجموعة بتطوير 8 مدارس حكومية في عام 2022، وستقدم خدمات الدعم والصيانة على مدى 25 عامًا من تاريخ التسليم ضمن (برنامج تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص لمدارس قطر - الحزمة الأولى). تشمل الذمم المدينة والمدفوعات المقدمة (إيضاح 6) على ذمم تجارية مدينة بمبلغ 735,956 ألف ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2023 (2022: 752,191 ألف ريال قطري) فيما يتعلق بهذا الترتيب.

31 مصاريف عمومية وإدارية

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
160,045	154,739	تكاليف الموظفين
19,522	23,290	مصاريف الأتعاب المهنية
16,400	13,800	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأخرى (1)
8,325	8,649	مصاريف الإصلاحات والصيانة
4,121	4,244	مصاريف المرافق
1,893	3,552	مصاريف الإعلانات والترويج
2,328	2,366	رسوم حكومية
3,200	650	المساهمات الاجتماعية
293	334	مصرفات الإيجار
82	137	مصاريف السفر
1,677	3,008	مصاريف أخرى
217,886	214,769	

إيضاح:

(1) تشمل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وآخرين على مبلغ مقترح قدره 12,000 ألف ريال قطري ويخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة (2022: 12,000 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ 8 مارس 2023).



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

32 صافي عكس / (خسائر) انخفاض القيمة

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
(141)	(319)	خسائر انخفاض القيمة:
(363,160)	(143,093)	النقد والأرصدة لدى البنوك (إيضاح 4)
-	(116,208)	ذمم تجارية مدينة (إيضاح 6)
(19,943)	(6,015)	ذمم مدينة أخرى
(5,784)	(853)	عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
-	(3,907)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 8)
(961)	(4,877)	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات (إيضاح 11)
(1,222)	(619)	عقارات وآلات ومعدات (إيضاح 13)
-	(6,000)	استثمارات في شركات زميلة (إيضاح 15)
		الشهرة (إيضاح 16)
		عكس انخفاض القيمة:
2,164	182	النقد والأرصدة لدى البنوك (إيضاح 4)
48,092	194,828	ذمم مدينة (إيضاح 6)
-	6,906	عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
-	62,642	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 8)
-	29,419	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات (إيضاح 11)
8,383	20,041	استثمارات في شركات زميلة (إيضاح 15)
86	-	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
(332,486)	32,127	صافي عكس / (خسائر) انخفاض القيمة

33 إيرادات أخرى

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
21,083	5,764	إيرادات من عكس مخصص الدعاوى القضائية ومخصصات أخرى
5,617	7,449	إيرادات توزيعات الأرباح
-	11,866	شطب مطلوبات إيجارات (إيضاح 21)
11,789	17,775	أخرى
38,489	42,854	

السياسة المحاسبية:

إيراد توزيعات الأرباح

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

34 صافي تكاليف التمويل

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
(649,548)	(1,052,603)	تكاليف التمويل
252,914	297,564	تكاليف تمويل على عقود التمويل الإسلامي
(396,634)	(755,039)	يخصم: تكاليف التمويل المرسلة (الإيضاح 12)
(17,839)	(12,968)	ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
(12,239)	(11,504)	تكاليف تمويل مطلوبات إيجارات (إيضاح 21)
(64,958)	(3,572)	صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
(491,670)	(783,083)	تكاليف التمويل للسنة
		إيرادات تمويل
13,922	28,786	الدخل من المرابحة والودائع الإسلامية
6,516	24,453	أخرى
20,438	53,239	إيرادات التمويل للسنة
(471,232)	(729,844)	صافي تكاليف التمويل للسنة
		السياسات المحاسبية:

إيرادات تمويل
يتم الاعتراف بإيرادات التمويل على أساس التقسيم الزمني باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

تكاليف التمويل
تكاليف التمويل هي التكاليف التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تقوم المجموعة برسمة تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة باقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل. ويعتبر الأصل المؤهل لرسملة تكلفة التمويل عبارة عن الأصل الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية أساسية لتجهيزه للغرض المقصود منه أو لبيعه. تدرج المجموعة تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي تتكبدها فيها.

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

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

تحدد المجموعة قيمة تكاليف التمويل المؤهلة للرسملة، إلى الحد الذي تقترض فيه المجموعة أموالاً خصيصاً للحصول على أصل مؤهل، باعتبارها تكاليف التمويل الفعلية المتكبدة عن تلك القروض خلال الفترة ناقصاً أي إيرادات استثمارية مؤقتة لتلك التمويلات، إن وجدت.

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 أن تزيد 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

35 العائد الأساسي والمخفف للسهم

يتم احتساب العائد الأساس للسهم بقسمة صافي الأرباح للسنة والعائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. لا توجد أسهم مخففة محتملة قائمة في أي وقت خلال السنة وبالتالي فإن الربحية المخففة لكل سهم تعادل العائد الأساسي لكل سهم. ويعكس التالي بيانات الأرباح والأسهم المستخدمة في حسابات العائد الأساسي والمخفف لكل سهم:

2022	2023	
1,138,038	1,229,251	صافي الربح العائد لحملة حقوق ملكية الشركة الأم من العائد الأساسي للسهم (ألف ريال قطري)
3,891,246	3,891,346	الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل (ألف سهم)
3,891,246	3,891,246	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (ألف سهم)
0.292	0.316	العائد الأساسي والمخفف للسهم (ريال قطري)

السياسة المحاسبية:

تعرض المجموعة بيانات العائد الأساسي والمخفف لأسهمها العادية. ويتم احتساب العائد الأساسي للسهم بقسمة الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين العاديين للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة خلال الفترة. ويتم تحديد العائد المخفف للسهم بتعديل الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة مقابل تأثيرات الأسهم العادية المحتملة المخففة والتي تشكل أوراق نقد قابلة للتحويل وخيارات الأسهم الممنوحة للموظفين، إن وجدت.

36 عناصر الدخل الشامل الآخر

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
(2,755)	12,143	احتياطي صرف العملات الأجنبية
(15,889)	(10,371)	احتياطي القيمة العادلة
535	851	احتياطي آخر
(18,109)	2,623	

37 توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
680,968	680,968	المعلن والمستحق خلال السنة: أرباح نهائية لعام 2022 بنسبة 17.5% من القيمة الاسمية للسهم (2022): أرباح نهائية لعام 2021 بنسبة 17.5% من القيمة الاسمية للسهم)

وافق مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في 20 مارس 2023 على توزيع أرباح نقدية بواقع 0.175 ريال قطري للسهم الواحد، بمبلغ وقدره 680,968 ألف ريال قطري من أرباح عام 2022 (2022): أرباح نقدية بقيمة 0.175 ريال قطري للسهم الواحد بمبلغ وقدره 680,968 ألف ريال من أرباح عام 2021).

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة 2023 بواقع 18% من القيمة الاسمية للسهم للموافقة الرسمية خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

السياسة المحاسبية:

تتعرف 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 11 لسنة 2015 يتم التصريح بالتوزيعات عند اعتمادها من قبل المساهمين. ويتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

38 المساهمة لصندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية

خصصت المجموعة خلال السنة 30,731 ألف ريال قطري (2022: 28,451 ألف ريال قطري) بما يمثل نسبة 2.5% من صافي الأرباح الموحدة للسنة العائدة لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم كمساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية.

تم تعديل مبلغ 84.3 ألف ريال قطري خلال السنة. يمثل هذا المبلغ تعديلاً للفائض التاريخي المدفوع "للمساهمات في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية" فيما يتعلق بعام 2009.

السياسة المحاسبية:

مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

وفقاً للقانون القطري رقم 13 لسنة 2008 والإيضاحات ذات الصلة الصادرة في يناير 2010، يتعين على المجموعة المساهمة بنسبة 2.5% من صافي الأرباح السنوية الموحدة للصندوق الاجتماعي والرياضي للدولة. ويقضي التوضيح المرتبط بالقانون رقم (13) لسنة 2008 الاعتراف بالمبلغ المستحق الدفع باعتباره من توزيعات الأرباح الصافية. وبالتالي، يتم الاعتراف بذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.

39 معلومات التدفقات النقدية

تحليل صافي الدين:

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
714,499	879,912	النقد وما في حكمه
74,744	50,535	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
32,375	159,473	الاستثمارات ذات السيولة العالية
(1,476,264)	(1,253,740)	التسهيلات الائتمانية - السداد خلال سنة
(15,003,400)	(12,361,666)	التسهيلات الائتمانية - السداد بعد أكثر من سنة
(15,658,046)	(12,525,486)	صافي الدين
821,618	1,089,920	النقد والودائع والاستثمارات ذات السيولة العالية
(16,479,664)	(13,615,406)	إجمالي الدين - معدل تكاليف تمويل متغيرة
(15,658,046)	(12,525,486)	صافي الدين

40 مطلوبات محتملة

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

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
170,543	157,938	ضمانات بنكية

الدعوى القضائية والمطالبات

رُفعت خلال السنة بعض القضايا القانونية على المجموعة. ووفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة لن تنشأ أي التزامات جوهرية نتيجة لهذه القضايا، وبالتالي لم يتم رصد مخصصات مقابل هذه القضايا باستثناء ما تم رسده في البيانات المالية الموحدة في الإيضاح 19.

41 التزامات

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
502,269	469,291	التزامات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

4.2 الموجودات المالية والمطلوبات المالية

القيم العادلة

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

القيم العادلة		القيم الدفترية		
2022	2023	2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
				الموجودات المالية
				بالتكلفة المطفأة
898,811	1,032,830	898,811	1,032,830	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
1,552,606	4,005,900	1,552,606	4,005,900	نعم مدينة
227,048	74,109	227,048	74,109	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
				بالبقيمة العادلة
128,365	97,904	128,365	97,904	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
32,375	159,473	32,375	159,473	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
				المطلوبات المالية
				بالتكلفة المطفأة
(1,375,327)	(1,222,247)	(1,375,327)	(1,222,247)	نعم دائنة ومطلوبات أخرى
(178,279)	(100,516)	(178,279)	(100,516)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
(16,479,664)	(13,615,406)	(16,479,664)	(13,615,406)	التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(302,158)	(246,393)	(302,158)	(246,393)	مطلوبات إيجارات

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 والاقتراضات التالية في تقدير القيم العادلة:

- إن القيم العادلة للأرصدة البنكية والنعم المدينة والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والنعم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة تكون عموماً مقاربة لقيمتها الدفترية بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.
- يتم تسجيل القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر المدرجة من خلال الأسعار المدرجة في أسواق نشطة.
- يتم تسجيل القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر غير المدرجة باستخدام مقاييس أخرى موثوقة لقياس قيمتها العادلة.
- تقارب القيمة العادلة للالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي قيمتها الدفترية حيث يعاد تسعير هذه التسهيلات دورياً لتتنفق مع أسعار السوق من خلال نظام التمويل بالمرابحة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

42 الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

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 31 ديسمبر 2023:

قياس القيمة العادلة باستخدام

المدخلات المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة المستوى 3 ألف ريال قطري	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة المستوى 2 ألف ريال قطري	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى 1 ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	تاريخ التقييم	
30,464,441	-	-	30,464,441	31 ديسمبر 2023	موجودات مقاسة بالقيمة العادلة: استثمارات عقارية (إيضاح 12) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 10):
-	-	64,767	64,767	31 ديسمبر 2023	أسهم حقوق ملكية مدرجة
33,137	-	-	33,137	31 ديسمبر 2023	أسهم حقوق ملكية غير مدرجة
-	-	159,473	159,473	31 ديسمبر 2023	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 5): أسهم حقوق ملكية مدرجة

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2022:

قياس القيمة العادلة باستخدام

المدخلات المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة المستوى 3 ألف ريال قطري	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة المستوى 2 ألف ريال قطري	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى 1 ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	تاريخ التقييم	
35,520,905	-	-	35,520,905	31 ديسمبر 2022	موجودات مقاسة بالقيمة العادلة: استثمارات عقارية (إيضاح 12) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 10):
-	-	72,541	72,541	31 ديسمبر 2022	أسهم حقوق ملكية مدرجة
55,824	-	-	55,824	31 ديسمبر 2022	أسهم حقوق ملكية غير مدرجة
-	-	32,375	32,375	31 ديسمبر 2022	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 5): أسهم حقوق ملكية مدرجة

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 خلال 2023 (2022: لم يتم إجراء تحويلات)، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن المستوى 3 من تدرج قياس القيمة العادلة (2022: لم يتم إجراء تحويلات).

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

42 الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة) قياس القيمة العادلة (تتمة)

تقييم نموذج الاعمال

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

43 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 الميينة وما عدا ذلك تم ذكره وتوضيحه.

1-43 أساس الإعداد

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

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

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

يتطلب إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة. كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيا في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة للأمور التي تتضمن درجة أعلى من الإبداء الرأي أو التعقيد، أو الأمور التي تتضمن افتراضات وتقديرات تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية الموحدة فقد تم الإفصاح عنها بالإيضاح رقم 46.

2-43 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 مبدئياً بالقيم العادلة في تاريخ الاقتناء. وتعترف المجموعة بأي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل عملية استحواذ على حدة، سواء بالقيمة العادلة أو بحصة الأسهم غير المسيطرة التناسبية من المبالغ المعترف بها لصافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها.

ويتم تسجيل كافة التكاليف المرتبطة بالاستحواذ كمصاريف عند تكبدها.

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

يتم الاعتراف بأي مقابل محتمل يجب تحويله من قبل المجموعة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بأي تغييرات لاحقة للقيمة العادلة للمقابل المحتمل والذي يعتبر أحد الموجودات أو المطلوبات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 سواء في الربح أو الخسارة أو كتغيير لبنود الدخل الشامل الآخر.

لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنّف كحقوق ملكية وتُحسب تسويته اللاحقة في حقوق الملكية.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
43 أسس الإعداد والتوحيد (تمة)

2-43 أسس التوحيد (تمة)

(أ) الشركات التابعة (تمة)

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) التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة دون تغيير في السيطرة

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

(ج) استبعاد الشركات التابعة

عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، فإن أي حصص محتجزة في المنشأة يتم قياسها بالقيمة العادلة، في تاريخ فقدان السيطرة، مع الاعتراف بأي تغييرات في القيمة الدفترية ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحدة. 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 الموحدة 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 الموحدة يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة الموحدة.

تشتمل هذه البيانات المالية الموحدة على الشركات التابعة للمجموعة التي تمثل أكثر من 2% من إجمالي الموجودات و / أو للنتائج 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 2% من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة.

النسبة المئوية للمساهمة الفعلية
للمجموعة

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2022
شركة أساس العقارية ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة الوصيف لإدارة الأصول ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة بروة الدولية ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة بروة السد ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة بروة البراحة ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة قرية بروة ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م	قطر	100%	100%
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ع.ق.خ	قطر	100%	100%
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.ق.خ	قطر	70%	70%
شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة مدينة المواتر ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة بروة لتبريد المناطق ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة دار العلوم للتنمية العقارية ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة براحة الجنوب العقارية ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة رواسي العقارية ذ.م.م	قطر	100%	100%

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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

44. الحصة الجوهريّة غير المسيطرة

فيما يلي المعلومات المالية للشركات التابعة للمجموعة التي تملك حصة جوهريّة غير مسيطرة:

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2022
شركة نزل القابضة ش.م.ب.م	مملكة البحرين	51%	51%
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	30%	30%
		2023	2022
		ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الأرصدة المتراكمة للحصة الجوهريّة غير المسيطرة		22,673	27,759
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ		157,857	157,152
شركة نزل القابضة ش.م.ب.م			
أرباح الحصة الجوهريّة غير المسيطرة:		2,421	8,622
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ		1,864	4,126
شركة نزل القابضة ش.م.ب.م			

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

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	شركة نزل القابضة ش.م.ب.م	ملخص بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023:
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
92,266	18,133	إيرادات وأرباح
(84,195)	(14,478)	مصروفات وخسائر
8,071	3,655	ربح السنة
8,071	3,655	إجمالي الدخل الشامل
2,421	1,864	العائد إلى الحصة غير المسيطرة
7,500	1,162	توزيعات أرباح مدفوعة للحصة غير المسيطرة
		ملخص بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:
136,730	17,018	إيرادات وأرباح
(107,990)	(8,927)	مصروفات وخسائر
28,740	8,091	ربح السنة
30,466	8,091	إجمالي الدخل الشامل
8,622	4,126	العائد إلى حصة غير مسيطرة
7,500	1,162	توزيعات أرباح مدفوعة للحصة غير المسيطرة



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

44 الحصة الجوهرية غير المسيطرة (تتمة)

شركة نزل القابضة ش.م.ب.م. ألف ريال قطري	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ. ألف ريال قطري
268,453	25,577
194,183	97,883
(3,777)	(12,459)
(188,842)	(19,745)
<u>270,017</u>	<u>91,256</u>
132,308	63,879
137,709	27,377
<u>270,017</u>	<u>91,256</u>

بيان المركز المالي المختصر كما في 31 ديسمبر 2023:

موجودات غير متداولة
موجودات متداولة
مطلوبات غير متداولة
مطلوبات متداولة
صافي حقوق الملكية

العائد إلى:

أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
حصة غير مسيطرة
إجمالي حقوق الملكية

272,020	26,992
185,863	142,019
(3,777)	(14,474)
(186,581)	(46,850)
<u>267,525</u>	<u>107,687</u>
131,087	75,381
136,438	32,306
<u>267,525</u>	<u>107,687</u>

بيان المركز المالي المختصر كما في 31 ديسمبر 2022:

الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة
المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة
صافي حقوق الملكية

العائد إلى:

أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
حصة غير مسيطرة
إجمالي حقوق الملكية

(1,321)	16,839
3,125	17,799
(1,162)	(33,772)
<u>642</u>	<u>866</u>

معلومات التدفقات النقدية المختصرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023:

الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية
صافي النقص في النقد وما في حكمه

2,389	(9,758)
(1,441)	10,486
(1,162)	(16,268)
<u>(214)</u>	<u>(15,540)</u>

معلومات التدفقات النقدية المختصرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية
صافي النقص في النقد وما في حكمه



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية

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

المخاطر	المخاطر الناشئة عن	القياس	إدارة المخاطر
مخاطر السوق	- استثمارات في أوراق مالية - قروض - موجودات ومطلوبات مالية المقومة بعملات أجنبية	تحليل الحساسية	تنويع المحفظة
مخاطر الائتمان	- النقد وما في حكمه - ذمم تجارية مدينة - 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 لأطراف ذات العلاقة والالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي ومطلوبات الإيجارات. الغرض الأساسي لهذه المطلوبات المالية هو الحصول على المزيد من التمويل لعمليات المجموعة. لدى المجموعة العديد من الموجودات المالية مثل النقد والأرصدة البنكية والذمم المدينة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر والتي تنشأ مباشرة من عملياتها.

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

مخاطر السوق

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

(أ) مخاطر معدل الربح

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية (تتمة)
مخاطر السوق (تتمة)

(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:

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
موجبات	موجبات	
(مطلوبات)	(مطلوبات)	
1,346	1,487	يورو
92,003	114,909	جنيه إسترليني
2,342	1,455	درهم مغربي
(3,582)	(3,050)	جنيه مصري
(2,001)	(1,987)	درهم إماراتي
(87,749)	(60,060)	ريال سعودي
(4,672,837)	(3,802,581)	دولار أمريكي

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

المجموعة معرضة بشكل رئيسي للعملات المذكورة أعلاه. يوضح الجدول التالي حساسية المجموعة لزيادة أو نقص 5٪ في وحدات العملة مقابل العملات الأجنبية ذات الصلة. 5٪ هو معدل الحساسية المستخدم عند الإفصاح عن مخاطر العملات الأجنبية داخليًا إلى الإدارة ويمثل تقييم الإدارة للتغير المحتمل المعقول في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتضمن تحليل الحساسية البنود النقدية القائمة والمقومة بالعملات الأجنبية فقط وتعديل ترجمتها في نهاية العام لتغيير 5٪ في أسعار العملات الأجنبية.

يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة في الأرباح وحقوق الملكية الأخرى حيث تقوى وحدات العملة بنسبة 5٪ مقابل العملة ذات الصلة. بالنسبة لضعف وحدات العملة بنسبة 5٪ مقابل العملة ذات الصلة، سيكون هناك تأثير مماثل على الربح وحقوق الملكية، والأرصدة التالية ستكون سلبية.

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
+/- 5%	+/- 5%	
67	74	يورو
4,600	5,745	جنيه إسترليني
117	73	درهم مغربي
(179)	(153)	جنيه مصري
(100)	(99)	درهم إماراتي
(4,387)	(3,003)	ريال سعودي
(233,642)	(190,129)	دولار أمريكي



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية (تمة)

مخاطر السوق (تمة)

ج) مخاطر أسعار حقوق الملكية

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

التأثير على حقوق الملكية ألف ريال قطري	التأثير على الأرباح ألف ريال قطري	التغيرات في مؤشرات السوق %	
			2023
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - مدرجة
6,477	-	%10+	
15,947	15,947	%10+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			2022
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - مدرجة
7,254	-	%10+	
3,238	3,238	%10+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

مخاطر الائتمان

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

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

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
898,811	1,032,830	أرصدة بنكية
1,552,606	4,005,900	ذمم مدينة
227,048	74,109	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
2,678,465	5,112,839	

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

القيم الدفترية					
الإجمالي ألف ريال قطري	شمال أفريقيا ألف ريال قطري	الدول الأوروبية ألف ريال قطري	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى ألف ريال قطري	محلياً ألف ريال قطري	
1,032,830	1,673	34,799	23,187	973,171	2023
4,005,900	111	5,018	18,711	3,982,060	أرصدة بنكية
74,109	-	-	-	74,109	ذمم مدينة
5,112,839	1,784	39,817	41,898	5,029,340	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

القيم الدفترية					
الإجمالي ألف ريال قطري	شمال أفريقيا ألف ريال قطري	الدول الأوروبية ألف ريال قطري	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى ألف ريال قطري	مطياً ألف ريال قطري	
898,811	2,532	31,933	14,504	849,842	2022
1,552,606	825	8,923	12,712	1,530,146	أرصدة بنكية
227,048	-	-	-	227,048	ذمم مدينة
2,678,465	3,357	40,856	27,216	2,607,036	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

تراقب المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان بصفة مستمرة وبناء على تقييم الإدارة ومعدلات التعثر التاريخية، فإن المجموعة ترى بأن مخصص الانخفاض في القيمة البالغ 648,881 ألف ريال قطري (2022: 766,270 ألف ريال قطري) يعد كافياً مقابل الموجودات المالية كما في تاريخ التقرير. تشمل الموجودات المالية بعض الأرصدة المتأخرة ولكنها في رأي الإدارة لم تنخفض قيمتها كما في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة بالحد من المخاطر الناتجة من تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناجمة عن الأرصدة البنكية عن طريق فتح حسابات في بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد. إن ما نسبته 94% (2022: 94%) من الأرصدة البنكية تمثل أرصدة مودعة لدى بنوك محلية في دولة قطر ذات تصنيف جيد.

جودة ائتمان الموجودات المالية

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

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 مستخدمة النهج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والذي بموجبه يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدار أعمار جميع الذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى.

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

ولتقييم المخاطر الائتمانية الخاصة بالعملاء الرئيسيين، تعتمد المجموعة عادة على وكالات تقييم ائتماني خارجية مثل "موديز" و"ستاندرد وپورز" و"فينش"، إن وجدت لتقييم احتمالية عجز هؤلاء العملاء عن السداد. بالنسبة للهيئات الحكومية والشركات المقيمة تقييماً خارجياً وتقييمها الائتماني يتراوح بين A و B فهي تمثل 93% من صافي الذمم التجارية المدينة بعد خصم المخصص كما في 31 ديسمبر 2023 (2022: 84%).

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

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

2022 ألف ريال قطري	2023 ألف ريال قطري	
30,511	34,241	A+
466,097	208,561	A1
146,532	107,923	A
237,685	658,135	A-
1,549	7	+BBB
16,437	23,963	أخرى
898,811	1,032,830	الإجمالي



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

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 12 شهراً
مشكوك فيه	تجاوز المبلغ 30 يوماً بعد تاريخ الاستحقاق أو كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإقرار الأولي	الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة - ليست ذات قيمة ائتمانية منخفضة
متعثر	تجاوز المبلغ 120 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 بمتطلباتها عند استحقاقها وفقاً للظروف العادية أو تحت الضغوط دون تكبد خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر الإضرار بسعة المجموعة.

تهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام احتياطييات المجموعة والتسهيلات البنكية. تتطلب أحكام الإيرادات الخاصة بالمجموعة تحصيل المبالغ في غضون 30 يوماً من تاريخ الفاتورة.

يلخص الجدول التالي مواعيد استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة في 31 ديسمبر بناءً على تواريخ المدفوعات التعاقدية ومعدلات الربح الحالية في السوق:

2023	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	2-1 سنة ألف ريال قطري	2-5 سنوات ألف ريال قطري	أكثر من 5 سنوات ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	1,222,247	1,232,300	1,125,765	106,535	-	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	100,516	100,516	99,937	579	-	-
مطلوبات إيجارات	246,393	599,466	31,607	17,398	43,561	506,900
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	13,615,406	18,242,939	2,068,714	2,304,965	4,903,679	8,965,581
	15,184,562	20,175,221	3,326,023	2,429,477	4,947,240	9,472,481
2022	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	2-1 سنة ألف ريال قطري	2-5 سنوات ألف ريال قطري	أكثر من 5 سنوات ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	1,375,327	1,398,351	1,204,107	110,644	83,600	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	178,279	178,279	177,700	579	-	-
مطلوبات إيجارات	302,158	576,780	61,492	31,624	46,828	436,836
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	16,479,664	22,304,923	2,438,604	2,808,968	7,718,105	9,339,246
	18,335,428	24,458,333	3,881,903	2,951,815	7,848,533	9,776,082



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

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:

2023				
أقل من سنة	سنة إلى سنتين	سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
3,302,356	61,564	146,024	495,956	4,005,900
74,109	--	-	-	74,109
159,473	97,904	-	-	257,377
3,535,938	159,468	146,024	495,956	4,337,386

ذمم تجارية مدينة وأخرى
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
إستثمار في أدوات حقوق ملكية

2022				
أقل من سنة	سنة إلى سنتين	سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
736,854	73,993	199,823	541,936	1,552,606
227,048	-	-	-	227,048
32,375	128,365	-	-	160,740
996,277	202,358	199,823	541,936	1,940,394

ذمم تجارية مدينة وأخرى
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
إستثمار في أدوات حقوق ملكية

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 والانتماء والسيولة مثل تلك التي تنشأ عن معايير السلوك المهني المقبولة عموماً للشركات. تنشأ المخاطر التشغيلية من جميع عمليات المجموعة.

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

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

- قد تزداد تكلفة برامج التطوير في حال تأخرت عمليات التخطيط. تستخدم المجموعة مواردها في تطوير معظم مشاريعها التي تستقطب فيها الخبراء في متطلبات التخطيط المحددة في موقع البرنامج من أجل الحد من المخاطر التي قد تنشأ أثناء عملية التخطيط، وتستعين بالخبرة المترجمة 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 الدوائع والضمانات الإيجارية.
- تعرض القيم العادلة للمحفظة لمخاطر المعطيات الأساسية للسوق وشاغل العقار.

مخاطر أخرى

إن المخاطر الأخرى التي تتعرض لها المجموعة تتمثل في المخاطر التنظيمية والمخاطر القانونية ومخاطر السمعة. ويتم السيطرة على المخاطر التنظيمية من خلال إطار السياسات والإجراءات التنظيمية. ويتم إدارة المخاطر القانونية من خلال الاستعانة بالمستشارين القانونيين الداخليين والخارجيين. ويتم السيطرة على مخاطر السمعة من خلال الفحص المنتظم 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 مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين. ويراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين.

وتتمثل أهداف المجموعة الرئيسية عند إدارة رأس المال في:

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

2022	2023	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
16,479,664	13,615,406	تمويلات محملة بتكلفة تمويل
(898,811)	(1,032,830)	يخصم: النقد والأرصدة البنكية
15,580,853	12,582,576	صافي الدين
19,252,684	19,741,269	إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)
80.93%	63.74%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

46 التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة

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

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

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

- تقدير القيم العادلة للاستثمارات العقارية - الإيضاح رقم 12
- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة - الإيضاح رقم 7
- تقدير المستحقات الضريبية الحالية ومصروفات الضريبة الحالية - الإيضاح رقم 17
- الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات والآلات والمعدات - الإيضاح رقم 13
- القيمة العادلة المقدرة لبعض الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - الإيضاح رقم 10
- التزامات المنافع المحددة للمعاشات ونهاية الخدمة - الإيضاح رقم 20
- الاعتراف بالإيرادات - الإيضاح رقم 7 والإيضاح رقم 12 والإيضاح رقم 28
- الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المرحلة - الإيضاح رقم 17
- انخفاض قيمة الأرصدة البنكية - الإيضاح رقم 4
- انخفاض قيمة الذمم المدينة - الإيضاح رقم 6
- انخفاض قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة - الإيضاح رقم 8
- انخفاض قيمة موجودات حق الانتفاع الإيضاح رقم 14
- انخفاض قيمة الشركات الزميلة الإيضاح رقم 15
- انخفاض قيمة الشهرة - الإيضاح رقم 16
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (أ)
- قرارات التوحيد - الإيضاح رقم 43
- تصنيف العقارات - الإيضاح رقم 7 والإيضاح رقم 12 والإيضاح رقم 13
- تحديد مدة عقد الإيجار - الإيضاحين رقم 14 و 21
- خصم مدفوعات الإيجار - الإيضاحين رقم 14 و 21
- تقييم مبدأ الاستمرارية
- موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع - الإيضاح رقم 9

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

(أ) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت للانخفاض في القيمة لاستبيان إمكانية رد الانخفاض عند تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الشهرة المتضمنة في تكلفة الاستحواذ للشركات التابعة لاستبيان الانخفاض في القيمة سنويًا 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

46 التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الافتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة قيد الاستخدام.
تعتبر حسابات القيمة قيد الاستخدام لوحدات تكوين النقد المرتبطة بالمشاريع العقارية أكثر حساسية للافتراضات 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 ويستمد من متوسط التكلفة المرجح لرأس المال الخاص بها. ويأخذ متوسط التكلفة المرجح في الاعتبار كلا من الدين وحقوق الملكية. وتستمد تكلفة حقوق الملكية من العائد المتوقع على الاستثمار من قبل مستثمري المجموعة. وتستند تكلفة الدين على التمويل الإسلامي الذي يحمل ربحاً، وتلتزم المجموعة بهذه الخدمة. ويتم إدراج المخاطر الخاصة بالقطاع بتطبيق عوامل بيتا الفردية. ويتم تقييم عوامل بيتا الفردية سنوياً على أساس البيانات السوقية المتاحة للعمامة.

47 معلومات حول السياسات الهامة الأخرى

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار

المجموعة كمتأجر

تقوم المجموعة بتحديد إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار في تاريخ بدء العقد. يتم قياس موجودات حق الانتفاع و مطلوبات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي يكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (12 أشهر أو أقل) والموجودات ذات القيمة المنخفضة (مثل الأجهزة الكمبيوتر اللوحي أو أجهزة الكمبيوتر الشخصية، أو أثاث المكاتب الصغيرة والهواتف). تمثل هذه العقود يتم استهلاك قيمة حق الانتفاع ضمن المصروفات التشغيلية باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية العمر الإنتاجي للحق في استخدام الأصل أو نهاية مدة عقد الإيجار. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لهذه الموجودات بنفس الأسس المستخدمة للعقارات والمعدات، ما لم يكن هناك أساس منهجي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي تستهلك فيه الفوائد الاقتصادية من الموجودات المؤجرة.

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

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس مطلوبات الإيجار ما يلي:

- دفعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في الجوهر) ناقص حوافز الإيجار المدينة
- دفعات إيجارات غير متساوية والمستندة على مؤشر أو معدل
- المبالغ المتوقع أن تكون مطلوبة من المستأجر حسب قيمة الضمانات المتبقية
- تفعيل خيار سعر الشراء إذا كان المستأجر شبه متأكد من تفعيل هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إلغاء عقد الإيجار، إذا كان يعكس العقد حق المستأجر في ممارسة هذا الحق.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

4.7 معلومات حول السياسات الهامة الأخرى (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، عقود الإيجار (تتمة)
المجموعة كمستأجر (تتمة)

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 الانتفاع ذي الصلة) كلما:

- يحصل تغييرات لمدة عقد الإيجار أو وجود حدث أو تغيير جوهري في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدل باستخدام معدل خصم معدل.
- تتغير مدفوعات الإيجار بسبب التغييرات في مؤشر أو معدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدل باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم يتم تغيير مدفوعات الإيجار بسبب التغيير في سعر تكلفة التمويل العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- يتم تعديل عقد الإيجار ولا يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدل باستخدام معدل الخصم المعدل في التاريخ الفعلي للتعديل.

أجرت المجموعة تعديلات خلال السنة تتعلق بتجديد إتفاقيات الإيجار.

تشتمل موجودات حق الانتفاع على القياس الأولي لمطلوبات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترام وخسائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية 37- بقدر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الانتفاع، يتم إدراج التكاليف في أصل حق الانتفاع ذي الصلة، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزونات.

يتم استهلاك 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 36 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 الانتفاع. يتم التعرف على المدفوعات ذات الصلة كمصرف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في "نفقات أخرى" في الربح أو الخسارة (انظر إيضاح (31)).

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 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 للفقود التي تحتوي على عنصر إيجار واحد و مكونات الإيجار أو عدم الإيجار إضافية تقوم المجموعة بتوزيع القيمة في العقد إلى كل مكون للإيجار على أساس السعر مستقل النسبي للعنصر الإيجاري و السعر الإجمالي المستقل للمكونات الغير المستأجرة.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، يقوم المؤجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي والإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يُطلب من المؤجر الوسيط تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه إيجار تمويلي أو تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي كما كان الحال بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17).

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

47 معلومات حول السياسات الهامة الأخرى (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، عقود الإيجار (تتمة)
المجموعة كمستأجر (تتمة)

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 99 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 1 يناير 2019، تم الإعتراف بعقود الإيجار كموجودات حق إنتفاع وإيضاً بالتزامات مماثلة في التاريخ الذي يتوفر فيه العين المؤجرة للإستخدام من قبل المجموعة. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الإلتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدار فترة التأجير لتسجيل تكلفة تمويل دورية ثابتة على الرصيد المتبقي من الإلتزام لكل فترة. يتم إستهلاك موجودات حق الإنتفاع على أساس القسط الثابت على العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار أيهما أقل.

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

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

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

يتم قياس موجودات حق الإنتفاع بالتكلفة والتي تشمل ما يلي:

- المبلغ الأصلي عند القياس الأولي لمطلوبات عقد الإيجار
- مدفوعات إيجار يتم دفعها في أو قبل تاريخ البدء مطروحا منها أي حوافز تأجير مستلمة
- التكاليف المباشرة المبدئية و
- تكاليف الترميم.

يتم إدراج المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات متدنية القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في بيان الربح أو الخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها 12 شهراً أو أقل.

المجموعة كمؤجر

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

4/7 معلومات حول السياسات الهامة الأخرى (تمة)

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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 وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

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

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

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

- المستوى 1 - أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- المستوى 2 - تقنيات التقييم التي يمكن ملاحظة أدنى مستوى لها من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3 - أساليب التقييم التي لا يمكن ملاحظة أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة

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.

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.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات الواجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً 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.

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

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

47 معلومات حول السياسات الهامة الأخرى (تتمة)

الأدوات المالية

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

الموجودات المالية

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

يتم 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.

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

المطلوبات المالية

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

المطلوبات المالية غير المشنقة

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

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

مقاصة الأدوات المالية

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

4.7 معلومات حول السياسات الهامة الأخرى (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أحد الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. في حالة الاستثمارات في حقوق الملكية المصنفة على أنها متاحة للبيع، فإن الانخفاض الكبير أو المستمر في القيمة العادلة للأوراق المالية إلى ما دون تكلفتها يعد أيضًا دليلًا على انخفاض قيمة الموجودات. في حالة وجود أي دليل من هذا القبيل على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن الخسائر المترتبة (تقاس بالفرق بين تكلفة الشراء والقيمة العادلة الحالية، ناقصًا أي خسارة انخفاض في قيمة الأصل المالي المعترف بها سابقًا في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد) يتم إزالتها من حقوق الملكية و المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد لأدوات حقوق الملكية من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. إذا زادت القيمة العادلة لأداة الدين المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، في فترة لاحقة، ويمكن أن ترتبط الزيادة بشكل موضوعي بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، يتم عكس خسارة انخفاض القيمة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم أولاً تخصيص خسائر انخفاض القيمة المعترف بها فيما يتعلق بالوحدات المولدة للنقد لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات ثم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس التناسب. يتم تقييم خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في الفترات السابقة في تاريخ كل تقرير بحثًا عن أي مؤشرات على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة (بخلاف الشهرة) إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

ودائع المستأجرين

يتم الاعتراف بمطلوبات ودائع المستأجرين مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة حيثما كانت جوهريّة. هذه الودائع قابلة للاسترداد للمستأجرين في نهاية مدة الإيجار.

تحويل العملات الأجنبية

العملة التشغيلية وعملة العرض

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

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو التقييم حيث يتم إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن التحويل بأسعار الصرف في نهاية السنة للموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة المجمع، باستثناء عندما يتم تأجيلها في الدخل الشامل الآخر على النحو تحوطات التدفقات النقدية المؤهلة وتحوطات صافي الاستثمار المؤهلة. يتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن "إيرادات أو تكاليف التمويل".

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

يتم الاعتراف بفروق التحويل للموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كجزء من مكاسب أو خسائر القيمة العادلة، وفروق الترجمة على الموجودات المالية غير النقدية، مثل أدوات حقوق الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، يتم إدراجها في بيان الدخل الشامل الموحد.

شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع منشآت المجموعة (التي لا تمتلك أي منها عملة اقتصاد شديد التضخم) التي لها عملة تشغيلية مختلفة عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

- يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مالي معروض بسعر الإقفال في تاريخ ذلك المركز المالي.
- يتم تحويل الإيرادات والمصروفات الخاصة بكل بيان ربح أو خسارة موحد بمتوسط أسعار الصرف (ما لم يكن هذا المتوسط ليس تقريبًا معقولاً للأثر التراكمي للأسعار السائدة في تواريخ المعاملة، وفي هذه الحالة يتم تحويل الإيرادات والمصروفات بالسعر في تواريخ المعاملات)؛ و
- يتم الاعتراف بجميع فروقات الصرف الناتجة في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم التعامل مع تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن الاستحواذ على شركة أجنبية كموجودات ومطلوبات الشركة الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الإغلاق. يتم الاعتراف بفروق الصرف الناشئة في بيان الدخل الشامل الموحد.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

4.8 تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

تتوافق السياسات المحاسبية مع تلك المعتمدة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية المطبقة كما في 1 يناير 2023:

1.4.8 معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التي تسري على السنة الحالية

طبقت المجموعة لأول مرة بعض المعايير والتعديلات التي يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 (ما لم يذكر خلاف ذلك).

المعيار	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقارير المالية I7 عقود التأمين	1 يناير 2023
تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8	1 يناير 2023
الإفصاح عن السياسات المحاسبية- تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة لمعايير التقارير المالية الدولية	1 يناير 2023
الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة	1 يناير 2023
الإصلاحات الضريبية الدولية - الركيزة الثانية من القاعدة النموذجية - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12	1 يناير 2023

لم يكن للمعايير والتعديلات الجديدة أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية I7 عقود التأمين

المعيار الدولي للتقارير المالية I7 عقود التأمين هو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يتناول التحقيق والقياس والعرض والإفصاح. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية I7 محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4 عقود التأمين. ينطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 على جميع أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين)، بغض النظر عن نوع الشركات التي تصدرها، وكذلك على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة التقديرية. وسيتم تطبيق بعض استثناءات النطاق. الهدف العام من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 هو توفير نموذج محاسبي شامل لعقود التأمين يكون أكثر فائدة واتساقاً لشركات التأمين ويغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. يعتمد المعيار الدولي للتقارير المالية I7 على نموذج عام، مكملاً بما يلي:

- تعديل محدد للعقود ذات خصائص المشاركة المباشرة (نهج الرسوم المتغيرة)
- أسلوب مبسط (أسلوب تخصيص الأقساط) بشكل أساسي للعقود قصيرة المدة

لم يكن لهذا المعيار أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 الفرق بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام الكيانات لطرق القياس ومدخلات لتحديد التقديرات المحاسبية.

لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 للمعايير الدولية للتقارير المالية توفر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية 2 إصدار الأحكام بالأهمية النسبية وإرشادات وأمثلة لمساعدة الشركات في تطبيق الأحكام بشأن الأهمية النسبية في إفصاحات السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة الكيانات في تقديم إفصاحات للسياسات المحاسبية تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات الشركات للإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" شريطة الكشف عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق الشركات لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات المتعلقة بإفصاحات السياسة المحاسبية.

كان للتعديلات تأثير على إفصاحات المجموعة عن السياسات المحاسبية، ولكن ليس على قياس أو تحقيق أو عرض أي بنود في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12 تعمل تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12 "ضريبة الدخل" على تضيق نطاق استثناء التحقيق المبدئي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تنشأ عنها فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخصم مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل.

لم يكن لتلك التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

48 تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

1.48 معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التي تسري على السنة الحالية (تتمة)

الإصلاحات الضريبية الدولية - الركيزة الثانية من القاعدة النموذجية - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12 تم إصدار تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12 استجابة لقواعد الركيزة الثانية الخاصة بتأكل القاعدة وتحويل الأرباح (BEPS) الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD)، وتشمل:

• استثناء مؤقت إلزامي لتحقيق والإفصاح عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن التنفيذ القضائي لقواعد الركيزة الثانية النموذجية؛ و
• متطلبات الإفصاح الخاصة بالكيانات المتضررة لمساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تعرض المؤسسة لضرائب دخل الركيزة الثانية الناشئة عن هذا التشريع بشكل أفضل، وخاصة قبل تاريخ سريانه.

وينطبق الاستثناء المؤقت الإلزامي - الذي يشترط الكشف عن استخدامه - بأثر فوري. تنطبق متطلبات الإفصاح المتبقية على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ولكن ليس على أي فترات مرحلية تنتهي في أو قبل 31 ديسمبر 2023.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، حيث أن المجموعة لا تدخل في نطاق قواعد الركيزة الثانية النموذجية.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدره ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً لم تقم الشركة مبكراً بتطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد:

فيما يلي بيان المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة. تعتمزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا كانت ضرورية، عندما تصبح سارية المفعول.

المعايير

المعايير	تاريخ السريان
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 16: متطلبات الإيجار في معاملات البيع وإعادة التأجير - المعيار الدولي للتقارير المالية 16	1 يناير 2024
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1	1 يناير 2024
ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7	1 يناير 2024

لم تقم المجموعة مبكراً بتطبيق أي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى أصدرت ولم يسر مفعولها بعد.

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 16: متطلبات الإيجار في معاملات البيع وإعادة التأجير
في سبتمبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع المستأجر في قياس التزام الإيجار الناشئ في معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم تسجيل البائع المستأجر لأي مبلغ من الربح أو الخسارة التي تتعلق بحق الاستخدام المحفوظ به.

تسري التعديلات لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي على معاملات البيع وإعادة التأجير التي تم إبرامها بعد تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 16. يُسمح بالتطبيق المبكر، ويجب الإفصاح عن ذلك إن تم التطبيق المبكر.

ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
في يناير 2020 وأكتوبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير
- لا يتأثر هذا التصنيف باحتمال ممارسة المؤسسة لحق التأجيل الخاص بها
- فقط إذا كانت الأداة المشتقة المتضمنة في التزام قابل للتحويل هي في حد ذاتها أداة حقوق ملكية، فإن الشروط تكون كذلك.
- التزام لا يؤثر على تصنيفه.

بالإضافة إلى ذلك، تم إصدار متطلبات تستوجب الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض على أنه غير متداول ويكون حق المؤسسة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتنال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024، ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية تتطلب إعادة التفاوض.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7
في مايو 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 "الأدوات المالية". إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات لمساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المؤسسة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

ستكون التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عن ذلك في حال التطبيق المبكر.

ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.